



## 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: 47111-24-SP-ALV

NÚMERO DO PROCESSO SEI  
1020.2024/0024033-6

CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO  
t41ixgp

#### PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

VÍNCULO  
Proprietário

NOME/RAZÃO SOCIAL  
ILHA BELLA INCORPORADORA LTDA

CPF/CNPJ  
29112509000108

NOME DO REPRESENTANTE LEGAL  
FLAVIO ERNESTO ZARZUR

CPF DO REPRESENTANTE LEGAL  
03589354828

ENDEREÇO  
Avenida República do Líbano, 1921, Ibirapuera

VÍNCULO  
Proprietário

NOME/RAZÃO SOCIAL  
ILHA BELLA INCORPORADORA LTDA

CPF/CNPJ  
29112509000108

NOME DO REPRESENTANTE LEGAL  
MARCELO ERNESTO ZARZUR

CPF DO REPRESENTANTE LEGAL  
12935775880

ENDEREÇO  
Avenida República do Líbano, 1921, Ibirapuera

#### INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE 08720200021	CODLOG 032247	CEP 04713030
-----------------------------	------------------	-----------------

ENDEREÇO Rua Bento de Matos	NUMERAÇÃO PREDIAL 241	BAIRRO Santo Amaro
--------------------------------	--------------------------	-----------------------

SUBPREFEITURA  
PRSA - Subprefeitura Santo Amaro

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-3: conjunto residencial com mais de 10.000m <sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) até 20.000m <sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados) de área construída computável	TOTAL DE UNIDADES 546
----------------------------------	--	---	--------------------------

#### RESPONSÁVEL(S) TÉCNICO(S)

## VÍNCULO

Responsável Técnico pelo Projeto

NOME/RAZÃO SOCIAL LUIZ EDUARDO OLIVEIRA ARQUITETOS LTDA	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA PJ6298-7	CCM 29106176
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL LUIZ EDUARDO SOUZA DE OLIVEIRA SANTOS		NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A12484-2
<b>VÍNCULO</b> Responsável Técnico pela Execução		
NOME/RAZÃO SOCIAL CAL CONSTRUTORA E SERVICOS DE MAO DE OBRA LTDA	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA 1158905-SP	CCM 33031010
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL Alexandre Mastrocessario Silva		NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 5062644871

## QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 546	ALTURA DA EDIFICAÇÃO 101.15m	
NÚMERO DE BLOCOS 1	NÚMERO DE PAVIMENTOS 28	NÚMERO DE SUBSOLOS 3
ÁREA TERRENO REAL 3117.95m <sup>2</sup>	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 14966.16m <sup>2</sup>	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 31055.28m <sup>2</sup>

## NOTAS E RESSALVAS

**RESSALVAS:**

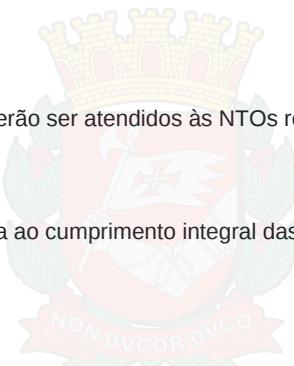
- 1- Por ocasião do pedido do Certificado de Conclusão deverá ser apresentado o Atestado de Vistoria Final do Corpo de Bombeiros.
- 2- A (s) edificação(oes) ora licenciada(s) deverá (ão) constituir um só condomínio e qualquer desmembramento dependerá de aprovação da Municipalidade, conforme disposto 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, alterada pela Lei 18.081/24 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- 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.

15- As áreas técnicas constantes nas unidades são de uso exclusivo para instalação de equipamentos conforme Laudo Técnico apresentado referente às áreas técnicas, sem permanência humana, de acordo com o disposto no artigo 102 do Decreto 57.776/17.

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- 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.

18- 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.

19- O presente Alvará de Aprovação não autoriza a remoção de nenhum exemplar arbóreo e nem dá o direito ao início de obras.

20- 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 459/2025, referente ao Laudo de Avaliação Ambiental Retificado nº 095/ CLA/DCRA/ GTMAPP/2025 do processo SEI nº 6027.2024/0030414-0, firmado junto à Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente.

21- Por ocasião do pedido de Alvará de Execução deverá ser registrada em Matrícula a doação de área de 314,42 m<sup>2</sup> à Municipalidade para implantação de melhoramento público face artigo 17 da Lei 13.260/2001.

22- Por ocasião do pedido de Alvará de Execução deverá ser apresentada a Certidão de Quitação da Operação Urbana Água Espraiada – Setor Chucri Zaidan referente à construção adicional de 11.848,21 m<sup>2</sup> emitida por SP-URBANISMO, em CEPACS.

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 42 da Lei 17.975/2023, que deu nova redação ao artigo 112 da Lei 16.050/2014 e Inciso III, §5º, Art. 31do Decreto nº 63.884/24.

