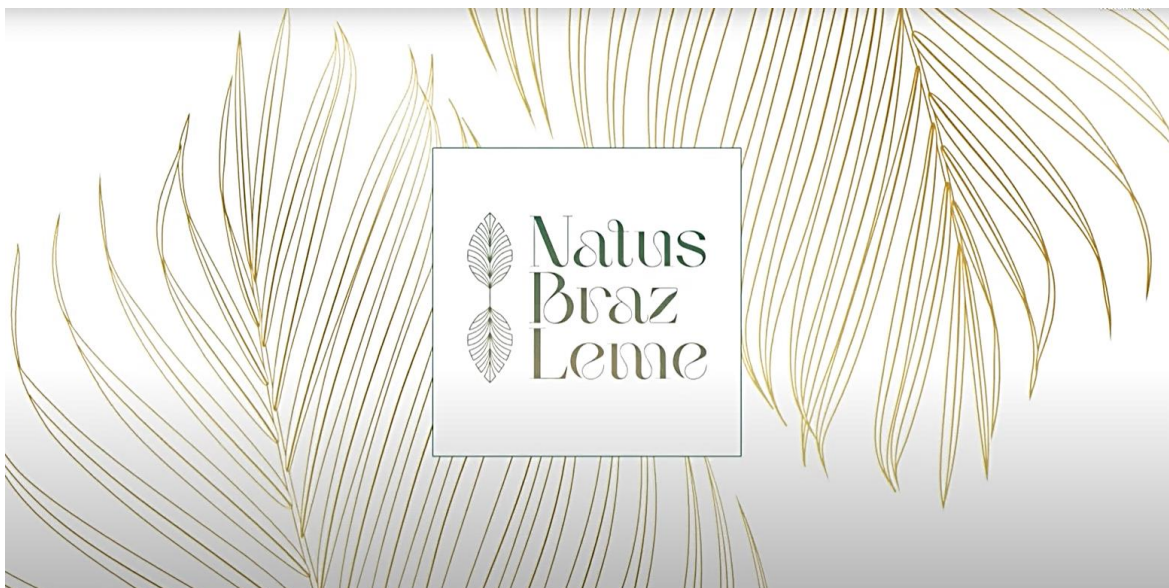






PRÊMIO MASTER IMOBILIÁRIO 2026

CASE

Natus Braz Leme - Um novo marco autoral em Santana

LOCALIZAÇÃO

Rua Dr. Cesar, 760, Santana, São Paulo, SP, CEP 02013-002

CATEGORIA EMPREENDIMENTO





AW Realty é uma empresa do Grupo Athié Wohnrath.

A estreia no mercado veio com a incorporação do empreendimento Praça Faria Lima no coração do centro financeiro da Capital Paulista.

Athié Wohnrath é o maior e mais renomado escritório de arquitetura da América Latina, e abre seu braço imobiliário - a AW Realty com objetivo de trazer excelência e inspiração para o mercado Residencial e Corporativo.

A tradição que envolve o nascimento da AW Realty é criar projetos cuidadosamente planejados até a entrega. Nosso time de especialistas trazem as melhores soluções e oportunidades para nossos clientes.

“Cada empreendimento é pensado como um projeto singular, com arquitetura autoral e foco em bem-estar e identidade.” Athié Wohnrath

Ana Paula Bueno - Gerente de Marketing - Tel. (55 11) 5501 7700

AnaPaula.Bueno@awrealty.com.br



RESUMO

Natus Braz Leme - Um novo marco autoral em Santana

O Natus Braz Leme, 92% vendido, é um projeto autoral com dois volumes icônicos que se complementam, garantindo luz natural, ventilação cruzada e vistas livres para o verde do entorno.

O térreo, com fachada ativa, elimina muros, alarga calçadas e integra o edifício à cidade.

Localizado no tradicional bairro de Santana, na zona norte da cidade de São Paulo, em frente ao verde da Praça Tenente Coronel Heleuses Noguei, na Av. Braz Leme, está cercado por serviços, cultura e mobilidade.

Em terreno de 5.645,02 m² apresenta 144 unidades, com 9 diferentes metragens, entre 74 m² a 255 m², com unidades tipo, casas suspensas, penthouses, e completa área de lazer além de lobby com pé direito triplo. As floreiras nos terraços garantem privacidade e criam continuidade visual com as copas das árvores, tornando o verde protagonista na arquitetura e na experiência cotidiana.





FICHA TÉCNICA

NOME DO CASE

Natus Braz Leme - Um novo marco autoral em Santana

LOCALIZAÇÃO

Rua Dr. Cesar, 760, Santana, São Paulo, SP

REALIZAÇÃO E INCORPORAÇÃO

AW Realty Incorporadora e Nord INC.

PROJETO DE ARQUITETURA E ARQUITETURA DE INTERIORES

Athié Wohnrath

PROJETO PAISAGÍSTICO

Mera Arquitetura Paisagística

CONSTRUÇÃO

Rocontec Rocha Construção e Tecnologia

AGENTE FINANCEIRO

Banco ABC



AGÊNCIA DE PUBLICIDADE

Sagrada Comunicação

EMPRESA DE VENDAS

AW Vendas

Fernandez Mera Negócios Imobiliários Ltda.

Mirantte Imóveis

ÁREA TOTAL DO TERRENO

5.645,02 m²

ÁREA CONSTRUÍDA

27.842,00 m²

ÁREA PRIVATIVA

11.289,00 m²

Nº DE TORRES

2 torres

DISTÂNCIA ENTRE AS TORRES

21,50 m entre as duas torres visando iluminação e privacidade



ALTURA DAS TORRES

28 metros limitados pela legislação do COMAER

Nº DE PAVIMENTOS

2 subsolos, 2 sobressolos (mall), térreo e 8 pavimentos residenciais

Nº DE UNIDADES

144 unidades residências, sendo a quantidade de unidades por andar variáveis, seguindo o conceito por andar com o conceito de casas suspensas e lindos jardins verticais

TIPOLOGIAS

Unidades de 75 m² com 2 dorms. sendo 1 suíte

Unidades de 96 m² com 3 dorms. sendo 1 suíte

Unidades de 150 m² a 189 m² com 3 suítes

Unidades Garden de 161 m² com 3 dorms. sendo 1 suíte (térreo)

Unidades de 135 m² tipo casas suspensas com 3 dorms. sendo 1 suíte

Unidades de 167 m² e 255 m² tipo casas suspensas com 3 suítes

Unidades de 243 m², coberturas penthouses com 3 suítes



Nº DE ELEVADORES

3 elevadores por torre

Nº DE VAGAS

150 vagas sendo 2 PCD. (1 vaga para as tipologias 2 e 3 dorms., e 2 vagas para as tipologias com 3 suítes)

