



**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: 49085-24-SP-ALV**

SITUAÇÃO DO DOCUMENTO DOCUMENTO APOSTILADO	NÚMERO DO APOSTILAMENTO 1
NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2024/0028377-9	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO h78nxynm

**PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA**

VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL CASTENASO PATRIMONIAL LTDA.	CPF/CNPJ 38456501000150
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL Eduardo Zarzur Alberto	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 36722745856
ENDEREÇO Rua Araguari, 835, Vila Uberabinha	

**INFORMAÇÕES DA OBRA**

CONTRIBUINTE 04112000138	CODLOG 116483	CEP 04515010
ENDEREÇO Avenida Lavandisca	NUMERAÇÃO PREDIAL 465	BAIRRO Moema
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 04112000146	CODLOG 116483	CEP 04515010
ENDEREÇO Avenida Lavandisca	NUMERAÇÃO PREDIAL 453	BAIRRO Moema
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 04112000154	CODLOG 077089	CEP 04515010
ENDEREÇO Avenida Lavandisca	NUMERAÇÃO PREDIAL 437	BAIRRO Moema

## 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	TOTAL DE UNIDADES 195
USO DO IMÓVEL Residencial (R)	SUBCATEGORIA HIS: Habitação de Interesse Social	GRUPO DE ATIVIDADE HIS 2: unidade destinada a famílias com renda familiar mensal superior a R\$ 2.994,00 (dois mil novecentos e noventa e quatro reais) e igual ou inferior a R\$ 5.988,00 (cinco mil novecentos e oitenta e oito reais), conforme Decreto nº 58.741, de 06 de maio de 2019, e suas revisões posteriores	TOTAL DE UNIDADES 51
USO DO IMÓVEL Residencial (R)	SUBCATEGORIA HMP: Habitação de Mercado Popular	TOTAL DE UNIDADES 42	
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	

## RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)

VÍNCULO Responsável Técnico pela Execução		
NOME Eduardo Zarzur Alberto	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 5068955247	CCM 15646637
VÍNCULO Responsável Técnico pelo Projeto		
NOME Marcos Alberto Perazzo	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A41439-5	CCM 33895759

## QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 290	ALTURA DA EDIFICAÇÃO 89.30m	
NÚMERO DE BLOCOS 1	NÚMERO DE PAVIMENTOS 27	NÚMERO DE SUBSOLOS 3
ÁREA TERRENO REAL 1350.00m <sup>2</sup>	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 8337.69m <sup>2</sup>	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 16047.82m <sup>2</sup>

## NOTAS E RESSALVAS

## AMPARO LEGAL:

1. PROJETO APROVADO NOS TERMOS DAS LEIS 16.642/17, 16.050/14, 16.402/16, 17 975/23 e 18 081/24 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 nº 90953, Ref. Protocolo COMAER nº 67617.901651/2024-27
3. Consta para o local, Laudo de Avaliação Ambiental Nº 078/CLA/DCRA;/GTMAPP/2025 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, responde perante terceiros a respeito da propriedade, posse, direitos reais, garantias e outros eventuais ônus que incidam 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.
9. 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. Não será permitida a permanência humana nas áreas destinadas à instalações e equipamentos constantes no projeto;
13. Construção de um prédio de uso misto, com 26 pavimentos , mais pavimento térreo e mezanino, com garagem de uso exclusivo , 03 subsolos, ático e equipamentos sociais para conjunto residencial de categoria de uso R2v-2 com 195 unidades residenciais R2V-2, 42 unidades residenciais de categoria de uso HMP, 51 unidades residenciais de categoria de uso HIS-2 totalizando 288 unidades residenciais , e 02 unidades destinadas a comercio diversificado de âmbito local de categoria de uso Nr1-3
14. Demais endereços:  
Avenida Lavandisca nº 437, 453, 457, e 465  
Rua Gaivota s/n
15. Categorias de Uso do Imóvel: R2v-2/HIS-2/HMP/Nr1-3
16. 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 = 1350,00 m<sup>2</sup>;
  - Área de reserva não edificável= 141,60 m<sup>2</sup>
  - Taxa de ocupação permitida pela LPUOS = 70
  - Taxa de ocupação utilizada no projeto = 63,94%
  - área de projeção = 863,17 m<sup>2</sup>

