



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: 35470-23-SP-ALV

NÚMERO DO PROCESSO SEI
1020.2023/0025656-7

CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO
jocc80ff

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

VÍNCULO
Proprietário

NOME/RAZÃO SOCIAL
HESA 219 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

CPF/CNPJ
35951097000100

NOME DO REPRESENTANTE LEGAL
HENRY BORENSTEIN

CPF DO REPRESENTANTE LEGAL
24834062899

ENDEREÇO
Avenida Brigadeiro Faria Lima, 4055, Itaim Bibi

VÍNCULO
Proprietário

NOME/RAZÃO SOCIAL
HBR 82 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

CPF/CNPJ
42842487000108

NOME DO REPRESENTANTE LEGAL
ALEXANDRE REIS NAKANO

CPF DO REPRESENTANTE LEGAL
12857684851

ENDEREÇO
Avenida Brigadeiro Faria Lima, 4055, Itaim Bibi

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE
04504800233

CODLOG
091596

CEP
04062001

ENDEREÇO
AV INDIANÓPOLIS

NUMERAÇÃO PREDIAL
860

BAIRRO
INDIANÓPOLIS

SUBPREFEITURA
PRVM - Subprefeitura Vila Mariana

ZONA DE USO
ZEUP

CONTRIBUINTE
04504800225

CODLOG
091596

CEP
04062001

ENDEREÇO
AV. INDIANÓPOLIS

NUMERAÇÃO PREDIAL
882

BAIRRO
INDIANÓPOLIS

SUBPREFEITURA
PRVM - Subprefeitura Vila Mariana

ZONA DE USO ZEUP			
CONTRIBUINTE 04504800187		CODLOG 091596	CEP 04062001
ENDEREÇO AV. INDIANÓPOLIS		NUMERAÇÃO PREDIAL 844	BAIRRO INDIANÓPOLIS
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana			
ZONA DE USO ZEUP			
CONTRIBUINTE 04504800179		CODLOG 091596	CEP 04062001
ENDEREÇO AV. INDIANÓPOLIS		NUMERAÇÃO PREDIAL 888	BAIRRO INDIANÓPOLIS
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana			
ZONA DE USO ZEUP			
CONTRIBUINTE 04504800160		CODLOG 091596	CEP 04062001
ENDEREÇO AV. INDIANÓPOLIS		NUMERAÇÃO PREDIAL 908	BAIRRO INDIANÓPOLIS
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana			
ZONA DE USO ZEUP			
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 50
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	
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	

RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)

VÍNCULO Responsável Técnico pelo Projeto		
NOME/RAZÃO SOCIAL KONIGSBERGER VANNUCCHI ARQUITETOS ASSOCIADOS LTDA	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA PJ619-0	CCM 81365110
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL LILIANA VERGAMINI LUNA DE SÁ		NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A27465-8
VÍNCULO Responsável Técnico pela Execução		

NOME FERNANDO TOLOZA CARVALHAL	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 5061886509	CCM 52726959
-----------------------------------	---	-----------------

QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 78	ALTURA DA EDIFICAÇÃO 72.60m	
NÚMERO DE BLOCOS 1	NÚMERO DE PAVIMENTOS 21	NÚMERO DE SUBSOLOS 2
ÁREA TERRENO REAL 2531.10m ²	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 6074.54m ²	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 15478.33m ²

NOTAS E RESSALVAS

AMPARO LEGAL:

1. PROJETO APROVADO NOS TERMOS DAS LEIS 16.642/17, 16.050/14, 16.402/16, 17.975/23 e DECRETOS 57.776/17, 55.036/14, 56.089/15, 57.521/16, 63.504/24 e 63.884/24.