ÁREAS COMUNS

Piscina adulto e infantil

Deck Molhado

Solarium

Fitness

Pilates

Quadra poliesportiva

Salão de Jogos

Salão de Festas

Espaço Gourmet

Churrasqueira

Coworking



Brinquedoteca

Playground

SPA com sauna seca

DIFERENCIAIS

Sistema de reuso de água

Persianas de enrolar

Vagas determinadas

Opção de varanda gourmet com churrasqueira

Infraestrutura para ar condicionado nos ambientes de áreas comuns

SEGURANÇA PATRIMONIAL:

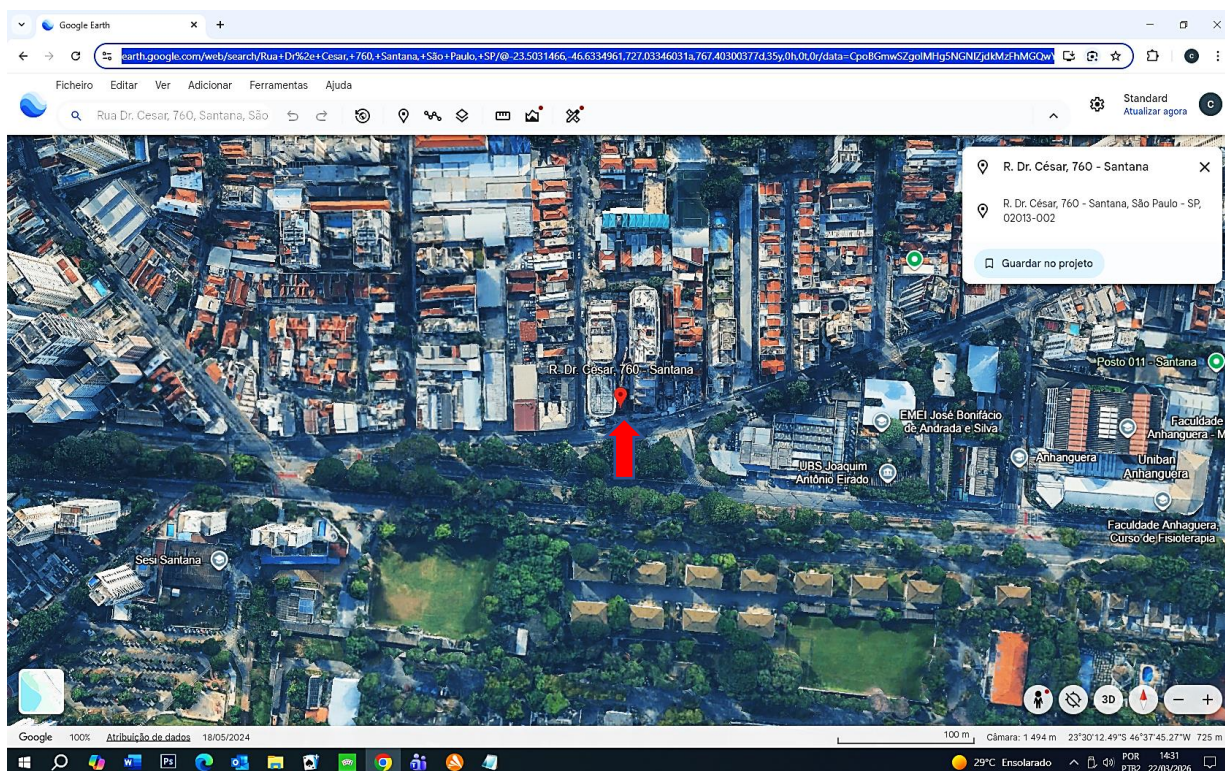
- Câmeras CFTV
- Controle de acesso por reconhecimento facial
- Clausuras nos acessos de pedestres
- Clausuras nos acessos de veículos
- Portarias blindadas
- Complemento da iluminação nas calçadas



LINK DO PERÍMETRO NO GOOGLE EARTH

23°30'11.00"S 46°38'00.49"W

https://earth.google.com/web/search/Rua+Dr%2e+Cesar,+760,+Santana.+S%3a3o+Paulo,+SP/@-23.5031466,-46.6334961,727.03346031a,767.40300377d,35y,0h,0t,0r/data=CpoBGmwSZgolMHg5NGNIZjdkMzFhMGQwYzlkQjB4NDBiYjZiOWQyYjczMzAzMhn1FzA3zoA3wCFf0nNmFIFHwCo rUnVhIERyLiBDZXNhciwgNzYwLCBTYW50YW5hLCBTw6NvIFBhdWxvLCBTUBgCIAEiJgok CddGf1zAkDfAEXRJIRJplzfAGS4c7B1MU0fAIRUstwXpWUfAQgIIAToDCgEwOgIIAEoNCP_wEQAA





DESTAQUES DE SUSTENTABILIDADE

- Apartamentos e áreas comuns com insolação controlada para redução do uso de climatização;
- Implantação de sistema de reuso de águas pluviais nas áreas comuns, reduzindo o consumo de água potável e demonstrando compromisso com práticas sustentáveis.
- Utilização de biofilia nas fachadas, com vistas à melhora do microclima da unidade e redução da necessidade de climatização e consequente redução do consumo energético.

Redução do consumo de energia através de:

- Uso massivo de iluminação em LED
- Iluminação natural abundante nos espaços de áreas comuns e unidades autônomas
- Emprego de vasos sanitários com caixa acoplada de duplo fluxo
- Utilização de sensores de presença nas áreas de circulação, como corredores e escadarias



- Utilização de revestimentos de piso e teto com cores claras, para melhora da refletividade, necessitando de menos luminárias para atender os ambientes
- Infraestrutura para futura instalação do sistema de aquecimento solar para aquecimento de água para os chuveiros

O projeto acompanha tendência de mobilidade urbana sustentável. Apresenta bicicletário superdimensionado com área de lavagem e manutenção

DESTAQUES DE ACESSIBILIDADE

O Empreendimento atende a todas as exigências legais

BENEFÍCIOS GERADOS AO ENTORNO E À COMUNIDADE

Houve um acréscimo na largura das calçadas munidas de ajardinamento, além de oferecer comodidades comerciais à comunidade através da fachada ativa.

Promoção de segurança com o uso de iluminação no entorno do empreendimento.

