



**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: 28056-23-SP-ALV**

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2023/0008116-3	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO sm4z0qf2
---	---

**PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA**

VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL HESA 186 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	CPF/CNPJ 29235578000109
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 17 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	CPF/CNPJ 16740556000154
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL ALEXANDRE REIS NAKANO	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 12857684851
ENDEREÇO Avenida Brigadeiro Faria Lima, 4055, Itaim Bibi	

**INFORMAÇÕES DA OBRA**

CONTRIBUINTE 05234900134	CODLOG 009067	CEP 03331001
ENDEREÇO RUA ÁLVARO RAMOS	NUMERAÇÃO PREDIAL 2261	BAIRRO AGUA RASA
SUBPREFEITURA SUBMO - Subprefeitura Mooca		
ZONA DE USO ZC		
CONTRIBUINTE 05234900142	CODLOG 009067	CEP 03331001
ENDEREÇO RUA ALVARO RAMOS	NUMERAÇÃO PREDIAL 2269	BAIRRO AGUA RASA
SUBPREFEITURA SUBMO - Subprefeitura Mooca		

ZONA DE USO ZC		
CONTRIBUINTE 05234100150	CODLOG 069329	CEP 03342000
ENDEREÇO RUA REGENTE FEIJÓ	NUMERAÇÃO PREDIAL 21	BAIRRO AGUA RASA
SUBPREFEITURA SUBMO - Subprefeitura Mooca		
ZONA DE USO ZC		
CONTRIBUINTE 05234900169	CODLOG 069329	CEP 03342000
ENDEREÇO RUA REGENTE FEIJÓ	NUMERAÇÃO PREDIAL 23, 29 E 33	BAIRRO AGUA RASA
SUBPREFEITURA SUBMO - Subprefeitura Mooca		
ZONA DE USO ZC		
CONTRIBUINTE 05234900177	CODLOG 069329	CEP 03342000
ENDEREÇO RUA REGENTE FEIJÓ	NUMERAÇÃO PREDIAL 35	BAIRRO AGUA RASA
SUBPREFEITURA SUBMO - Subprefeitura Mooca		
ZONA DE USO ZC		
CONTRIBUINTE 05234900185	CODLOG 069329	CEP 03342000
ENDEREÇO RUA REGENTE FEIJÓ	NUMERAÇÃO PREDIAL 45 E 47	BAIRRO AGUA RASA
SUBPREFEITURA SUBMO - Subprefeitura Mooca		
ZONA DE USO ZC		
CONTRIBUINTE 05234900193	CODLOG 083143	CEP 03333010
ENDEREÇO RUA GUAPEVA	NUMERAÇÃO PREDIAL 228	BAIRRO AGUA RASA
SUBPREFEITURA SUBMO - Subprefeitura Mooca		
ZONA DE USO ZC		
CONTRIBUINTE 05234900207	CODLOG 083143	CEP 03333010
ENDEREÇO RUA GUAPEVA	NUMERAÇÃO PREDIAL 228	BAIRRO AGUA RASA

