



**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: 25167-23-SP-ALV**

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2023/0002260-4	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO qe3kdg5c
---	---

**PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA**

VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL HAT EMPREENDIMENTOS E INCORPORAÇÕES LTDA.	CPF/CNPJ 37914857000127
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL Nazek Khalil Hatti	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 56553609853
ENDEREÇO Avenida Brigadeiro Luís Antônio, 3421, Jardim Paulista	

**INFORMAÇÕES DA OBRA**

CONTRIBUINTE 03701700011	CODLOG 088838	CEP 04018031
ENDEREÇO Rua Humberto I	NUMERAÇÃO PREDIAL 395	BAIRRO Vila Mariana
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 03701700028	CODLOG 088838	CEP 04018031
ENDEREÇO Rua Humberto I	NUMERAÇÃO PREDIAL 381	BAIRRO Vila Mariana
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 03701700036	CODLOG 088838	CEP 04018031
ENDEREÇO Rua Humberto I	NUMERAÇÃO PREDIAL 379	BAIRRO Vila Mariana
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		

ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 03701701040	CODLOG 173010	CEP 04014001
ENDEREÇO Avenida Conselheiro Rodrigues Alves	NUMERAÇÃO PREDIAL 406	BAIRRO Vila Mariana
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 03701701059	CODLOG 173010	CEP 04014001
ENDEREÇO Avenida Conselheiro Rodrigues Alves	NUMERAÇÃO PREDIAL 408	BAIRRO Vila Mariana
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 03701701067	CODLOG 173010	CEP 04014001
ENDEREÇO Avenida Conselheiro Rodrigues Alves	NUMERAÇÃO PREDIAL 416	BAIRRO Vila Mariana
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 03701701075	CODLOG 173010	CEP 04014001
ENDEREÇO Avenida Conselheiro Rodrigues Alves	NUMERAÇÃO PREDIAL 424	BAIRRO Vila Mariana
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 03701701083	CODLOG 173010	CEP 04014001
ENDEREÇO Avenida Conselheiro Rodrigues Alves	NUMERAÇÃO PREDIAL 426	BAIRRO Vila Mariana
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 03701701091	CODLOG 173010	CEP 04014001
ENDEREÇO Avenida Conselheiro Rodrigues Alves	NUMERAÇÃO PREDIAL 432	BAIRRO Vila Mariana

SUBPREFEITURA  
PRVM - Subprefeitura Vila Mariana

ZONA DE USO  
ZEU

CONTRIBUINTE  
03701701105

CODLOG  
173010

CEP  
04014001

ENDEREÇO  
Avenida Conselheiro Rodrigues Alves

NUMERAÇÃO PREDIAL  
440

BAIRRO  
Vila Mariana

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-2: conjunto residencial com mais de 2.500m<sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados) até 10.000m<sup>2</sup> (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  
nR1-12: serviços de hospedagem ou moradia

#### RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)

VÍNCULO  
Autor do Projeto e Responsável Técnico pela Execução

NOME  
Marcos Perazzo

NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE  
A 41439-5

CCM  
33895759

#### QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES  
213

ALTURA DA EDIFICAÇÃO  
77.10m

NÚMERO DE BLOCOS  
1

NÚMERO DE PAVIMENTOS  
26

NÚMERO DE SUBSOLOS  
3

ÁREA TERRENO REAL  
2265.43m<sup>2</sup>

ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL)  
9061.57m<sup>2</sup>

TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR  
20676.65m<sup>2</sup>

#### NOTAS E RESSALVAS

##### AMPARO LEGAL:

1. 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 57.521/16.

##### NOTAS:

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 33440, Ref ao Protocolo COMAER nº 67617.900228/2021-67

3. Construção de um prédio de uso misto, destinado a conjunto residencial de categoria de uso R2v-2, serviços de hospedagem ou moradia de categoria de uso NR1-12 e comércio diversificado de âmbito local de categoria de uso NR1-3, com 26 pavimentos, com 150 unidades residenciais, 61 unidades de serviços de hospedagem ou moradia e 02 unidades de comércio diversificado de âmbito local, 03 subsolos, garagem de uso exclusivo, ático e equipamentos sociais

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 atuação.

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. Demais endereços:

Rua Humberto I nº 379 – Torre R2v-2 – apartamentos residenciais grandes

Rua Humberto I nº 395 - Fachada Ativa - Loja 1

Av. Conselheiro Rodrigues Alves nº 408 – Torre mista Studios nr1-12

Av. Conselheiro Rodrigues Alves nº 424 – Fachada Ativa – Loja 2

13. Categorias de uso: R2v-2 / Nr1-12 / Nr1-3

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 = 2.265,43 m<sup>2</sup>;

- Área de doação (amparo legal: Artigo 67 da Lei 16402/16) = 159,91m<sup>2</sup>

- Área de remanescente = 2.105,52m<sup>2</sup>

- Taxa de ocupação permitida pela LPUOS = 0,70

- Taxa de ocupação utilizada no projeto = 0,6633

- área de projeção = 1.396,62 m<sup>2</sup>

- Coeficiente de aproveitamento básico = 1,00

- Coeficiente de aproveitamento máximo permitido = 4,0

- Coeficiente de Aproveitamento adotado no projeto = 3,9999

- área computável CA básico = 2.265,43 m<sup>2</sup>;

- área computável CA máximo = 9.061,72 m<sup>2</sup>

- área computável CA adotado no projeto = 9.061,57 m<sup>2</sup>

- Área total construída = 20.676,65 m<sup>2</sup>

- Área não computável total = 11.615,08 m<sup>2</sup>

- Área computável excedente CA básico = 6.796,14 m<sup>2</sup>

- Benefícios redutores de outorga onerosa: doação de calçada = 479,73 m<sup>2</sup> (conforme artigo 67 da Lei 16 402/16)

## 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 159,91 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. 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.

13. 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.

14. Deverão ser observados os parâmetros de incomodidade estabelecidos no Quadro 4B da Lei 16.402/16.

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 nº 57.565/16.

Nº de equipamentos mecânico: 05 elevadores

Nº de vagas de automóveis: 150 vagas de autos e 02 vagas PNE para o uso residencial R2v-2, e para o uso comercial nR1-3 (Fachada ativa) 10 vagas de autos, 01 vaga PNE e 01 vaga utilitário

DEFERIDO POR

UNIDADE SMUL/RESID/DRGP	DATA DE DEFERIMENTO 26/05/2023	DATA DE PUBLICAÇÃO 29/05/2023
----------------------------	-----------------------------------	----------------------------------



CIDADE DE  
SÃO PAULO