PERCENTUAL DE UNIDADES VENDIDAS

92%

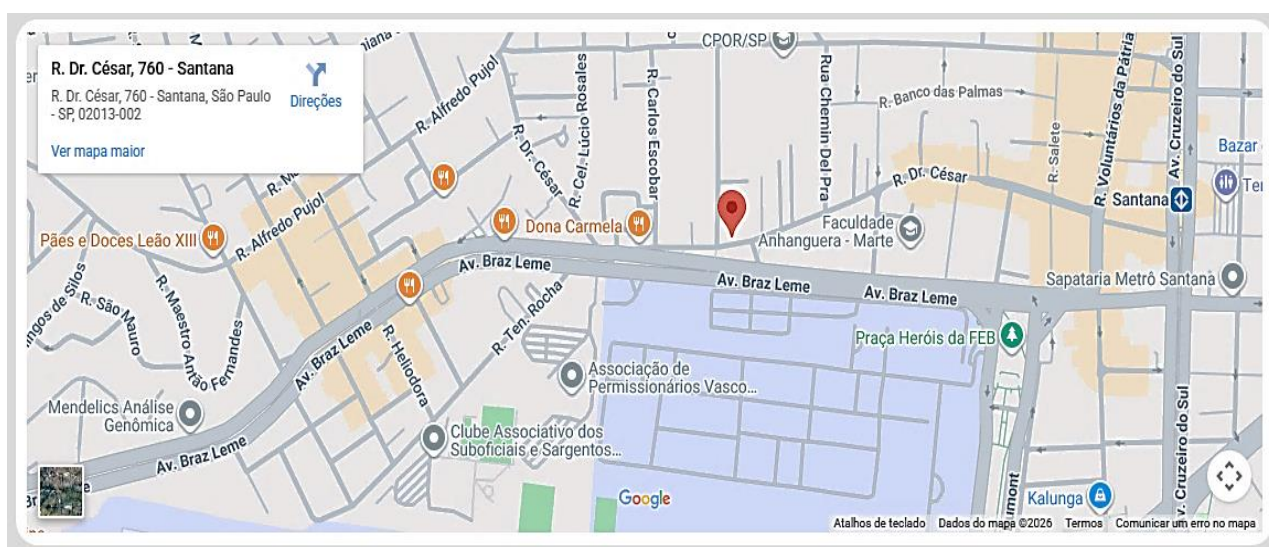


PERCENTUAL DE UNIDADES LOCADAS

Não se aplica



CROQUIS DE LOCALIZAÇÃO





IMPLANTAÇÃO COM ORIENTAÇÃO SOLAR





PLANTA DO PAVIMENTO TIPO



Planta da Unidade de 75 m² com 2 dormitórios, sendo 1 suíte



Planta da Unidade de 250 m² - casas Suspensas com 3 suítes



CONTEXTO E NATUREZA DO EMPREENHIMENTO



Vista do bairro de Santana

LOCALIZAÇÃO

Santana é um dos mais antigos bairros da Zona Norte, do município de São Paulo, e do Brasil.

De acordo com o Departamento do Patrimônio Histórico (DPH) suas origens remontam à "Fazenda de Santana", propriedade da Companhia de Jesus, cujas terras foram divididas em sesmarias no início do século XIX.

Foi citada pela primeira vez em 1560 pelo padre José de Anchieta, e funcionou como o cinturão verde da "São Paulo dos Campos de Piratininga".

A fazenda foi muito importante para a economia do estado e, a partir do século XIX, surgiram as primeiras ruas do bairro.



Pela Lei Estadual n.º 99, de 04-04-1889, foi criado o distrito de Santana e anexado ao município de São Paulo.

Apenas no século XX a região ganhou corpo e se expandiu, com a construção da Estrada de Ferro Cantareira e da Ponte das Bandeiras. O loteamento da região teve início nas décadas de 1920 e 1930.

Com o crescimento de São Paulo, o bairro se transformou em um polo urbano importante, especialmente após a inauguração do Metrô Santana nos anos 1970, que impulsionou o desenvolvimento comercial e residencial. Mesmo com o avanço da modernidade, Santana preserva parte de sua identidade histórica com ruas arborizadas, praças tradicionais, igrejas centenárias e construções antigas que convivem em harmonia com edifícios contemporâneos.

Atualmente, com cerca de 120 mil habitantes, possui o maior índice de desenvolvimento humano (0,925) da zona norte da cidade.

O bairro é um dos mais servidos na cidade por estações do metrô com três estações: Tietê, Carandiru e Santana, e o Terminal Tietê, considerado o maior do Brasil e um dos maiores do mundo, que liga a cidade a quase todos os estados brasileiros e a algumas cidades dos países vizinhos.

Possui acesso fácil a importantes vias, como a Marginal Tietê e a Rodovia Presidente Dutra. Os principais acessos ao centro da capital são feitos pelas pontes Cruzeiro do Sul, Ponte das Bandeiras e Ponte da Casa Verde.



Situa-se, em Santana, o Aeroporto Campo de Marte, construído no início do século XX e que foi a primeira infraestrutura aeroportuária da cidade de São Paulo.

