



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: 35047-23-SP-ALV

SITUAÇÃO DO DOCUMENTO DOCUMENTO APOSTILADO	NÚMERO DO APOSTILAMENTO 1
NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2023/0024527-1	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO m8blbv04

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL CEIRY XIX CHAGAS SANTOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA	CPF/CNPJ 41649240000107
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL Yorki Oswaldo Estefan	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 11208588877
ENDEREÇO Rua Funchal, 375, Vila Olímpia	

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE 04708900724		CODLOG 048437	CEP 04146051
ENDEREÇO R. General Chagas Santos		NUMERAÇÃO PREDIAL 718 e 710	BAIRRO Vila da Saude
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana			
ZONA DE USO ZC			
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 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) até 10.000m² (dez mil metros quadrados) de área construída computável	TOTAL DE UNIDADES 125
USO DO IMÓVEL Residencial (R)	SUBCATEGORIA HMP: Habitação de Mercado Popular	TOTAL DE UNIDADES 30	
USO DO IMÓVEL Residencial (R)	SUBCATEGORIA HIS: Habitação de Interesse Social	TOTAL DE UNIDADES HIS 1:0, HIS 2: 120	
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 nR1-12: serviços de hospedagem ou moradia
---------------------------------------	---	---

RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)

VÍNCULO		
Responsável Técnico pela Execução		
NOME/RAZÃO SOCIAL	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA	CCM
CONX EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	0513222	25927418
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL		NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE
Yorki Oswaldo Estefan		0601652332
VÍNCULO		
Responsável Técnico pelo Projeto		
NOME/RAZÃO SOCIAL	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA	CCM
ARQUITETO MARCOS FERREIRA GAVIAO E ASSOCIADOS S/S LTDA	PJ2628-0	96262486
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL		NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE
MARCOS FERREIRA GAVIAO		A14422-3

QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 275	ALTURA DA EDIFICAÇÃO 51.97m	
NÚMERO DE BLOCOS 1	NÚMERO DE PAVIMENTOS 17	NÚMERO DE SUBSOLOS 1
ÁREA TERRENO REAL 2198.00m²	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 8179.24m²	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 17336.70m²

NOTAS E RESSALVAS

RESSALVAS:

- 1- Por ocasião do pedido do Certificado de Conclusão deverá ser apresentado o Atestado de Vistoria Final do Corpo de Bombeiros.
- 2- A (s) edificação(oes) ora licenciada(s) deverá (ão) constituir um só condomínio e qualquer desmembramento dependerá de aprovação da Municipalidade, conforme disposto na Lei nº 16.402/16.
- 3- O presente Alvará não dá direito ao início de obras, que fica sujeito à expedição do respectivo Alvará de Execução.
- 4- Fica ciente o interessado que a implantação de qualquer Antena, Torre, Para-Raio, Luzes, Etc ou qualquer outro equipamento sobre a cobertura do edifício deverá ser submetido à apreciação do COMAER.
- 5- O projeto aprovado contempla o atendimento à Quota Ambiental nos termos da lei 16.402/2016 e decreto 54.565/2016 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.

- 6- 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;
- 7- Por ocasião do pedido de Certificado de Conclusão, deverá ser anexado no mesmo, declaração assinada pelo arquiteto ou engenheiro responsável pelo projeto e pela execução da obra e pelo proprietário, do cumprimento dos itens aplicáveis ao projeto de acordo com o que dispõe a lei 16.642/2017 e NBR9050/20;
- 8- Por ocasião do pedido de Certificado de Conclusão, deverá ser anexada declaração assinada pelo responsável técnico que o projeto atenderá as condições de segurança de uso e circulação nos termos das normas técnicas oficiais e instruções técnicas dos bombeiros;
- 9- Por ocasião do pedido de Certificado de Conclusão, deverá ser apresentada a Licença de Funcionamento de Elevadores.
- 10- Por ocasião do pedido do Certificado de Conclusão, deverá ser atendido integralmente o item 3.E, anexo I – Disposições Técnicas do Decreto 57.776/2017 (esgoto);
- 11- Por ocasião do pedido do Certificado de Conclusão, deverão ser atendidos às NTOs relativos à ventilação mecânica e iluminação artificial;
- 12- 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 57.776/2017.
- 13- O projeto deverá observar a quantidade mínima de instalações sanitárias nos termos do item 9, anexo I – Disposições Técnicas do Decreto 57.776/2017.
- 14- Deverão ser atendidos os parâmetros de incomodidade para a zona, nos termos do Quadro 4 B – Anexo à Lei 16.402/16.
- 15- 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.
- 16- O projeto atenderá à quantidade mínima de vagas destinadas a pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida e às estabelecidas na tabela do item 8, anexo I - Disposições Técnicas do Decreto 57.776/2017, bem como suas dimensões e os espaços de circulação, manobra e estacionamento de veículos.
- 17- A edificação de uso não residencial NR1-12 para Serviços de Hospedagem ou Moradia, deverá atender à Lei Federal nº 13.146/15 e Decreto nº 9.296/18, quanto ao percentual mínimo de dormitórios acessíveis.
- 18- Por ocasião do pedido de Alvará de Execução deverá ser apresentada Declaração referente ao pedido de Movimento de Terra conforme RESOLUÇÃO/CEUSO nº 118/2014.
- 19- Por ocasião do pedido de Alvará de Execução deverá ser apresentada a Declaração / Termo de Responsabilidade Técnica de Equipamentos de Transporte de Passageiros e de Carga, conforme Decreto nº 55.036/14 e Ordem de Serviço nº 003/SEL-G/2014.

