



**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: 29971-23-SP-ALV**

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2023/0012179-3	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO boa3oxvt
---	---

**PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA**

VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL Mac 82 Empreendimentos Imobiliários Ltda	CPF/CNPJ 37846172000190
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL Moise Matalon	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 65562526891
ENDEREÇO Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2092, Jardim Paulistano	

**INFORMAÇÕES DA OBRA**

CONTRIBUINTE 04116500119	CODLOG 089443	CEP 04029200
ENDEREÇO Avenida Ibirapuera	NUMERAÇÃO PREDIAL 2563	BAIRRO Moema
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 04116500127	CODLOG 089443	CEP 04029200
ENDEREÇO Avenida Ibirapuera	NUMERAÇÃO PREDIAL s/n	BAIRRO Moema
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 04116500135	CODLOG 089443	CEP 04029200
ENDEREÇO Avenida Ibirapuera	NUMERAÇÃO PREDIAL 2545	BAIRRO Moema
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		

ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 04116500143	CODLOG 089443	CEP 04029200
ENDEREÇO Avenida Ibirapuera	NUMERAÇÃO PREDIAL 2535 - 2539	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-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 nR1-12: serviços de hospedagem ou moradia
USO DO IMÓVEL Não Residencial (nR)	SUBCATEGORIA nR1: uso não residencial compatível com a vizinhança residencial	GRUPO DE ATIVIDADE nR1-2: comércio de alimentação de pequeno porte, com lotação de até 100 (cem) lugares

#### RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)

VÍNCULO Responsável Técnico pelo Projeto		
NOME/RAZÃO SOCIAL Luiz Eduardo Oliveira Arquitetos Ltda	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA CAU 6298-7	CCM 29106176
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL Luiz Eduardo Souza de Oliveira Santos	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE CAU A12484-2	
VÍNCULO Responsável Técnico pela Execução		
NOME Maurício Luis Oliva Villarnobo	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE CREA 5061165480	CCM 48574104

#### QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 168	ALTURA DA EDIFICAÇÃO 88.88m	
NÚMERO DE BLOCOS 1	NÚMERO DE PAVIMENTOS 26	NÚMERO DE SUBSOLOS 1
ÁREA TERRENO REAL 1665.27m <sup>2</sup>	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 6660.85m <sup>2</sup>	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 14221.29m <sup>2</sup>

#### NOTAS E RESSALVAS

##### 1. 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:

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

3.10. 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.

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. Construção de um prédio DE USO MISTO destinado a conjunto residencial de categoria de uso R2v-2, comércio de alimentação de pequeno porte de categoria de uso Nr1-2, serviços de hospedagem ou moradia de categoria de uso NR1-12, em zona de uso ZEU, com 26 pavimentos, mais 01 pavimento térreo e 01 subsolo, com 125 unidades residenciais sendo 10 unidade duplex, com 42 unidades NR1-12, e 01 unidade NR1-2, garagem de uso exclusivo, ático e equipamentos sociais.

11. Demais endereços: AV IBIRAPUERA Nº 2545 PARA OS USOS R2V2-2 E NR1-12  
AV IBIRAPUERA Nº 2563 PARA O USO NR1-2

12. Categorias de uso: R2V-2/ Nr1-2 / Nr1-12

13. Projeto aprovado nos termos da Lei nº 16.050/2014 e da Lei nº 16.402/2016, através de pagamento de outorga onerosa, conforme áreas e índices elencados a seguir:

- Área de terreno E= R = 1.665,27 m<sup>2</sup>;
- Área de doação de calçada para alargamento conforme Lei 13 260/2001 = 98,63m<sup>2</sup> m<sup>2</sup>
- Área de remanescente = 1.566,64 m<sup>2</sup>
- Taxa de ocupação permitida pela LPUOS = 0,70
- Taxa de ocupação utilizada no projeto = 0,6950
- área de projeção = 1.088,77 m<sup>2</sup>
- Coeficiente de aproveitamento básico = 1,00

- Coeficiente de aproveitamento máximo permitido = 4,0
- Coeficiente de Aproveitamento do projeto= 3,9999
- área computável CA básico = 1.665,27 m<sup>2</sup>;
- área computável CA máximo = 6.661,08m<sup>2</sup>
- área computável CA adotado no projeto = 6.660,85 m<sup>2</sup>
- Área total construída = 14.221,29 m<sup>2</sup>
- Área não computável total = 7.560,44m<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 98,63 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. atendidas as Normas Técnicas Oficiais relativas à ventilação mecânica e iluminação artificial Por ocasião do certificado de conclusão, deverão ser.
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. Por ocasião do pedido de certificado de conclusão, deverá ser observado a instalação de elevadores de emergência nos termos do item 6.G.4 do anexo I das Disposições Técnicas do Decreto 57.776/2017, tendo em vista a altura do empreendimento.
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.

Observação:

Nº de equipamentos mecânico= 03 elevadores

Nº de vagas de automóveis = 117 + 02 uso R2v-2, 01 vaga de utilitário do uso Nr1-2 e NR1-12

#### DEFERIDO POR

UNIDADE SMUL/RESID/DRGP	DATA DE DEFERIMENTO 01/12/2023	DATA DE PUBLICAÇÃO 04/12/2023
----------------------------	-----------------------------------	----------------------------------



# CIDADE DE SÃO PAULO