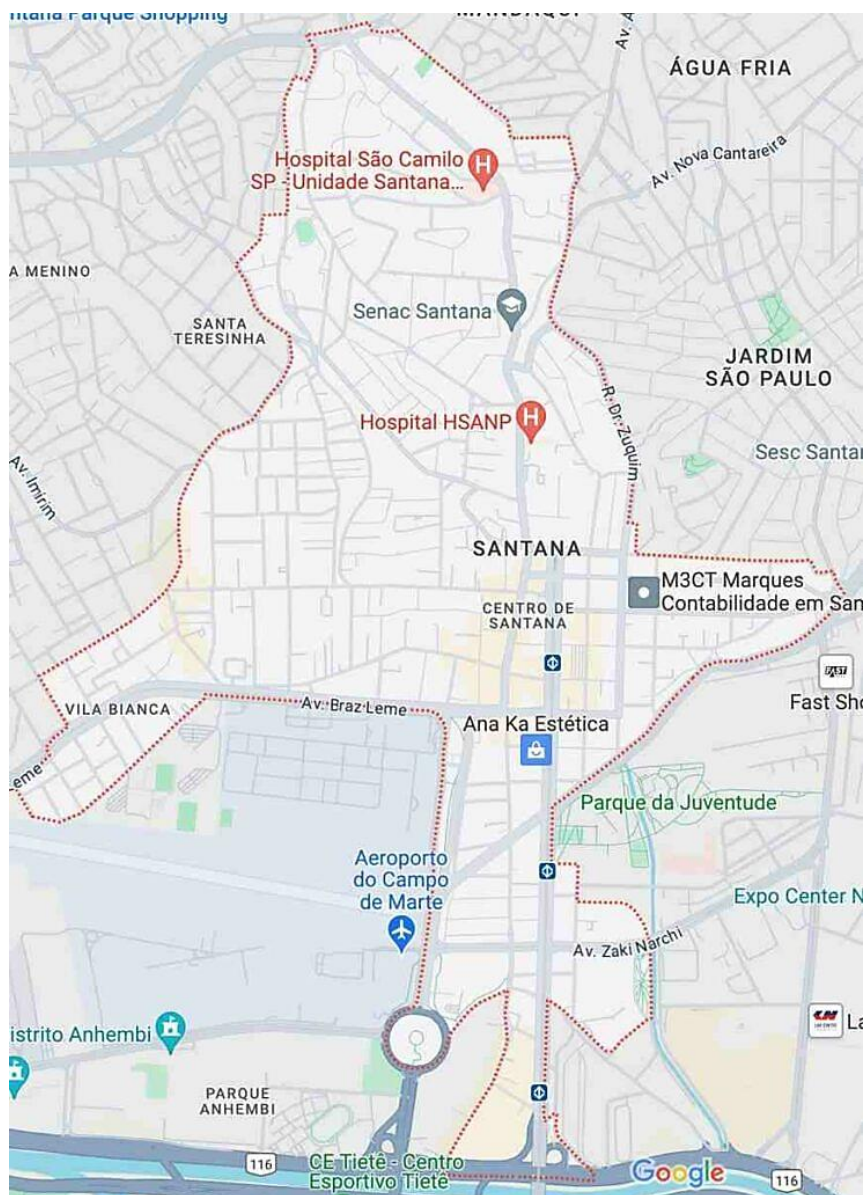
Localiza-se, em Santana também o Parque da Juventude, Biblioteca de São Paulo, ACESSA São Paulo, Biblioteca Pública Nuto Sant'Anna, Museu Aberto de Arte Urbana de São Paulo, Museu do Dentista, Arquivo Público do Estado, Teatro Alfredo Mesquita, Santana Shopping, Anhembi Parque, Sambódromo do Anhembi e o Clube Espéria.

Essa diversidade faz de Santana um ponto de encontro entre gerações, reforçando o senso de comunidade e convivência.

Entre as vias mais conhecidas estão a Avenida Braz Leme, símbolo do bairro e uma das avenidas mais arborizadas de São Paulo, repleta de restaurantes, cafés e áreas de lazer.

Avenida Braz Leme, famosa por seu canteiro central e pelas ciclovias atrai corredores, ciclistas e famílias nos fins de semana. Além de ser um cartão-postal da região, oferece um mix de opções de bem-estar.

O empreendimento Natus Braz Leme trouxe a requintada arquitetura autoral para a Av. Braz Leme em Santana.



Mapa de Santana



A ARQUITETURA COMO ARTE

Sem a arquitetura autoral os espaços urbanos perderiam a sua legitimidade e história. O Brasil sempre foi palco de grandes e maravilhosos arquitetos autorais no século XX, que sempre serão lembrados e reverenciados, dentre os quais Oscar Niemayer (1907-2012), Lucio Costa (1902 -1998), Nina Bo Bardi (1914 -1992), Vilanova Artigas (1915 -1985), Roberto Burle Marx (1909 -1994), Sergio Bernardes (1919 -2002), Rino Levi (1901-1965), Paulo Mendes da Rocha (1928 -2021), entre inúmeros outros personagens históricos da arquitetura brasileira. Da mesma forma na atualidade do século XXI continuamos agraciados por arquitetos autorais que marcarão nosso futuro. Dentre eles devemos mencionar Athié Wohnrath!

Este case apresenta o empreendimento residencial Natus Braz Leme com arquitetura autoral de Athié Wohnrath.



Localização



PROBLEMA/OPORTUNIDADE QUE ORIGINOU O PROJETO

Em um grande terreno de 5.645,02m², cercado por 2 ruas e 1 famosa avenida arborizada, de frente para uma linda praça, e num famoso bairro histórico, o grande desafio foi projetar um icônico empreendimento residencial, com um gabarito máximo de 28 m de altura, dentro dos parâmetros legais, tendo em vista a proximidade do Campo de Marte.

Porém esta dificuldade se transformou em uma grande oportunidade: desenvolver um projeto que se aproveitasse da vista extensa proporcionada pelo Campo de Marte!

A AW/Realty e a Nord INC. juntamente com Athié Wohnrath e sua equipe de projetistas idealizaram um empreendimento com grande impacto visual, que tirasse proveito das inconveniências da baixa altitude, criando um marco arquitetônico que unisse a abertura visual para o entorno, com vista livre, e fachadas biofílicas em harmonia com verde da Praça em frente.



Praça Tenente Coronel Heleuses Noguei



Pássaro na Praça

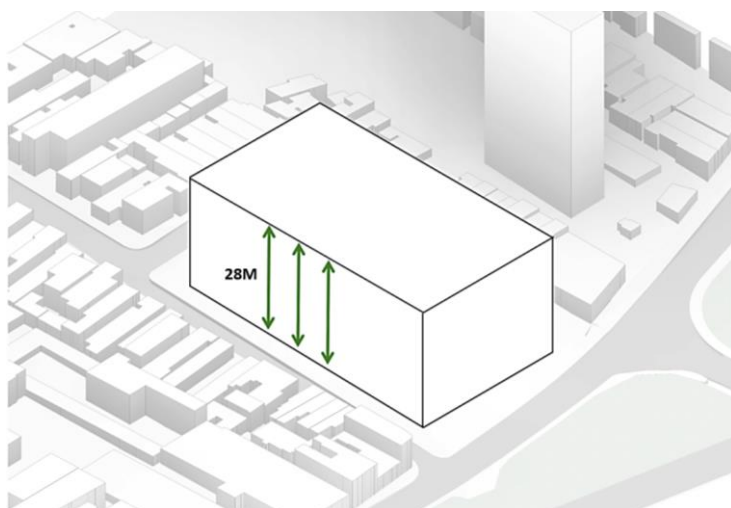
Aliado a isso o projeto veio recheado com diversas tipologias e metragens, além de todo o lazer que atendesse diferentes perfis de moradores, com ambientes priorizando iluminação natural, ventilação e circulação eficiente entre as diversas áreas.

Assim o empreendimento Natus Braz Leme inaugurou o conceito de casas suspensas na zona norte de São Paulo.

