



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: 26818-23-SP-ALV

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2023/0007431-0	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO 6t8s18sp
---	---

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL TURRIALBA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA	CPF/CNPJ 41115026000162
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL ABRAO MUSZKAT	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 03089959887

ENDEREÇO
Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 360, Vila Nova Conceição

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE 04114300422	CODLOG 124656	CEP 04523001
ENDEREÇO AV MACUCO	NUMERAÇÃO PREDIAL 715	BAIRRO MOEMA
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 04114303367	CODLOG 124656	CEP 04523001
ENDEREÇO AV MACUCO	NUMERAÇÃO PREDIAL 655	BAIRRO MOEMA
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 04114303375	CODLOG 124656	CEP 04523001
ENDEREÇO AV MACUCO	NUMERAÇÃO PREDIAL 713	BAIRRO MOEMA
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		

ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 04114303421	CODLOG 124656	CEP 04523001
ENDEREÇO AV MACUCO	NUMERAÇÃO PREDIAL 697	BAIRRO MOEMA
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 04114303431	CODLOG 124656	CEP 04523001
ENDEREÇO AV MACUCO	NUMERAÇÃO PREDIAL 703	BAIRRO MOEMA
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 04114303448	CODLOG 124656	CEP 04523001
ENDEREÇO AV MACUCO	NUMERAÇÃO PREDIAL 707	BAIRRO MOEMA
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 04114305122	CODLOG 124656	CEP 04523001
ENDEREÇO AV MACUCO	NUMERAÇÃO PREDIAL 685	BAIRRO MOEMA
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 04114305149	CODLOG 089443	CEP 04028002
ENDEREÇO AV IBIRAPUERA	NUMERAÇÃO PREDIAL 2454 - 2458 2468	BAIRRO MOEMA
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 04114305173	CODLOG 089443	CEP 04028002
ENDEREÇO AV IBIRAPUERA	NUMERAÇÃO PREDIAL 2480 - 2490	BAIRRO MOEMA

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

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

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

RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)

VÍNCULO
Responsável Técnico pelo Projeto

NOME/RAZÃO SOCIAL
AFLALO & GASPERINI ARQUITETOS LTDA.

NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA
PJ17952-3

CCM
11789050

NOME DO REPRESENTANTE LEGAL
GRAZZIELI MARIA ROMEIRA PORTELLA SILVA GOMES ROCHA

NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE
A35889-4

VÍNCULO
Responsável Técnico pela Execução

NOME/RAZÃO SOCIAL
KALLAS INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A.

NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA
0899623

CCM
36885320

NOME DO REPRESENTANTE LEGAL
RAPHAEL ESPER KALLAS

NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE
5069199298

QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES
346

ALTURA DA EDIFICAÇÃO
99.80m

NÚMERO DE BLOCOS
2

NÚMERO DE PAVIMENTOS
30

NÚMERO DE SUBSOLOS
3

ÁREA TERRENO REAL
4206.52m²

ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL)
16800.00m²

TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR
40043.32m²

NOTAS E RESSALVAS

DADOS DE APOIO AO PROCESSO

SEI! Nº 1020.2023/0007431-0- AD: 26818-23-SP-ALV

ZONEAMENTO ATUAL: MZURB / MUC / ZEU / QA PA 04

AMPARO LEGAL:

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 71253 referente a Deliberação Favorável Ref. ao Protocolo COMAER nº 67617.901087/2023-61 e Notificação nº 71255 referente a Deliberação Favorável Ref. ao Protocolo COMAER nº 67617.901088/2023-14.
3. Consta para o local, Laudo de Avaliação Ambiental N° 176/CLA/DCRA/GTMAPP/2023, para o manejo arbóreo.
4. Consta para o local, Manifestação Técnica nº 226/CLA-DCRA-GTMAPP/2023 emitida por GTMAPP.
4. Consta para o local, Parecer Técnico N° 295/GTAC/2023 (Retificado).
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, 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.
8. 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.

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.

10. 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.

11. 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.

12. Construção de um prédio de uso misto, **2 blocos**, 30 pavimentos, 240 unidades residenciais de uso R2v-3, 104 unidades não residenciais de uso nR1-12, 1 unidade não residencial de uso nR1-3 e 1 unidade não residencial de uso nR1-15, 3 subsolos, garagem exclusiva, ático, destinado ao uso residencial, serviços de hospedagem ou moradia, comércio diversificado de âmbito local e serviços de armazenamento e guarda de bens móveis de pequeno porte.

13. Demais endereços:

- Codlog 12465-6 – Avenida Macuco nº 655 (nR1-15)
- Codlog 12465-6 – Avenida Macuco nº 685 (R2v-3)
- Codlog 12465-6 – Avenida Macuco nº 715 (nR1-3)
- Codlog 08944-3 – Avenida Ibirapuera nº 2.468 (R2v-3 / nR1-12)
- Codlog 08944-3 – Avenida Ibirapuera nº 2.480 (nR1-3)
- Moema - São Paulo/SP

14. Categorias de uso: R2v-3 / nR1-12 / nR1-3 / nR1-15

15. 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 = 4.200,00 m²
- Área de terreno R = 4.206,52 m²
- Área de doação (amparo legal: Artigo 67 da Lei 16402/16) = 251,33 m²
- Área de remanescente E = 3.948,67 m²
- Área de remanescente R = 3.955,19 m²
- Taxa de ocupação permitida pela LPUOS = 70%
- Taxa de ocupação utilizada no projeto = 69%
- área de projeção utilizada no projeto = 2.715,56 m²
- Coeficiente de aproveitamento básico = 1,00
- Coeficiente de aproveitamento máximo permitido = 4,00
- Coeficiente de aproveitamento utilizado no projeto = 4,00
- área computável CA básico = 4.200,00 m²
- área computável CA máximo = 16.800,00 m²
- área computável CA adotado no projeto = 16.800,00 m²
- Área total construída = 40.043,32 m²
- Área não computável total = 23.243,32 m²
- Área computável excedente CA básico = 12.600,00 m²
- Benefícios redutores de outorga onerosa: doação de calçada = 251,33 X 3 = 753,99 m² (conforme artigo 67 da Lei 16 402/16)
- Área computável objeto de outorga onerosa = 11.846,01 m²
- Área destinada a fachada ativa adotado no projeto (Lei 16.402/16, art. 62, inc. VII) = 1.977,59 m²
- Área destinada a nR de 20% de não computável utilizado no projeto = 3.359,98 m²

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 251,33 m² 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 nº 57.565/16.

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/GTMAPP, correspondente ao Laudo de Avaliação Ambiental N° 176/CLA/DCRA/GTMAPP/2023.

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 N° 176/CLA/DCRA/GTMAPP/2023, firmado junto à secretaria municipal do verde e meio ambiental.

Observação:

Nº de equipamentos mecânico = 12 elevadores + 04 plataformas elevatórias.
Nº de vagas de automóveis = 214 vagas residenciais + 28 vagas não residenciais.
Altura total da edificação: 99,80 m

DEFERIDO POR

UNIDADE	DATA DE DEFERIMENTO	DATA DE PUBLICAÇÃO
SMUL/RESID/DRGP	23/11/2023	24/11/2023