



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 e Execução de Edificação Nova
NÚMERO DO DOCUMENTO: 11979-22-SP-ALV

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2022/0005376-1	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO qdath0d6
---	---

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

VÍNCULO Proprietário

NOME/RAZÃO SOCIAL HEMISFÉRIO SUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.	CPF/CNPJ 26133407000180
---	----------------------------

NOME DO REPRESENTANTE LEGAL Marcelo Ernesto Zarzur	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 12935775880
---	---

ENDEREÇO Rua João Lourenço, 432, Vila Nova Conceição

VÍNCULO Proprietário

NOME/RAZÃO SOCIAL HEMISFÉRIO SUL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.	CPF/CNPJ 26133407000180
---	----------------------------

NOME DO REPRESENTANTE LEGAL Emilio Rached Esper Kallas	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 10128000678
---	---

ENDEREÇO Rua João Lourenço, 432, Vila Nova Conceição

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE 04126400151	CODLOG 100170	CEP 04522020
-----------------------------	------------------	-----------------

ENDEREÇO AL DOS JAUNAS	NUMERAÇÃO PREDIAL 38	BAIRRO Indianopolis
---------------------------	-------------------------	------------------------

SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana
--

ZONA DE USO ZC

CONTRIBUINTE 04126400168	CODLOG 100170	CEP 04522020
-----------------------------	------------------	-----------------

ENDEREÇO AL DOS JAUNAS	NUMERAÇÃO PREDIAL 28	BAIRRO INDIANOPOLIS
---------------------------	-------------------------	------------------------

SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana
--

ZONA DE USO ZC		
CONTRIBUINTE 04126400176	CODLOG 100145	CEP 04523010
ENDEREÇO AL JAUAPERI	NUMERAÇÃO PREDIAL 54	BAIRRO INDIANOPOLIS
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZC		
CONTRIBUINTE 04126400222	CODLOG 170038	CEP 04502100
ENDEREÇO AV REPUBLICA DO LIBANO	NUMERAÇÃO PREDIAL 2092	BAIRRO INDIANOPOLIS
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZC		
CONTRIBUINTE 04126400281	CODLOG 170038	CEP 04502100
ENDEREÇO AV REPUBLICA DO LIBANO	NUMERAÇÃO PREDIAL 2112	BAIRRO INDIANOPOLIS
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZC		
CONTRIBUINTE 04126400011	CODLOG 170038	CEP 04501003
ENDEREÇO AV REPUBLICA DO LIBANO	NUMERAÇÃO PREDIAL S/N	BAIRRO INDIANOPOLIS
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
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 nR1-15: serviços de armazenamento e guarda de bens móveis de pequeno porte
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 pelo Projeto

NOME/RAZÃO SOCIAL
ALEXANDRE MILLEU ARQUITETURA LTDA

NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA
156256

CCM
37218883

NOME DO REPRESENTANTE LEGAL
ALEXANDRE MENDONÇA MILLEU

NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE
A11619-0

VÍNCULO
Responsável Técnico pela Execução

NOME
EMILIO RACHED ESPER KALLAS

NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE
060.044.735-2

CCM
22664521

QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES
26

ALTURA TOTAL DA EDIFICAÇÃO
53.64m

NÚMERO DE BLOCOS
1

NÚMERO DE PAVIMENTOS
13

NÚMERO DE SUBSOLOS
3

ÁREA TERRENO REAL
2897.24m²

ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL)
5794.37m²

TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR
15764.13m²

NOTAS E RESSALVAS**NOTAS E RESSALVAS****AMPARO LEGAL:**

Projeto aprovado nos termos das Leis 16050/14, 16.402/16, 16.642/17; Decretos 55.036/14, 56.089/15, 57.521/16, 57.776/17 e Portaria 221/SMUL-G/2017.