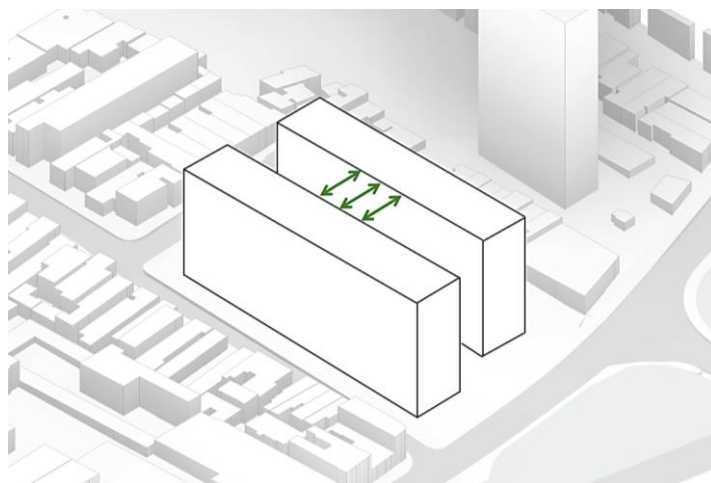


DIAGNÓSTICO E LINHA DE RACIOCÍNIO DO PROJETO

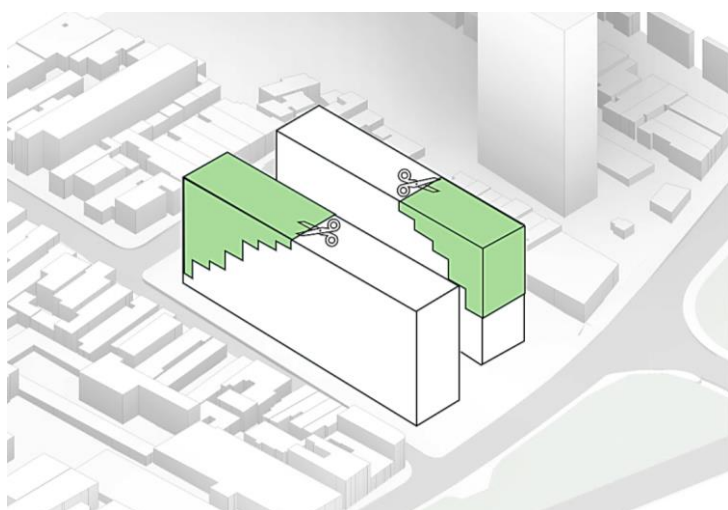
A LÓGICA DO PROJETO:



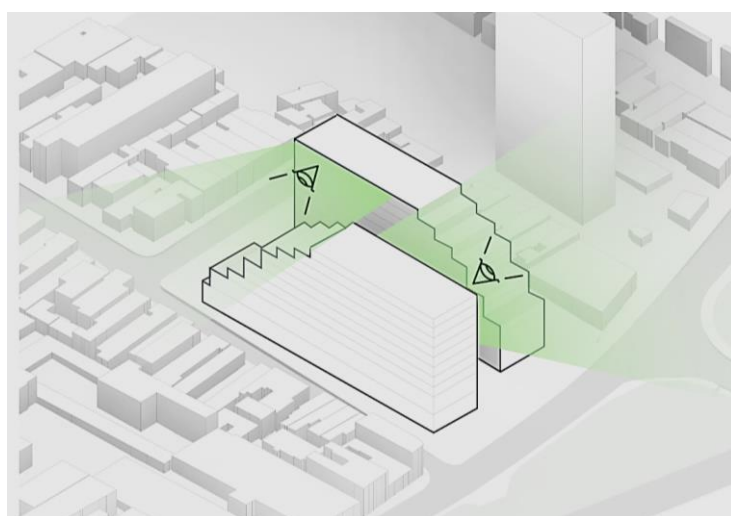
Altura máxima 28 m



21,5 m de distância entre as torres

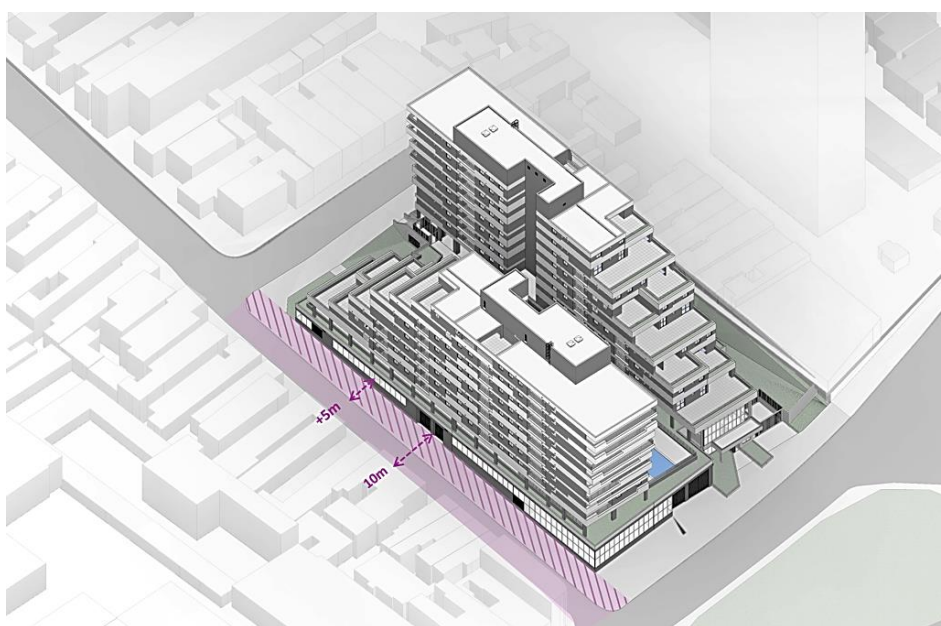


Criação da marca autoral do projeto





Nascimento do Natus Braz Leme



Fachada ativa com alargamento em dobro da calçada



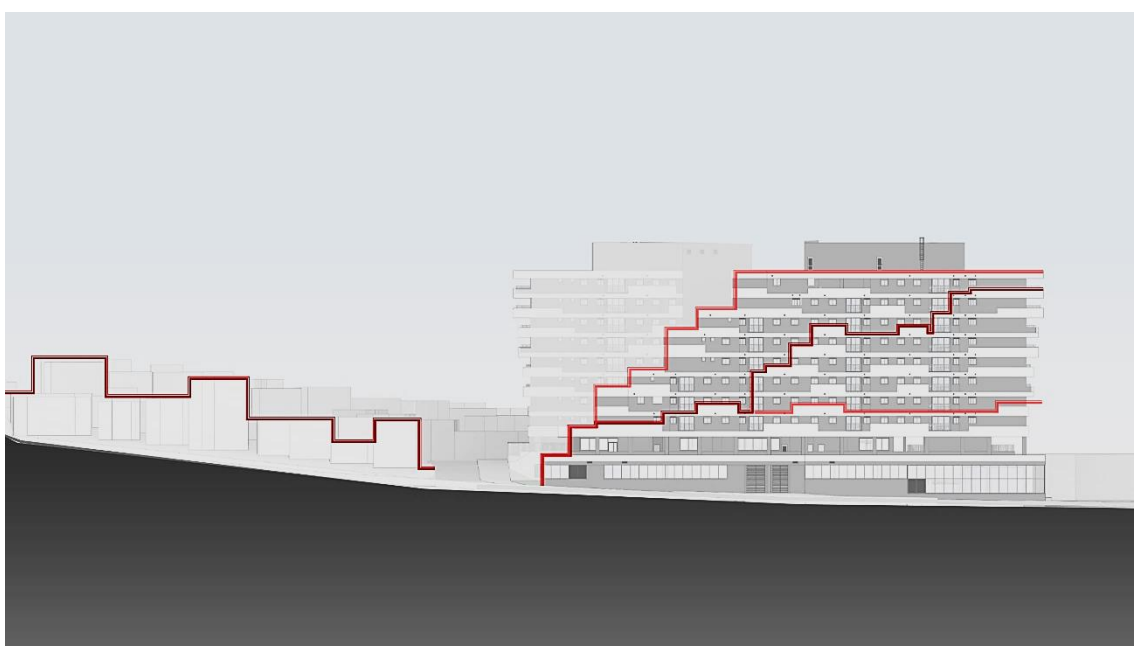
Serviço e garagem no subsolo. Fachada ativa em 2 sobressolos. O residencial no térreo com farta iluminação natural.



Fachadas biofílicas, que garantem privacidade, voltadas para o verde do entorno



O escalonamento volumétrico, traz movimento e dinâmica, inspirada na linguagem urbana existente.





SOLUÇÃO PROPOSTA E DIFERENCIAIS

ARQUITETURA

“Nosso partido arquitetônico nasce do profundo respeito pela identidade verde do bairro. Foi proposto um edifício que não se impõe, mas se conecta — incorporando a vegetação em diferentes planos, fachadas e percursos, de modo a trazer o verde para todos os ângulos da experiência arquitetônica.

A volumetria foi cuidadosamente pensada para minimizar o impacto visual e preservar a leitura contínua da paisagem arborizada, mantendo a vista do bairro como protagonista e reforçando a integração entre construção e natureza. Buscamos uma expressão contemporânea, marcada por leveza e sutileza, capaz de se integrar e quase se camuflar ao bairro.

As floreiras presentes nos apartamentos reforçam essa intenção, prolongando o verde para a arquitetura e preservando a vista arborizada como elemento central da identidade da região” Athié Wohnrath

Considerou-se o entorno imediato, predominantemente composto por edificações baixas, em sua maioria residências.



Esse escalonamento visou reduzir o impacto da percepção de altura e fragmentar o volume, preservando a escala do bairro e sua leitura horizontal.

A proposta buscou simular casas suspensas que se sobrepõem, de forma leve, criando uma composição que contrapõe a inclinação natural da rua e reforça a integração do edifício com o contexto existente do entorno.

O térreo foi concebido como uma extensão natural do espaço público: totalmente aberto, sem muros ou barreiras físicas, promovendo a integração direta das áreas comerciais da fachada ativa das torres, com a rua.

A adoção de fachada ativa em toda a sua extensão, com vitrines e usos voltados para o passeio, eliminou barreiras visuais no nível da calçada e fortaleceu a relação entre edifício e cidade. Os acessos da fachada ativa e edifício residencial são totalmente independentes. O alargamento da calçada, trouxe uma nova percepção espacial para seu entorno imediato, priorizando o pedestre e qualificando a experiência urbana, tornando o conjunto mais permeável, seguro, convidativo e urbanisticamente amigável ao bairro.

O projeto propõe um vão central como estratégia de ampla conexão visual e física com o térreo e seus diferentes usos, tornando o edifício mais permeável e integrado à cidade. Ao mesmo tempo que o escalonamento volumétrico associado aos vazios reduz a sensação de massa construída, evita barreiras visuais entre as unidades e elimina a formação de “paredões” na paisagem urbana,



propiciando uma maior entrada de luz natural para seu embasamento, qualificando o espaço público através da volumetria do residencial em perfeita harmonia entre os usos, preservando ainda a leveza e a continuidade do cenário urbano.

A fachada foi concebida para enfatizar a horizontalidade, reforçando a leitura de transição suave que dialoga com a escala paisagística predominante do entorno. As quebras nos elementos horizontais da fachada evidenciam o escalonamento volumétrico, trazendo movimento e dinâmica inspiradas na linguagem urbana existente.

A arquitetura buscou uma expressão contemporânea, marcada por leveza e sutileza. As floreiras presentes nos apartamentos reforçam essa intenção, prolongando o verde para a arquitetura e preservando a vista arborizada como elemento central da identidade da região.

A largura das floreiras foi projetada de forma intencional, não apenas como elemento estético, mas como estratégia arquitetônica de privacidade. Implantadas nos terraços, atuam como barreiras visuais naturais entre as unidades, garantindo resguardo entre unidades mesmo com o escalonamento da volumetria. Ao mesmo tempo, foram pensadas para estabelecer uma conexão visual direta com as copas das árvores do entorno, criando a sensação de continuidade da paisagem para quem está dentro dos apartamentos.



Dessa forma, o verde não apenas compõe a fachada, mas qualifica a experiência cotidiana, integrando intimidade, conforto e pertencimento ao bairro.

IMPLEMENTAÇÃO E EXECUÇÃO

Divisão do empreendimento em dois edifícios possibilitou a entrada de luz, viabilizando a ventilação natural.

Criação de formas que se completam, reduzindo o impacto visual dos dois lados.

Utilização massiva de biofilia nas fachadas, com vistas à melhora do microclima da unidade.

Seus esplêndidos jardins verticais, criados pelo paisagista Eduardo Mera, fazem mais do que integrar a natureza às residências: eles a tornam parte da vida dos moradores.

As fachadas visaram, além da estética, garantir maior conforto térmico e durabilidade, reduzindo a necessidade de manutenções frequentes, permitindo que o edifício se mantenha em perfeitas condições visuais e operacionais por períodos de tempo mais longos.

Estrutura que capta e armazena a água da chuva nas áreas comuns para uso em limpeza e irrigação, reduzindo o consumo de água potável e promovendo sustentabilidade.



No controle de acesso e nas rotinas condominiais, a prioridade do empreendimento é a tranquilidade do morador, com gestão moderna e suporte à tecnologia.

