



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: 55008-25-SP-ALV

NÚMERO DO PROCESSO SEI
1020.2025/0011765-0

CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO
h930761g

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

VÍNCULO
Proprietário

NOME/RAZÃO SOCIAL
Mac 85 Empreendimentos Imobiliários Ltda

CPF/CNPJ
46205026000177

NOME DO REPRESENTANTE LEGAL
Moise Matalon

CPF DO REPRESENTANTE LEGAL
65562526891

ENDEREÇO
Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2092, Jardim Paulistano

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE
04717500016

CODLOG
068837

CEP
04304000

ENDEREÇO
Avenida Fagundes Filho

NUMERAÇÃO PREDIAL
512

BAIRRO
Vila Monte Alegre

SUBPREFEITURA
PRVM - Subprefeitura Vila Mariana

ZONA DE USO
ZEU

CONTRIBUINTE
04717500024

CODLOG
068837

CEP
04304000

ENDEREÇO
Avenida Fagundes Filho

NUMERAÇÃO PREDIAL
524

BAIRRO
Vila Monte Alegre

SUBPREFEITURA
PRVM - Subprefeitura Vila Mariana

ZONA DE USO
ZEU

CONTRIBUINTE
04717500032

CODLOG
068837

CEP
04304000

ENDEREÇO
Avenida Fagundes Filho

NUMERAÇÃO PREDIAL
526

BAIRRO
Vila Monte Alegre

SUBPREFEITURA
PRVM - Subprefeitura Vila Mariana

ZONA DE USO ZEU			
CONTRIBUINTE 04717500040		CODLOG 068837	CEP 04304000
ENDEREÇO Avenida Fagundes Filho		NUMERAÇÃO PREDIAL 530 -536	BAIRRO Vila Monte Alegre
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana			
ZONA DE USO ZEU			
CONTRIBUINTE 04717500059		CODLOG 068837	CEP 04304000
ENDEREÇO Avenida Fagundes Filho		NUMERAÇÃO PREDIAL 544	BAIRRO Vila Monte Alegre
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana			
ZONA DE USO ZEU			
CONTRIBUINTE 04717500067		CODLOG 068837	CEP 04304000
ENDEREÇO Avenida Fagundes Filho		NUMERAÇÃO PREDIAL 554	BAIRRO Vila Monte Alegre
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana			
ZONA DE USO ZEU			
CONTRIBUINTE 04717500474		CODLOG 033251	CEP 04304030
ENDEREÇO Rua Berto Conde		NUMERAÇÃO PREDIAL 183	BAIRRO Vila Monte Alegre
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana			
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 10.000m² (dez mil metros quadrados) até 20.000m² (vinte mil metros quadrados) de área construída computável	TOTAL DE UNIDADES 193
USO DO IMÓVEL Residencial (R)	SUBCATEGORIA HMP: Habitação de Mercado Popular	TOTAL DE UNIDADES 50	

RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)

VÍNCULO Responsável Técnico pelo Projeto		
NOME/RAZÃO SOCIAL Ide Studio Arquitetura Ltda	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA CAU PJ30174-4	CCM 51728036

NOME DO REPRESENTANTE LEGAL Juliana Tofik Leal		NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE CAU A60222-1
VÍNCULO Responsável Técnico pela Execução		
NOME Maurício Luis Oliva Villarnobo	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE CREA 5061165480	CCM 48574104

QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 243	ALTURA DA EDIFICAÇÃO 63.00m	
NÚMERO DE BLOCOS 1	NÚMERO DE PAVIMENTOS 20	NÚMERO DE SUBSOLOS 2
ÁREA TERRENO REAL 2220.00m²	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 12846.02m²	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 21525.68m²

NOTAS E RESSALVAS

AMPARO LEGAL:

1. PROJETO APROVADO NOS TERMOS DAS LEIS 16.050/14, 16.402/16, 16.642/17, 17.975/23, 18.081/24, 18.177/24 E DECRETOS 56.089/15, 57.521/16, 57.776/17 E 63.130/24

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 95081 Ref. ao Protocolo COMAER Nº 67617.901930/2024-91
3. Consta para o local, Laudo de Avaliação Ambiental Nº 217/CLA/DCRA/GTMAPP/2025, para o manejo arbóreo.
4. Consta para o local Parecer Técnico SVMA/CLA/DAIA/GTAC Nº118 e PARECER TÉCNICO Nº 118 /GTAC/2025 (RETIFICADO) DECONT
5. 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.
6. 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.
7. 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.
8. 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.
9. 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.
10. 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
11. 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.

12 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.

13. Não será permitida a permanência humana nas áreas destinadas à instalações e equipamentos constantes no projeto;

14. Construção de um prédio destinado a conjunto residencial com 20 pavimentos, mais o pavimento térreo, com garagem exclusiva, com 02 subsolos, ático e equipamentos sociais, com 193 unidades residenciais de categoria de uso R2v-3 e 50 unidades residenciais de categoria de uso HMP. Totalizando 243 unidades residenciais.

15. Categoria de Uso do Imóvel: R2v-3 /HMP

16. Endereços da obra: Av Fagundes Filho n 524

Rua Berto Conde s/nº e sem acesso de veículos e pedestres

17. 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:

- Área de terreno $E = R = 2.220,00m^2$;

- Área de reserva artigo 37 da Lei 19 081/2024 = $173,13m^2$

- Taxa de ocupação permitida pela LPUOS = 0,70

- Taxa de ocupação utilizada no projeto = 0,6562

- área de projeção do projeto = $1.456,84m^2$

- Coeficiente de aproveitamento básico = 1,00

- Coeficiente de aproveitamento máximo permitido = 4,0

- Coeficiente de Aproveitamento Cota de Solidariedade = 0,80

- Coeficiente de Aproveitamento do projeto = 4,7980

- A área computável CA básico R2v-3 = $2.220,00M^2$

- Área computável máxima permitida R2v-3 = $10.656,00$

- Área computável do projeto R2v-3 = $10.651,46$

- Coeficiente de Aproveitamento Permitido HMP = 1,0

- Coeficiente de Aproveitamento do projeto HMP = 0,9885

- Área computável CA permitido HMP = $2.220,00 M^2$

- Área computável do projeto HMP = $2.194,56M^2$

- Área computável adotado no projeto R2v-3 + HMP = $12.846,02 M^2$

- Área não computável total = $8.679,66m^2$

- Área total da construção = $21.525,68M^2$

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

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.

19 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) deves(ao) constituir um só condomínio e qualquer desmembramento dependerá 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.

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 118/CLA/DCRA/GTMAPP/2025

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 118/CLA/DCRA/GTMAPP/2025

24. Por ocasião do Certificado de Conclusão deverá ser apresentada a matrícula do lote com a averbação da área de reserva para alargamento de calçada de 173,13m² como área não edificável e permanecer livre de edificações, obra complementar, equipamentos ou mobiliário nos termos do COE, bem como o gradil ou muro de divisa deve ser recuado para esse limite, não sendo devida ao interessado qualquer tipo de indenização

25. Por ocasião do Alvará de Execução deverá ser apresentado comprovante de quitação do pagamento da cota de solidariedade nos termos do artigo 112 da Lei 16.050/14

Observação:

Nº de equipamentos mecânicos= 04 elevadores

Nº de vagas de automóveis = 184 vagas de autos cobertas, 10 vagas de autos descobertas, 03 vagas PCD e 10 vagas de moto

DEFERIDO POR

UNIDADE
SMUL/RESID/DRGP

DATA DE DEFERIMENTO
07/11/2025

DATA DE PUBLICAÇÃO
10/11/2025



CIDADE DE
SÃO PAULO