SUBPREFEITURA  
SUBMO - Subprefeitura Mooca

ZONA DE USO  
ZC

CONTRIBUINTE  
05234900614

CODLOG  
083143

CEP  
03333010

ENDEREÇO  
RUA GUAPEVA

NUMERAÇÃO PREDIAL  
216, 218, 214 E 208

BAIRRO  
AGUA RASA

SUBPREFEITURA  
SUBMO - Subprefeitura Mooca

ZONA DE USO  
ZC

CONTRIBUINTE  
05234900835

CODLOG  
083143

CEP  
03333010

ENDEREÇO  
RUA GUAPEVA

NUMERAÇÃO PREDIAL  
182 E 188

BAIRRO  
AGUA RASA

SUBPREFEITURA  
SUBMO - Subprefeitura Mooca

ZONA DE USO  
ZC

CONTRIBUINTE  
05234900843

CODLOG  
083143

CEP  
03333010

ENDEREÇO  
RUA GUAPEVA

NUMERAÇÃO PREDIAL  
170

BAIRRO  
AGUA RASA

SUBPREFEITURA  
SUBMO - Subprefeitura Mooca

ZONA DE USO  
ZC

CONTRIBUINTE  
05239000630

CODLOG  
083143

CEP  
03333010

ENDEREÇO  
RUA GUAPEVA

NUMERAÇÃO PREDIAL  
162

BAIRRO  
AGUA RASA

SUBPREFEITURA  
SUBMO - Subprefeitura Mooca

ZONA DE USO  
ZC

CONTRIBUINTE  
05234900800

CODLOG  
028177

CEP  
03333000

ENDEREÇO  
RUA MARECHAL BARBACENA

NUMERAÇÃO PREDIAL  
162

BAIRRO  
AGUA RASA

SUBPREFEITURA  
SUBMO - Subprefeitura Mooca

ZONA DE USO  
ZC

CONTRIBUINTE  
05234900819

CODLOG  
028177

CEP  
03333000



CIDADE DE  
SÃO PAULO

ENDEREÇO RUA MARECHAL BARBACENA	NUMERAÇÃO PREDIAL 160	BAIRRO AGUA RASA
SUBPREFEITURA SUBMO - Subprefeitura Mooca		
ZONA DE USO ZC		
CONTRIBUINTE 05234900347	CODLOG 028177	CEP 03333000
ENDEREÇO RUA MARECHAL BARBACENA	NUMERAÇÃO PREDIAL 152	BAIRRO AGUA RASA
SUBPREFEITURA SUBMO - Subprefeitura Mooca		
ZONA DE USO ZC		
CONTRIBUINTE 05234900355	CODLOG 028177	CEP 03333000
ENDEREÇO RUA MARECHAL BARBACENA	NUMERAÇÃO PREDIAL 150	BAIRRO AGUA RASA
SUBPREFEITURA SUBMO - Subprefeitura Mooca		
ZONA DE USO ZC		
CONTRIBUINTE 05234900363	CODLOG 028177	CEP 03333000
ENDEREÇO RUA NARECHAL BARBACENA	NUMERAÇÃO PREDIAL 144	BAIRRO AGUA RASA
SUBPREFEITURA SUBMO - Subprefeitura Mooca		
ZONA DE USO ZC		
CONTRIBUINTE 05234900371	CODLOG 028177	CEP 03333000
ENDEREÇO RUA MARECHAL BARBACENA	NUMERAÇÃO PREDIAL 138	BAIRRO AGUA RASA
SUBPREFEITURA SUBMO - Subprefeitura Mooca		
ZONA DE USO ZC		
CONTRIBUINTE 05234900381	CODLOG 028177	CEP 03333000
ENDEREÇO RUA MARECHAL BARBACENA	NUMERAÇÃO PREDIAL 132	BAIRRO AGUA RASA
SUBPREFEITURA SUBMO - Subprefeitura Mooca		
ZONA DE USO ZC		



CIDADE DE  
SÃO PAULO

CONTRIBUINTE 05234900126	CODLOG 009067	CEP 03331001
ENDEREÇO AV. ALVARO RAMOS	NUMERAÇÃO PREDIAL 2251	BAIRRO AGUA RASA
SUBPREFEITURA SUBMO - Subprefeitura Mooca		
ZONA DE USO ZC		
CONTRIBUINTE 05234900525	CODLOG 009067	CEP 03331001
ENDEREÇO AV. ALVARO RAMOS	NUMERAÇÃO PREDIAL 2237	BAIRRO AGUA RASA
SUBPREFEITURA SUBMO - Subprefeitura Mooca		
ZONA DE USO ZC		
CONTRIBUINTE 05234900762	CODLOG 009067	CEP 03331001
ENDEREÇO AV. ALVARO RAMOS	NUMERAÇÃO PREDIAL 2241 E 2247	BAIRRO AGUA RASA
SUBPREFEITURA SUBMO - Subprefeitura Mooca		
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-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
USO DO IMÓVEL Não Residencial (nR)	SUBCATEGORIA nR2: uso não residencial tolerável à vizinhança residencial	GRUPO DE ATIVIDADE nR2-2: comércio especializado
USO DO IMÓVEL Não Residencial (nR)	SUBCATEGORIA nR2: uso não residencial tolerável à vizinhança residencial	GRUPO DE ATIVIDADE nR2-12: serviços de armazenamento e guarda de bens móveis



#### RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)

VÍNCULO Responsável Técnico pelo Projeto		
NOME WILSON MARCHI JUNIOR	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A19572-3	CCM 26585235
VÍNCULO Responsável Técnico pela Execução		
NOME CARLOS EDUARDO KEHDI	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 0682528712	CCM 39289400

#### QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES	ALTURA DA EDIFICAÇÃO
----------------	----------------------

194 51.74m

NÚMERO DE BLOCOS 2	NÚMERO DE PAVIMENTOS 15	NÚMERO DE SUBSOLOS 3
ÁREA TERRENO REAL 5047.36m <sup>2</sup>	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 10070.11m <sup>2</sup>	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 29711.81m <sup>2</sup>

## NOTAS E RESSALVAS

- AMPARO LEGAL: PROJETO APROVADO NOS TERMOS DAS LEIS 16.642/17, 16.050/14, 16.402/16, DECRETOS 57.776/17, 55.036/14, 56.089/15 E 57.521/1

### 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 41572 referente a Deliberação Favorável Ref. ao Protocolo COMAER nº 67617.901395/2021-25.