FOTOS DA FACHADA



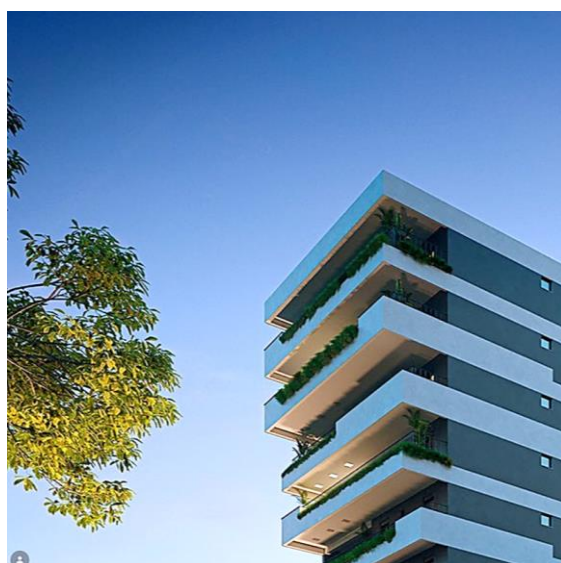
Fachada do empreendimento



Detalhe da fachada com área da piscina ensolarada



Fachada para a Av. Braz Leme



Detalhe da fachada

Prêmio Master Imobiliário 2026



Vista da varanda em direção ao Campo de Marte



Fachada de frente à Praça Tenente Coronel Heleuses Nogueira



Vista do entorno do Natus Braz Leme com ilustração artística do empreendimento



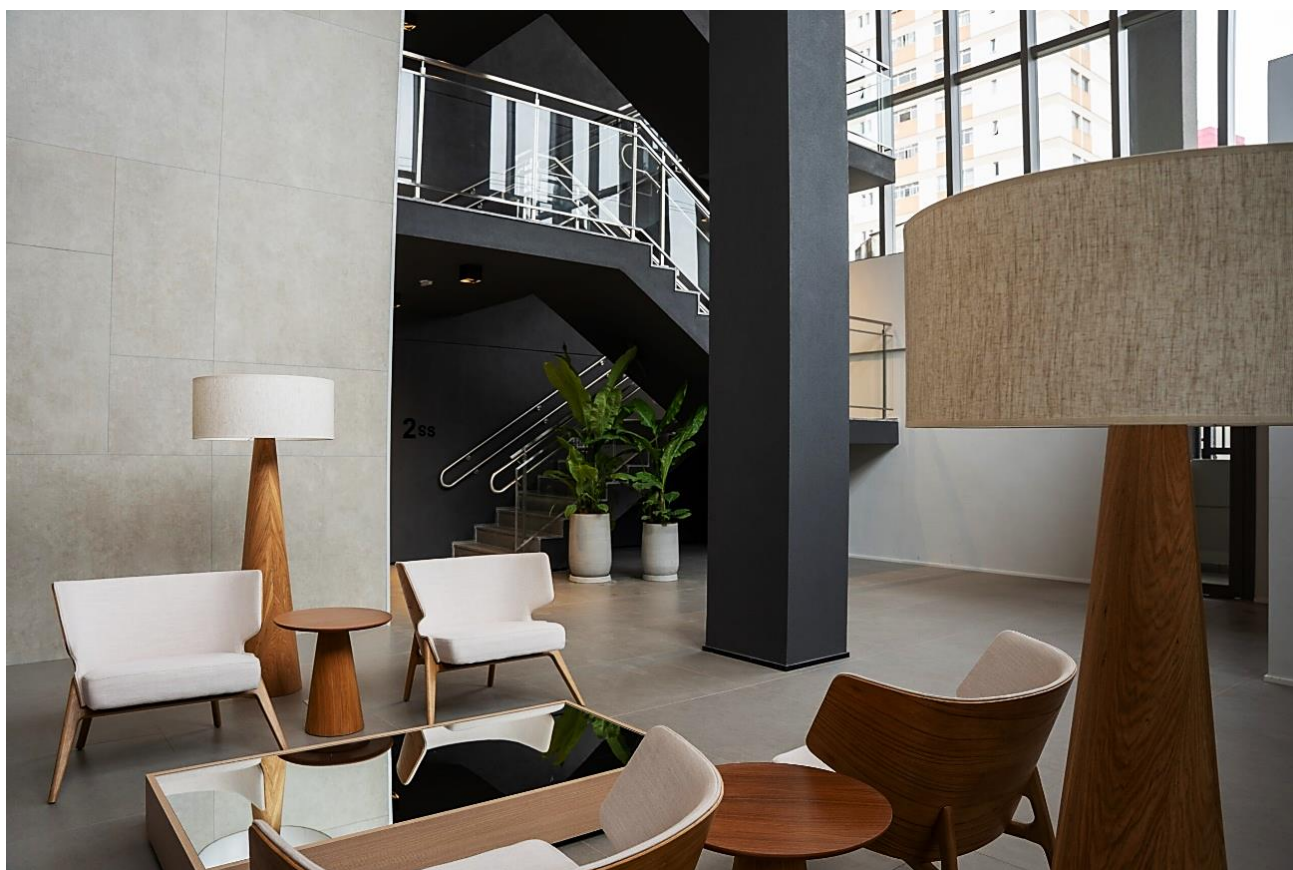
Ilustração artística do empreendimento com frente para a Av. Braz Leme



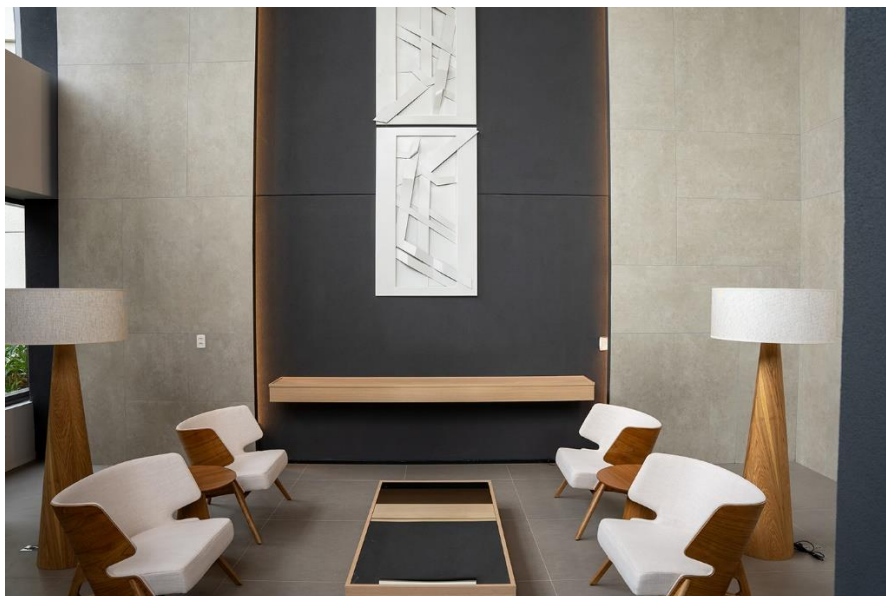
Foto da lateral do empreendimento na Rua Dr. Cesar