24- Por ocasião do pedido de Certificado de Conclusão (Habite-se) para o empreendimento fica condicionada à manifestação favorável deste DAIA/GTAC, após análise do Termo de Reabilitação emitido pela CETESB e/ou nova manifestação da CETESB sobre os resultados das medidas de intervenção aprovadas no Plano de Intervenção, bem como as exigências técnicas constantes no PARECER TÉCNICO - PLANO DE INTERV. REUTIL. DE ÁREAS CONTAMINADAS nº 33101510 de 08/03/2022, atualizado pela Informação Técnica nº 256/2024/ECRU de 24/09/2024 e, posterior Informação Técnica nº 119/2025/PCRU de 24/04/2025, incluindo a apresentação de Matrícula atualizada, contendo a devida “averbação do Termo de Reabilitação”, sem o que não será realizada a atualização no cadastro do SIGAC/PMSP.

**NOTAS:**

1 - O presente documento refere-se exclusivamente à legislação Municipal, devendo ainda ser observadas as legislações Estadual e Federal.

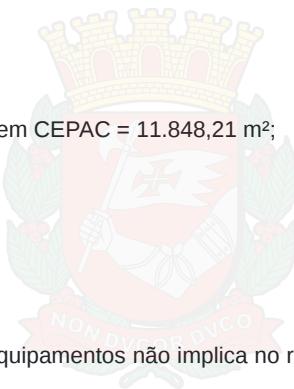
2 - Projeto aprovado objeto de aplicação da Quota Ambiental conforme informações a seguir:

- perímetro de qualificação: PA4;
- pontuação mínima da QA = 0,60;
- taxa de permeabilidade mínima exigida = 25,00 %;
- pontuação da QA do projeto = 0,60;
- taxa de permeabilidade do projeto = 25,26 %;
- redução da taxa de permeabilidade (§2º do artigo 81 da Lei 16.402/16) = 0,00%;

3 - Projeto aprovado nos termos das Leis 16.050/14, 16.402/16, 16.642/17, 17.975/23, 18.081/24, 18.177/24, 13.260/01, 16.975/18, 18.174/24 e Decretos 57.521/16, 57.776/17, 63.504/24 e 63.884/24, com pagamento de outorga onerosa de potencial adicional a construir em CEPAC, nos termos da Operação Urbana Água Espraiada – Setor Chucri Zaidan e conforme índices abaixo relacionados:

- Zona de uso anterior: ZM 1/0005;
- Zona de uso atual: ZM
- Área do terreno E= R = 3.117,95 m<sup>2</sup>;
- Área de doação para calçada = 314,42 m<sup>2</sup> (art. 17 e art. 5º, Inciso V, alínea “a”, da Lei 13.260/2001);
- Área do terreno Remanescente E = R = 2.803,53 m<sup>2</sup>;
- T.O. permitida pela LPUOS= 70,00 % (art. 23 da Lei 18.174/2024 e Quadro 3 da Lei 16.402/2016);
- T.O. utilizada no projeto = 66,26 %;

- Área de projeção do projeto = 1.857,54 m<sup>2</sup>;
- C.A. básico = 1,00;
- C.A. máximo = 2,00 - Lei 16.402/2016;
- C.A. máximo = 4,00 – Lei 13.260/2001;
- C.A. da cota de solidariedade 20 % (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 63.050/24 e Lei 18.174/24) = 0,80;
- C.A. máximo permitido com cota de solidariedade = 4,80;
- C.A. do projeto = 4,80;
- C.A. objeto de outorga em CEPAC = 3,80;
- Área total construída = 31.055,28 m<sup>2</sup>;
- Área total computável = 14.966,16 m<sup>2</sup>;
- Área total adicional computável objeto de outorga onerosa em CEPAC = 11.848,21 m<sup>2</sup>;
- Área total não computável = 16.089,12 m<sup>2</sup>;
- Área não computável de garagem = 4.712,65 m<sup>2</sup>;



4 - 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.

5 - 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.

6 - 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.

7 - 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.

8 - 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.

9 - 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.

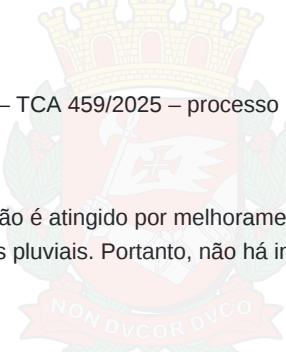
B) A segurança no uso das edificações, nos termos do Código de Obras e Edificações – COE e legislação correlata.

C) A observância das normas técnicas NTS e das disposições técnicas previstas no Anexo I do Decreto

10 - Fica incorporada ao presente Alvará de Aprovação a planta do Projeto de Compensação Ambiental integrante do Laudo de Avaliação Ambiental Retificado nº 095/CLA/DCRA/GTMAPP/2025, processo SEI nº 6027.2024/0030414-0, firmado junto à Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente.

11 - Consta para o local, NOTIFICAÇÃO nº 84815 - Ref. ao protocolo COMAER nº 67617.901020/2024-16, é de parecer Favorável a implantação da Edificação objeto do presente. Informa que deverá ser iluminado, conforme Cap 9 da ICA 11-408/2020. Ressalta que a edificação com os equipamentos de iluminação não deverá exceder a altitude de topo autorizada.