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 46000 referente Protocolo COMAER 67617.900296/2022-15.
3. Consta para o local o Termo de Compromisso Ambiental - T.C.A. nº 507/2022, do Proc. SEI 6027.2022/0006353-0 referente ao Laudo de Avaliação Ambiental nº 274/CLA/DCRA/GTMAPP/2022.
4. O presente Alvará de Aprovação e Execução tem validade de 4 (quatro) anos, nos termos do Parágrafo Lei nº 16.642/17.
5. O presente Alvará de Execução compreende a demolição total do existente nos termos do Código de Obras (C.O.E.), vigente na época do despacho deste Alvará.
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 profissionais habilitados e do possuidor do imóvel, nos dispostos do Art. 6º, Parágrafo único, Nota VI do Decreto 57.776/2017.

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

D) Deverão ser observadas as exigências relativas à adequação das edificações a pessoa com deficiência física de acordo com a NBR 9050/2015 e Lei Municipal 16.642/2017.

E) O Projeto deverá atender a quantidade mínima de vagas destinadas a pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida e as estabelecidas na tabela do item 8, Anexo I Disposições Técnicas Do Decreto 57.776/17, bem como suas dimensões e os espaços de circulação, manobra e estacionamento de veículos.

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 a instalações e equipamentos constantes no projeto;

14. Consta Doação de área de 366,40m² a Municipalidade na Matrícula R.I. nº 245.726 do 14º R.I. de S.P., nos termos do artigo 67 da Lei nº 16.402/2016 e a respectiva Área Remanescente.

15. Consta a quitação das Taxas de Outorga Onerosa, nos termos do Art. 172 da Lei 16.402/16, com as Cotas voltado ao FUNDURB.

15. Todas as informações indicativas neste SEI, dos Proprietários, Representantes Legal/Procuradores são da Responsabilidade do Município nos termos do § 1º, Art. 7º da Lei 16.642/17.

16. É da Responsabilidade do Município a fidelidade dos dados informados no Cadastro deste SEI, devendo estar de acordo com Projeto Aprovado e o respectivos Alvarás emitidos, nos termos da Legislação vigente.

17. Construção de uma Torre, com térreo e mais 13 pavimentos destinada a uso misto, com 12 unidades residenciais de categoria de uso R2v-2e 12 de unidades não residenciais de categoria de uso nR1-12, 01 unidade de comércio diversificado de âmbito local de categoria de uso nR1-3, 01 unidade de serviços de armazenamento e guarda de bens moveis de pequeno porte de categoria de uso nR1-15, ático, 3 subsolos, garagem exclusiva, equipamento social, destinados ao uso misto – comercial e residencial.

18. Os acessos principais às respectivas categorias se darão:

- R2V-2 pela Avenida República do Líbano, nº 2092 e 2.112;

- nR1-15 pela Avenida República do Líbano, 2.136;

- nR1-12 pela Alameda do Jauaperi, 54;

- nR1-3 pela Alameda dos Jaúnas, nº 28 e 38;

14. 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: DE ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA

- Macroárea: URBANIZAÇÃO CONSOLIDADA

- Área de terreno E=R = 2.897,24m²;

- Área de doação (amparo legal: Artigo 67 da Lei 16402/16) = 366,40m²

- Área de remanescente = 2.530,84m²

- Taxa de ocupação permitida pela LPUOS = 70,00%

- Taxa de ocupação utilizada no projeto = 68,54%

- Área de projeção = 1.734,69m²

- Coeficiente de aproveitamento básico = 1,00
- Coeficiente de aproveitamento máximo permitido = 2,00
- Coeficiente de aproveitamento adotado no projeto = 1,99996
- Área computável CA básico = 2.897,24m²
- Área computável CA máximo = 5.794,48m²
- Área computável CA adotado no projeto = 5.794,37m²
- Área total construída = 15.824,01 m²
- Área não computável total = 10.029,64m²
- Área computável excedente CA básico = 2.897,13m²
- Benefícios redutores de outorga onerosa: doação de calçada = 366,40m² (conforme artigo 67 da Lei 16 402/16)
- Área total de benefícios redutores de outorga onerosa = 366,40m²
- Área total computável objeto de outorga onerosa= 2.530,73m²