- 20- Por ocasião do Certificado de Conclusão, deverá constar em averbação na Matrícula de Registro de Imóveis que todas as unidades HMP e HIS - 2 que forem comercializadas de acordo com o artigo 46 da Lei 16.050/14, para as famílias com renda declarada em conformidade com as disposições deste decreto , quando houver a individualização das Matrículas das unidades, nos termos do Inciso III do parágrafo 1º do artigo 2º do Decreto 59.885/20.
- 21- Deverá ser realizada a averbação na Matrícula de cada unidade habitacional das tipologias HMP e HIS - 2, de que tais unidades receberam os benefícios previstos no Plano Diretor Estratégico e Legislação Correlata, de forma condicionada à destinação a famílias com o perfil de renda declarado no licenciamento do empreendimento. A destinação destas unidades dependerá de emissão de Certidão atestando o enquadramento das famílias na respectiva faixa de renda estabelecida no artigo 46 da Lei 16.050/14.
- 22- Por ocasião do pedido de Alvará de Execução deverá ser registrada em Matrícula a doação de área de 103,78 m² à Municipalidade para alargamento do passeio em lote situado em ZC, nos termos do artigo 67 da Lei 16.402/16.
- 23- O presente Alvará será cassado no caso do não pagamento das parcelas devidas pela outorga onerosa do Potencial Construtivo Adicional.
- 24- O Alvará de Execução somente será emitido após a quitação total do valor devido pela outorga onerosa de potencial construtivo adicional nos termos do parágrafo único do artigo 172 da Lei 16.402/16.
- 25- O presente Alvará de Aprovação não autoriza a remoção de nenhum exemplar arbóreo e nem dá o direito ao início de obras.
- 26- Por ocasião do pedido de Alvará de Execução, deverá ser apresentado o Termo de Compromisso Ambiental – TCA, firmado em SVM/DEPAVE, correspondente ao Laudo de Avaliação Ambiental nº 212/CLA /DCRA/GTMAPP/2025, do processo SEI nº 6027.2025/0003667-8.
- 27- Não poderá ser concedido o Certificado de Conclusão, ainda que parcial, sem a apresentação do Termo de Recebimento das Obrigações Ambientais correspondentes ao Termo de Compromisso Ambiental – TCA, referente ao Laudo de Avaliação Ambiental nº 212/ CLA/DCRA/ GTMAPP/2025 do processo SEI nº 6027.2025/0003667-8, firmado junto à Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente.

NOTAS:

- 1- O presente documento refere-se exclusivamente à legislação Municipal, devendo ainda ser observadas as legislações Estadual e Federal.
- 2- Projeto aprovado com cota de solidariedade atendida com base no artigo 42 da Lei 17.975/2023 que deu nova redação ao artigo 112 da Lei 16.050/14 e artigo 31 do Decreto 63.884/24, com a construção de 817,92 m² de área destinada ao uso residencial HIS-2, no próprio empreendimento.
- 3- - Projeto aprovado objeto de aplicação da Quota Ambiental conforme informações a seguir:
- perímetro de qualificação: PA4;
 - pontuação mínima da QA = 0,48;
 - taxa de permeabilidade mínima exigida = 25,00 %;
 - pontuação da QA do projeto = 0,72;