- Coeficiente de aproveitamento básico = 1,00
- Coeficiente de aproveitamento máximo permitido = 4,0
- Coeficiente de Aproveitamento Cota de Solidariedade = 0,80
- coeficiente de aproveitamento R2v-2 adotado no projeto = 4,7851
- coeficiente de aproveitamento permitido HIS = 2,0
- coeficiente de aproveitamento HIS-2 adotado no projeto = 0,4083
- coeficiente de aproveitamento permitido HMP= 1,0
- coeficiente de aproveitamento HMP adotado no projeto = 0,9827
- área computável CA básico = 1 350,00 m<sup>2</sup>;
- área computável CA máximo R2v -2= 6 480,00 m<sup>2</sup>
- área computável CA adotado no projeto R2v-2 = 6 459,83 m<sup>2</sup>
- área computável permitida HIS= 2700,00m<sup>2</sup>
- área computável adotada no projeto HIS = **551,26m<sup>2</sup>**
- área computável permitida HMP = 1 350,00m<sup>2</sup>
- área computável adotada no projeto HMP= 1 326,60m<sup>2</sup>
- Área total construída = 16 047,82 m<sup>2</sup>
- Área computável total no projeto = 8 337,69
- Área não computável total = **7 710,13m<sup>2</sup>**  
Área comutável excedente CA básico =6 987,69m<sup>2</sup>
- Área não computável na produção de HIS-2 (10% da área computável exigida = 833,77m<sup>2</sup>
- Área não computável na produção de HIS-2 (10% da área computável do projeto = = 833,77m<sup>2</sup>

17. Consta para o local parecer da Companhia do Metropolitano de São Paulo - METRO conforme protocolo nº 2025012209142469.

#### 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. O presente Alvará não dá direito ao início de obras, que fica sujeito a expedição do respectivo Alvará de Execução.
5. Por ocasião do pedido de Alvará de Execução deverá ser averbada em matrícula a área de 141,60 m<sup>2</sup> não edificável para alargamento do passeio nos termos da lei 17 975/23
6. Por ocasião do pedido do certificado de conclusão deverá ser apresentado o atestado de vistoria final do Corpo de Bombeiros.
7. 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.
8. 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.
9. Por ocasião do certificado de conclusão, deverão ser atendidas as Normas Técnicas Oficiais relativas à ventilação mecânica e iluminação artificial.

10. 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.
11. 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.
12. A(s) edificação(ões) ora licenciada(s) devesse constituir um só condomínio e qualquer desmembramento dependera de aprovação da municipalidade, conforme disposto no Decreto 10.107/72.
13. 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.
14. 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.
15. 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.
16. 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.
17. Deverão ser observados os parâmetros de incomodidade estabelecidos no Quadro 4B da Lei 16.402/16.
18. 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.
19. 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.
20. 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.
21. O presente alvará não autoriza a remoção de nenhum exemplar arbóreo e nem dá direito ao início de obras.
22. Por ocasião do pedido de alvará de execução, deverá ser apresentado TCA firmado em SVMA/DEPAVE, correspondente ao laudo de avaliação ambiental nº 078/CLA/DRCA/GTMAPP/2025
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 – TCA – referente ao laudo de avaliação ambiental Nº078/CLA/DRCA/GTMAPP/2025 firmado junto à secretaria municipal do verde e meio ambiental.
- 24 Por ocasião do alvará de Execução deverão ser apresentados projetos de escavações e fundações do empreendimento junto a Companhia do metropolitano de São Paulo , conforme parecer dessa companhia através do Protocolo de Manifestação nº 2025012209142469.

**Observação:**

Nº de equipamentos mecânico= 03 elevadores  
Nº de vagas de automóveis = 89 vagas de autos, 02 vagas PCD, 08 vagas de motos e 01 vaga utilitário

**DEFERIDO POR**

UNIDADE	DATA DE DEFERIMENTO	DATA DE PUBLICAÇÃO
SMUL/RESID/DRGP	27/06/2025	30/06/2025