3. Consta para o local, Laudo de Avaliação Ambiental Nº 377/CLA/DCRA/GTMAAP/2022, para o manejo arbóreo.

4. 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.

5. 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.

6. 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.

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 e assumindo as consequências diretas e indiretas advindas de sua

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

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) 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.

10. 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.

11. Construção de um prédio de uso misto, 2 bloco, ambos com 15 pavimentos, 192 unidades residenciais de uso R2v-2, 2 unidades não residenciais de uso nR2-2 e 1 unidade não residencial de uso nR2-12, 3 subsolos, garagem exclusiva, destinado a uso residencial, serviços de hospedagem ou moradia e comércio diversificado de âmbito local.

12. Demais endereços:

Codlog 08314-3 – Rua Guapeva, nº 162 (nR2-2 - Fachada Ativa 2);

Codlog 08314-3 – Rua Guapeva, nº 182-188 (nR2-2 - Fachada Ativa 2);

Codlog 08314-3 – Rua Guapeva, nº 228 (nR2-2 - Fachada Ativa 1);

Codlog 08314-3 – Rua Guapeva, nº 45 – e 47 (R2v-2);

Codlog – Rua Marechal Barbacena, nº 132 (R2v-2 e nR2-12)

Codlog – Rua Marechal Barbacena, nº 150 (nR2-2 - Fachada Ativa 2)

Codlog 00906-7 – Avenida Álvaro Ramos, nº 2237 (R2v-2)

Codlog 00906-7 – Avenida Álvaro Ramos, nº 2241 - 2247 (R2v-2)

Codlog 00906-7 – Avenida Álvaro Ramos, nº 2251 (nR2-12 e nR2-2 - Fachada Ativa 2)

Codlog 00906-7 – Avenida Álvaro Ramos, nº 2257-2261 (nR2-2 - Fachada Ativa 2)

Codlog 00906-7 – Avenida Álvaro Ramos, nº 2269 (nR2-2 - Fachada Ativa 2)

Alto da Mooca - São Paulo/SP

13. Categorias de uso: R2v-2 / nR2-2 / nR2-12

14. Potencial Construtivo 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 = 5.047,36 m<sup>2</sup>
- Área de doação (amparo legal: Artigo 67 da Lei 16402/16) = 495,14 m<sup>2</sup>
- Área de remanescente = 4.552,22 m<sup>2</sup>
- Taxa de ocupação permitida pela LPUOS = 0,70
- Taxa de ocupação utilizada no projeto = 66,80%
- área de projeção utilizada no projeto = 3.040,78 m<sup>2</sup>
- Coeficiente de aproveitamento básico = 1,00
- Coeficiente de aproveitamento máximo permitido = 2,00
- Coeficiente de aproveitamento utilizado no projeto = 1,9951
- área computável CA básico = 5.047,36 m<sup>2</sup>
- área computável CA máximo = 10.094,72 m<sup>2</sup>
- área computável CA adotado no projeto = 10.070,11 m<sup>2</sup>
- Área total construída = 29.711,81 m<sup>2</sup>
- Área não computável total = 19.641,70 m<sup>2</sup>
- Área comutável excedente CA básico = 5.022,75 m<sup>2</sup>
- Benefícios redutores de outorga onerosa: doação de calçada = 495,14 (conforme artigo 67 da Lei 16 402/16)
- Área computável objeto de outorga onerosa = 4527,61 m<sup>2</sup>

**RESSALVAS:**

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 495,14 m<sup>2</sup> a favor da Municipalidade para alargamento do passeio em lote situado em ZEU 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. 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.
12. 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.
13. 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.
14. 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.
15. Deverão ser observados os parâmetros de incomodidade estabelecidos no Quadro 4B da Lei 16.402/16.

16. 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.

17. 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.

18. 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.

19. O presente alvará não autoriza a remoção de nenhum exemplar arbóreo e nem dá direito ao início de obras.

20. Por ocasião do pedido de alvará de execução, deverá ser apresentado TCA firmado em SVMA/DEPAVE, correspondente ao laudo de avaliação ambiental nº 377/CLA/DCRA/GTMAAP/2022.

21. 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 377/CLA/DCRA/GTMAAP/2022 firmado junto à secretaria municipal do verde e meio ambiental.

Observação:

Nº de equipamentos mecânico = 10 elevadores

Nº de vagas de automóveis = 211 vagas cobertas R2v + 33 vagas cobertas fachada ativa + 3 vagas cobertas nR2-2.

DEFERIDO POR

UNIDADE SMUL/RESID/DRGP	DATA DE DEFERIMENTO 25/05/2023	DATA DE PUBLICAÇÃO 26/05/2023
----------------------------	-----------------------------------	----------------------------------

CIDADE DE  
SÃO PAULO