- taxa de permeabilidade do projeto = 12,67 %;
 - redução da taxa de permeabilidade (§2º do artigo 81 da Lei 16.402/16) = 49,34 %;
- 4- Projeto aprovado nos termos das Leis 16.050/14, 16.402/16, 16.642/17 e 17.975/23 e Decretos 57.521/16, 57.776/17, 59.885/20, 63.504/24 e 63.884/24, através do pagamento de outorga onerosa, conforme áreas e índices abaixo relacionados:
- Zona de uso anterior: ZM-3a;
 - Zona de uso atual: ZC;
 - Área do terreno E= R = 2.198,00 m²;
 - Área de doação de calçada = 103,78 m²;
 - Área do terreno remanescente = 2.094,22 m²;
 - T.O. permitida pela LPUOS= 0,70 %;
 - T.O. utilizada no projeto = 64,37 %;
 - Área de projeção do projeto = 1.348,09 m²;
 - C.A. básico = 1,00;
 - C.A. máximo = 2,00;
 - C.A. da cota de solidariedade 20 % (§ 3º e § 8º do art. 42 da Lei 17.975/23, que deu nova redação ao art. 112 da Lei 16.050/14 e Inciso II do art. 8º do Decreto 63.504/24) = 0,40;
 - C.A. máximo permitido com cota de solidariedade para R2v = 2,40;
 - Área computável com cota de solidariedade utilizada no projeto para R2v = 5.182,36 m²;
 - C.A. do projeto com cota de solidariedade utilizada no projeto para R2v = 2,3578;
 - C.A. permitido de 50 % para HIS – 2 (conforme Alínea “c” do art.21 da Lei 17.975/23 e Alínea “c” do inciso I do art. 60 e Quadro 2 da Lei 16.050/14) = 1,00;
 - Área computável do projeto para HIS-2 = 1.990,08 m²;
 - C.A. do projeto para HIS-2 = 0,9054;
 - C.A. permitido de 25 % para HMP (conforme Alínea “d” do art. 21 da Lei 17.975/23 e Quadro 2 da Lei 16.050/14) = 0,50;
 - Área computável do projeto para HMP = 1.006,80 m²;
 - C.A. do projeto para HMP = 0,4581;
 - C.A total permitido no projeto = 3,90;
 - C.A. total utilizado no projeto= 3.7212;
 - Área não computável para HIS-2 em contrapartida da cota de solidariedade (conforme art. 112 da Lei 16.050/14, com nova redação dada pelo artigo 42 da Lei 17.975/23 e artigo 31 do Decreto 63.884/24), destinação de 10 % do C.A.do projeto, atendida no mesmo empreendimento, $10\% \times 8.179,24 \text{ m}^2 = 817,92 \text{ m}^2$ (do projeto);
 - Área computável total utilizada no projeto = 8.179,24m²;
 - Área computável excedente ao C.A. básico = $5.981,24 \text{ m}^2 - 103,78 \text{ m}^2$ (benefício da doação de calçada pelo art. 67 da Lei 16.402/16) = 5.877,46 m²;
 - Área não computável total = 9.157,46 m²;
 - Área construída total =17.336,70 m²;
 - Área não computável de garagem = 2.314,33 m²;

5- Parcela do terreno proporcional a cada tipologia para aplicação de fator de interesse social (Ts),

-Habitação com área maior que 30 m² e menor ou igual a 70 m²:

"E" = 1.392,65 m²;

-Área computável = 5.182,36 m²;

-Área de benefício redutor de outorga = 65,75 m²;

-Área computável objeto de outorga = 3.723,96 m²;

6- Parcela do terreno proporcional a cada tipologia para aplicação de fator de interesse social (Ts),

-Habitação do Mercado Popular – HMP até 50 m²:

"E" = 270,56 m²;

-Área computável = 1.006,80 m²;

-Área de benefício redutor de outorga = 12,77 m²;

-Área computável objeto de outorga = 723,47 m²;

7- Parcela do terreno proporcional a cada tipologia para aplicação de fator social (Ts), - Habitação de Interesse Social - HIS-2:

"E" = 534,79 m²;

-Área computável = 1.990,08 m²;

-Área de benefício redutor de outorga = 25,25 m²;

-Área computável objeto de outorga = 1.430,04 m²;

8- 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.

9- 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.

10- O proprietário 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 condições 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.

11- 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.

12- 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 e assumindo as consequências diretas e indiretas advindas de sua atuação.