12 - Consta para o local, Laudo de Avaliação Ambiental Retificado nº 095/CLA /DCRA/GTMAPP/2025 – do processo SEI nº 6027.2024/0030414-0.



13 - Consta para o local, Termo de Compromisso Ambiental – TCA 459/2025 – processo SEI nº 6027.2024/0030414-0.

14 - Consta para o local, CERTIDÃO N°558/2023/PROJ-4, não é atingido por melhoramentos viários/sanitários aprovados por lei e, sob o aspecto de drenagem, não é atingido por córrego ou galeria de águas pluviais. Portanto, não há incidência de faixa não edificável no lote conforme o Código de Obras – Lei 16.642/17 e Decreto 57.776/17.

15 - Consta para o local, Informação PROJ/MELHORAMENTO-CERTIDÃO Nº 087370883 - CERTIDÃO Nº 2136/2023/DAF/DARQ, não é atingido por planos de melhoramento viário/sanitário aprovados por lei ”.

16 - Consta para o local, Certidão de Desapropriação nº 2426/2023/PGM, consta de nossos assentamentos, para o imóvel original, situado na Rua da Paz, nº 2.094, contribuinte antigo 087.202.0001, que a Municipalidade de São Paulo, com base nas Leis 5.885/1961 e 6.500/1964 e no Ato nº 15/1969, promoveu a ação de desapropriação da área de 939,37m<sup>2</sup> (desapropriação parcial), conforme planta P-22.994-B2 (Doc. 091289710), a qual integra a presente certidão, por meio dos autos nº 325/70, de competência da 2<sup>a</sup> Vara de Fazenda Municipal (atual 9<sup>a</sup> Vara de Fazenda Pública), em face de Miguel Estefano Neto. Consta imissão na posse em 22/07/1970. A ação encontra-se arquivada, com a Carta de Adjudicação devidamente registrada no 11º Registro de Imóveis, na matrícula R2/M94.009.

17 - Consta para o local, carta do Metrô: informamos que, dentro dos estudos atuais, nada consta para os locais com relação a desapropriações por parte desta Companhia e informamos que não há estruturas civis desta Companhia na região consultada, conforme endereço fornecido pelo interessado.

18 - Consta para o local, PRONUNCIAMENTO/ATECC/CEUSO/023/2025, deliberou aceitar a implantação do nível do pavimento térreo proposto não acima da cota 734,49 com o subsolo mais profundo não abaixo da cota 724,00, condicionado à apresentação da manifestação Técnica de SVMA/GTAC prevista no item “e” do artigo 4º da Resolução/CEUSO/154/2024; Deliberou, ainda, por aceitar as áreas técnicas propostas, desde que sejam incluídas as representações gráficas dos guarda-corpos separando as áreas técnicas das áreas de terraço nas elevações contidas no Laudo Técnico do Projeto de ar condicionado apresentado; E, aceitar a proposta de elevador apresentada condicionado à apresentação das peças gráficas aprovadas pelo Corpo de Bombeiros sem a exigência do elevador de emergência, previamente à emissão do alvará.

19 - Consta para o local, peças gráficas aprovadas pelo Corpo de Bombeiros sem a exigência do elevador de emergência.

20 - Consta para o local, Parecer Técnico SVMA/CLA/DAIA/GTAC Nº 211- PARECER TÉCNICO Nº 211/GTAC/2025 – processo SEI nº 6027.2022/0002592-1, considerando a manifestação da CETESB, não há óbice deste GTAC, no que compete a esta pasta, quanto às obras a serem realizadas na área objeto de análise, não havendo impedimentos quanto à emissão do Alvará de Aprovação e Execução de Edificação

Nova junto ao Processo 1020.2024/0024033-6 em análise em PMSP/SMUL que trata de "Alvará de Aprovação de Edificação Nova - Exceto HIS/ HMP" (com as alterações propostas na atualização do Plano de Intervenção, as quais foram analisadas e aprovadas pela CETESB).

21 - Conforme informação de SMUL/CASE/DLE, foi concedida a numeração para o contribuinte 087.202.0002-1:

RUA BENTO DE MATOS – CODLOG 03.224-7:

Acesso de Pedestres – concedido o número 241.

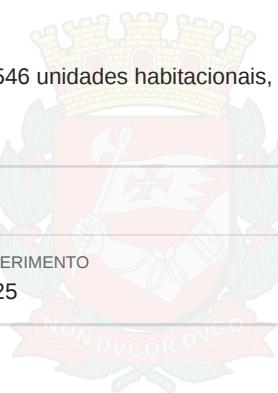
RUA DA PAZ – CODLOG 15.806-2:

Cancelados os números 2100, 2116 e 2130.

22 - Trata o presente de 01 Prédio com 28 pavimentos, com 546 unidades habitacionais, equipamento social, ático, 03 subsolos de uso exclusivo para garagem.

DEFERIDO POR

UNIDADE SMUL/RESID/DRGP	DATA DE DEFERIMENTO 03/11/2025	DATA DE PUBLICAÇÃO 04/11/2025
----------------------------	-----------------------------------	----------------------------------



CIDADE DE  
SÃO PAULO