RESSALVA

1. O presente Alvará dá direito ao início de obras.
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. Por ocasião do pedido do certificado de conclusão deverá ser apresentado o atestado de vistoria final do Corpo de Bombeiros.
4. 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.
5. 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.
6. Por ocasião do certificado de conclusão, deverão ser atendidas as Normas Técnicas Oficiais relativas à ventilação mecânica e iluminação artificial.
7. 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.
8. 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.
9. A(s) edificação(ões) ora licenciada(s) devera(o) constituir um só condomínio e qualquer desmembramento dependera de aprovação da municipalidade, conforme disposto no Decreto 10.107/72.
10. 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.
11. 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.
12. 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.
13. Deverão ser observados os parâmetros de incomodidade estabelecidos no Quadro 4B da Lei 16.402/16.
14. 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.
15. 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.
16. 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.

17. O presente alvará não autoriza a remoção de nenhum exemplar arbóreo.

18. O presente Alvará de Execução inclui o Licenciamento para Instalação de Equipamento Mecânico de Transporte permanente (elevadores, plataforma elevatória motorizada e afins), conforme estabelecido no Art. 23 da LEI 16.642/2017 Art. 19 do Decreto 57.776/2017, com base na Seção 3.B da Portaria nº 221/SMUL-G/2017 de 21/07/2017.

19. Por ocasião do pedido de Certificado de Conclusão, deverá comprovar o Cadastro no Sistema da Prefeitura de Equipamento Mecânico de Transporte (elevador, plataforma elevatória motorizada e afins).

20. O presente Alvará de Execução inclui o licenciamento do Movimento de Terra, nos termos do Art. 23 da Lei 16.642/2017 e Seção 3.B da Portaria nº 221/SMUL-G/2017, devendo ser cumprido os itens 3.5 e 3.6 da LEI Nº 16.642/2017, e o item 3.O.1 do ANEXO I do Decreto 57.776/2017.

21. Por ocasião do pedido do Certificado de Conclusão deverá ser verificado o cumprimento integral das Cláusulas constantes no Termo de Compromisso Ambiental - T.C.A nº 507/2022 celebrado com o SVMA/DEPAVE.

22. São de inteira responsabilidade do autor(es) e do(s) proprietário(s) envolvidos, quanto a fidelidade do T.C.A. ao Projeto Aprovado e ao respectivo Projeto de Compensação Ambiental (PCA), e ao Laudo de Avaliação Ambiental analisado e a sua Execução nos termos da legislação vigente, e, dos arts. 10 e 11 da Lei nº 10.365/87, art. 2º do Decreto nº 53.889/13, e item 3.3 do Anexo I da Lei nº 16.642/17 e Art. 18 do Dec. Estadual 30.443/89.

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 nº 507/2022 aprovado junto à Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiental.

24. Por ocasião do pedido de certificado de Conclusão, deverá ser anexado no mesmo a declaração assinada pelo proprietário e arquiteto ou engenheiro responsável do projeto e da execução da obra, do cumprimento dos itens aplicáveis ao projeto de acordo com o que dispõe a Lei Municipal 16.642/17 e NBR 9050/2015-ABNT.

25. Por ocasião do certificado de conclusão deverão ser atendidas integralmente as normas específicas e aquelas emitidas pelas concessionárias de serviços públicos, tais como de água, esgoto, energia elétrica e gás nos termos do §4º do art. 11 da Lei 16.642/17 e Decreto 57 776/17.

26. Observação:

Nº de equipamentos mecânico = 06 elevadores

Nº de vagas de automóveis = 79 vagas

Nº de subsolos = 03 subsolo

Amparo legal = PROJETO APROVADO NOS TERMOS DAS LEIS 16.642/17, 16.050/14, 16.402/16, DECRETO E

DEFERIDO POR

UNIDADE	DATA DE DEFERIMENTO	DATA DE PUBLICAÇÃO
SMUL/RESID/DRGP	22/03/2023	23/03/2023