- 13- 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) definição e a 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 Regulamentador do COE e legislação correlata, bem como a observância as normas técnicas, nos termos dos §3º e 4º do artigo 47 do Decreto 59.885/20.
- 14- É de inteira responsabilidade dos profissionais envolvidos e do proprietário o atendimento ao recuo de 1,50 m para a divisa do lote, conforme o disposto no item 2.C do Decreto 57.776/17.
- 15- As unidades HMP, e HIS-2 durante o prazo de 10 anos, contados da expedição do Certificado de Conclusão da Obra, serão destinadas apenas para famílias com Certidão de Ateste de enquadramento na respectiva faixa de renda declarada.
- 16- Fica ciente o interessado, no caso de empreendimentos destinados total ou parcialmente, para locação das unidades habitacionais de HMP e HIS-2, as unidades destinadas para esta finalidade deverão indicar tal condição mediante averbação na matrícula.
- 17- A expedição do Certificado de Conclusão, ainda que parcial, deverá ser comunicado a DEUSO/SMDU para anotações, através do encaminhamento do respectivo processo.
- 18- 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.
- 19- Fica incorporada ao presente Alvará de Aprovação a planta do Projeto de Compensação Ambiental integrante do Laudo de Avaliação Ambiental nº 212/CLA/DCRA/GTMAPP/2025, processo SEI nº 6027.2025/0003667-8, firmado junto à Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente.
- 20- Prédio com 17 pavimentos, com 275 unidades habitacionais, sendo 125 unidades R2v-2 , 30 unidades HMP e 85 unidades HIS-2 (computáveis) e 35 unidades HIS-2 (não computáveis), equipamento social exclusivo residencial, ático, garagem de uso exclusivo residencial; e 30 unidades NR1-12; e 01 loja NR1-3.
- 21- Consta para o local, Declaração de Inexigibilidade – Ref.ao Protocolo de Pré-Análise B077F8225D , que declara não ser objeto de autorização do COMAER, o projeto de implantação do objeto.
- 22- Consta para o local, Informação SIURB/PROJ/CERTIDAO Nº 104311846 - Com base nos elementos apresentados, informamos que os imóveis de contribuintes nº 047.089.0003- 1/0004-1/0005-8/0006--6/0039-2/0040-6/0046-5/0047-3/0048-1 não são atingidos por planos de melhoramento viário/sanitário aprovados por lei, arquivados nesta Unidade. Observação: SQL unificado, atual 047.089.0072-4.
- 23- Consta para o local, Informação SIURB/PROJ - 4 Nº 105372050 - De acordo com o levantamento aerofotogramétrico Gegran/GeoSiurb, o local em pauta não é atingido por córrego/galeria de águas pluviais e/ou fundo de vale, portanto nada há a comentar sob o aspecto hidráulico/hidrológico em relação ao novo COE (Decreto nº 57.776 de 07/07/2017 – ANEXO 1 – item 3B).

- 24- Consta para o local, Laudo de Avaliação Ambiental nº 212/CLA/DCRA/GTMAPP/2025, processo SEI nº 6027.2025/0003667-8.
- 25- Outorga Reaproveitada neste projeto de acordo com o disposto no artigo 14 do Decreto 63.504/2024 e artigo 45 da Lei 17.975/23, sendo utilizado o valor de R\$ 1.261.737,86 (Hum Milhão, Duzentos e Sessenta e Hum Mil, Setecentos e Trinta e Sete Reais e Oitenta e Seis Centavos), recolhido no processo nº 2022/04030-00.
- 26- Os contribuintes 047.089.0003-1/ 047.089.0004-1/ 047.089.0005-8/ 047.089.0006-6/ 047.089.0039-2/ 047.089.0040-6/ 047.089.0046-5/ 047.089.0047-3/ 047.089.0048-1 foram cancelados e está em vigor o contribuinte 047.089.0072-4.
- 27 - Conforme informação de SMUL/CASE/DLE, foi concedida a numeração para a RUA GENERAL CHAGAS SANTOS – CODLOG: 04.843-7, contribuinte 047.089.0072-4:
- Acesso de Pedestres – NR1-12/ HMP / R2V/ HIS – Conservado o número 718;
- Acesso de Pedestres – Fachada Ativa – NR1-3 – Concedido o número 710;
- Cancelados os números 698, 728,738 e 746.

DEFERIDO POR

UNIDADE SMUL/RESID/DRGP	DATA DE DEFERIMENTO 23/10/2025	DATA DE PUBLICAÇÃO 24/10/2025
----------------------------	-----------------------------------	----------------------------------

CIDADE DE
SÃO PAULO