



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: 47111-24-SP-ALV

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2024/0024033-6	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO t41ixgpn
---	---

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 10.000m² (dez mil metros quadrados) até 20.000m² (vinte mil metros quadrados) de área construída computável	TOTAL DE UNIDADES 546

RESPONSÁVEL(IS) 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

VÍNCULO 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 Mastrocossario 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 3117.95m²	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 14966.16m²	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 31055.28m²

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 m² 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 Espreada – Setor Chucri Zaidan referente à construção adicional de 11.848,21 m² 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. 31 do 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 Espreada – 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 m²;
- Área de doação para calçada = 314,42 m² (art. 17 e art. 5º, Inciso V, alínea “a”, da Lei 13.260/2001);
- Área do terreno Remanescente E = R = 2.803,53 m²;
- 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 m²;
- 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 m²;
- Área total computável = 14.966,16 m²;
- Área total adicional computável objeto de outorga onerosa em CEPAC = 11.848,21 m²;
- Área total não computável = 16.089,12 m²;
- Área não computável de garagem = 4.712,65 m²;

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 Nº558/2023/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 939,37m² (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 2ª Vara de Fazenda Municipal (atual 9ª 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