NOTAS:

- O presente documento refere-se exclusivamente a legislação municipal devendo ainda, serem observadas as legislações estadual e federal, pertinentes.
- Consta para o local Notificação nº94548, Ref. Protocolo COMAER nº 67617.901839/2024-75
- Consta para o local, Laudo de Avaliação Ambiental Nº 249/CLA/DCRA/GTMAPP/2025 para o manejo arbóreo.
- 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.
- 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 – 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
- 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.
- 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.
- Não será permitida a permanência humana nas áreas destinadas à instalações e equipamentos constantes no projeto;

13. Construção de um prédio de uso misto com 20 pavimentos, mais o pavimento térreo, mais 01 pavimento de transição destinado a reservatórios do uso Nr1-12, com garagem de uso exclusivo, com 02 subsolos, ático e equipamentos sociais com 50 unidades residenciais de categoria de uso R2v-2, 02 unidades destinadas a fachada ativa de para comércio local de uso diversificado categoria de uso Nr1-3 e 26 unidades destinadas a hospedagem ou moradia de categoria de uso Nr1-12

14. Categorias de Uso do Imóvel: R2v-2 / Nr1-3 / Nr1-12

15. 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:

- Macrozona: ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA

- Macroárea: DE URBANIZAÇÃO CONSOLIDADA

- Área de terreno $E = R = 2.531,10 \text{ m}^2$;

- Área de doação (amparo legal: Artigo 67 da Lei 16402/16) = $62,11 \text{ m}^2$

- Área de remanescente = $2.468,99 \text{ m}^2$

- Taxa de ocupação permitida pela LPUOS = 0,70

- Taxa de ocupação utilizada no projeto = 66,82

- área de projeção = $1.649,86 \text{ m}^2$

- Coeficiente de aproveitamento básico = 1,00

- Coeficiente de aproveitamento máximo permitido = 2,0

- Coeficiente de Aproveitamento Cota de Solidariedade = 0,40

- Coeficiente de Aproveitamento máximo permitido = 2,40

- Coeficiente de Aproveitamento adotado no projeto = 2,3999

- área computável CA básico = $2.531,10 \text{ m}^2$;

- área computável CA máximo = $6.074,64 \text{ m}^2$

- área computável CA adotado no projeto = $6.074,54 \text{ m}^2$

- Área total construída = $15.478,33 \text{ m}^2$

- Área não computável total = $9.403,79 \text{ m}^2$

16. Projeto aprovado nos termos do inciso II do artigo 60 da Lei 16.402/16 conforme laudo técnico apresentado para quebra de gabarito.

- Benefícios redutores de outorga onerosa: doação de calçada = $62,11 \text{ m}^2$ (conforme artigo 67 da Lei 16 402/16)

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. Por ocasião do pedido de Alvará de Execução deverá ser registrada em matrícula a doação de área de $62,11 \text{ m}^2$ a favor da Municipalidade para alargamento do passeio em lote situado em ZEUP nos termos do artigo 67 da Lei nº 16.402/2016.

5 Por ocasião do pedido do certificado de conclusão deverá ser apresentado o atestado de vistoria final do Corpo de Bombeiros.

6. 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.

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.
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, energia e gás.
11. A(s) edificação(ões) ora licenciada(s) devese(ao) constituir um só condomínio e qualquer desmembramento dependera de aprovação da municipalidade, conforme disposto no Decreto 10.107/72.
12. 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.
13. 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.
14. 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.
15. 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.
16. Deverão ser observados os parâmetros de incomodidade estabelecidos no Quadro 4B da Lei 16.402/16.
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. O presente alvará não autoriza a remoção de nenhum exemplar arbóreo e nem dá direito ao início de obras.
21. Por ocasião do pedido de alvará de execução, deverá ser apresentado TCA firmado em SVMA/DEPAVE, correspondente ao laudo de avaliação ambiental nº
22. 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 firmado junto à secretaria municipal do verde e meio ambiental.
23. Por ocasião do alvará de execução, deverá ser apresentado a comprovação do atendimento do artigo 112 da lei 16 050/14 quanto ao pagamento da Cota de Solidariedade.
24. Por ocasião do Certificado de Conclusão deverá ser apresentado o Laudo de Sinalização a ser emitido por CET para as vagas do uso NR.

Observação:

Nº de equipamentos mecânico= 06 elevadores

Nº de vagas de automóveis = 16 VGAS DE AUTOS DESCOBERTAS PARA USO NR / 104 VAGAS DE AUTOS COBERTAS PARA O USO R2v / 06 VAGAS COBERTAS DE MOTOS PARA USO R2v

DEFERIDO POR

UNIDADE	DATA DE DEFERIMENTO	DATA DE PUBLICAÇÃO
---------	---------------------	--------------------



CIDADE DE SÃO PAULO