FOTOS DAS ÁREAS COMUNS



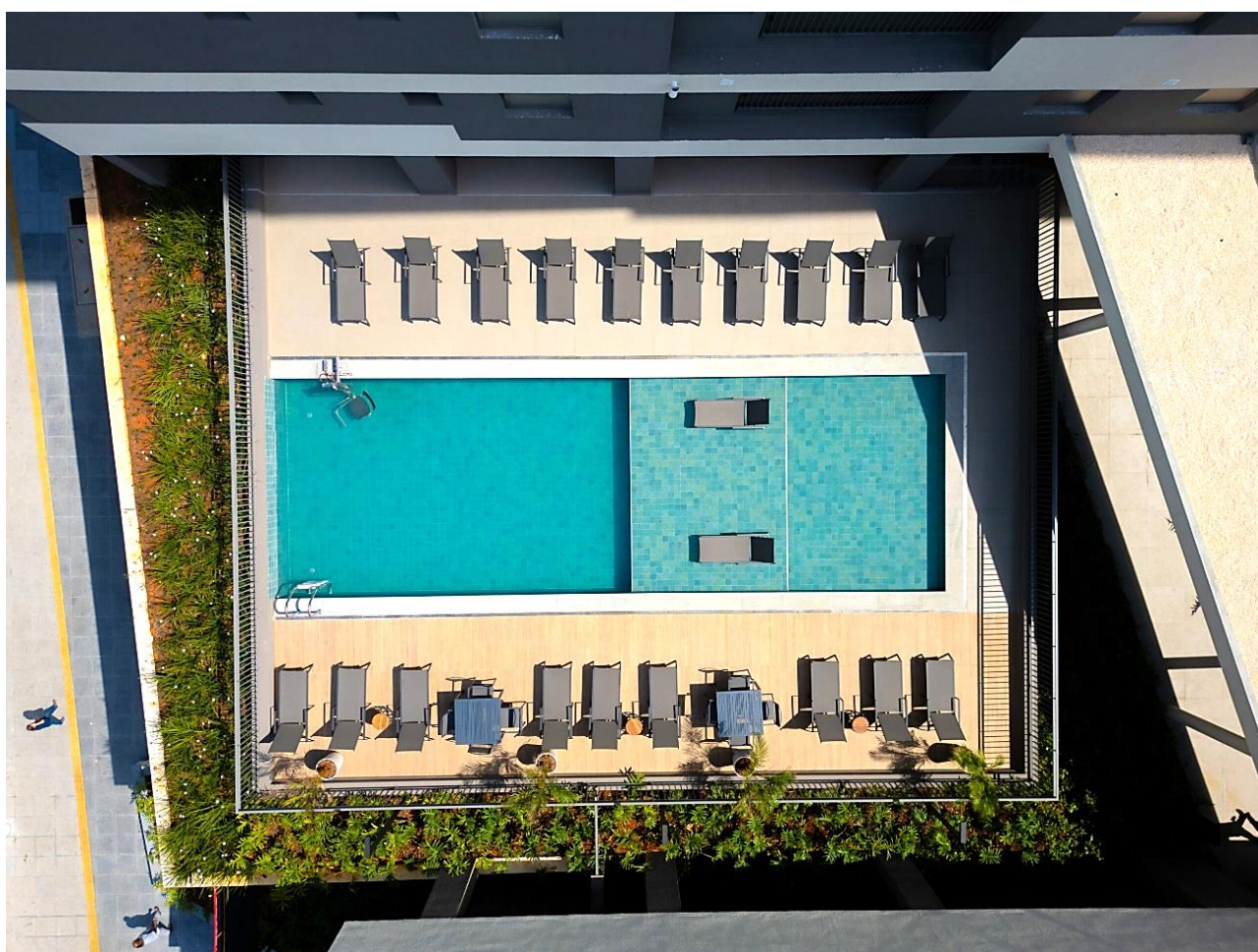
Lobby com pé direito triplo



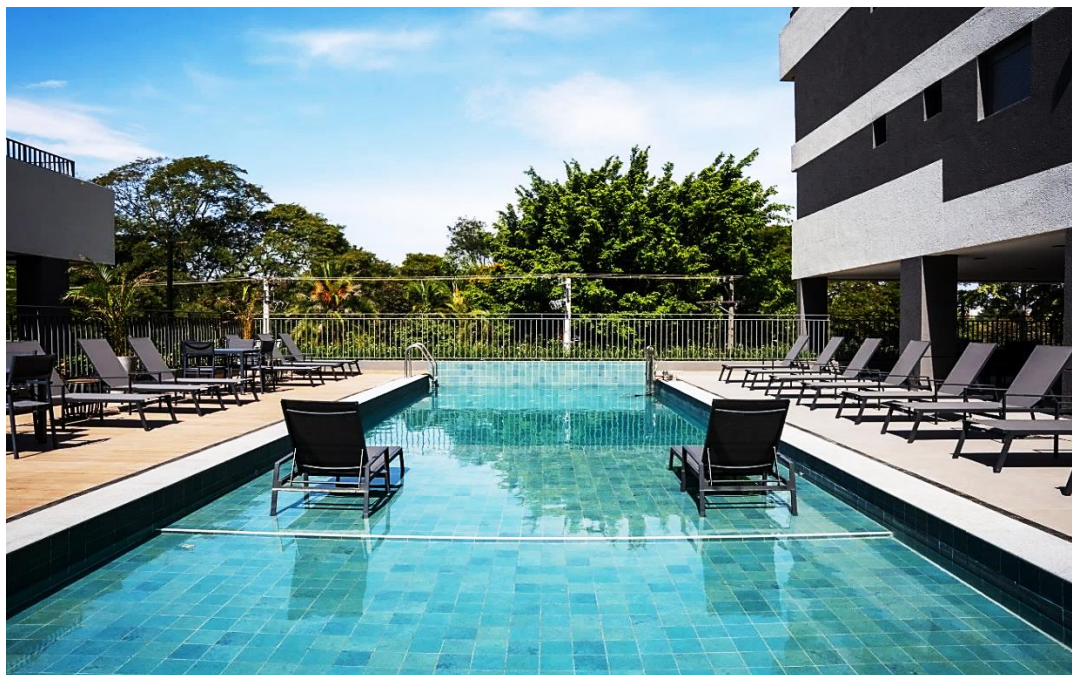
Lobby



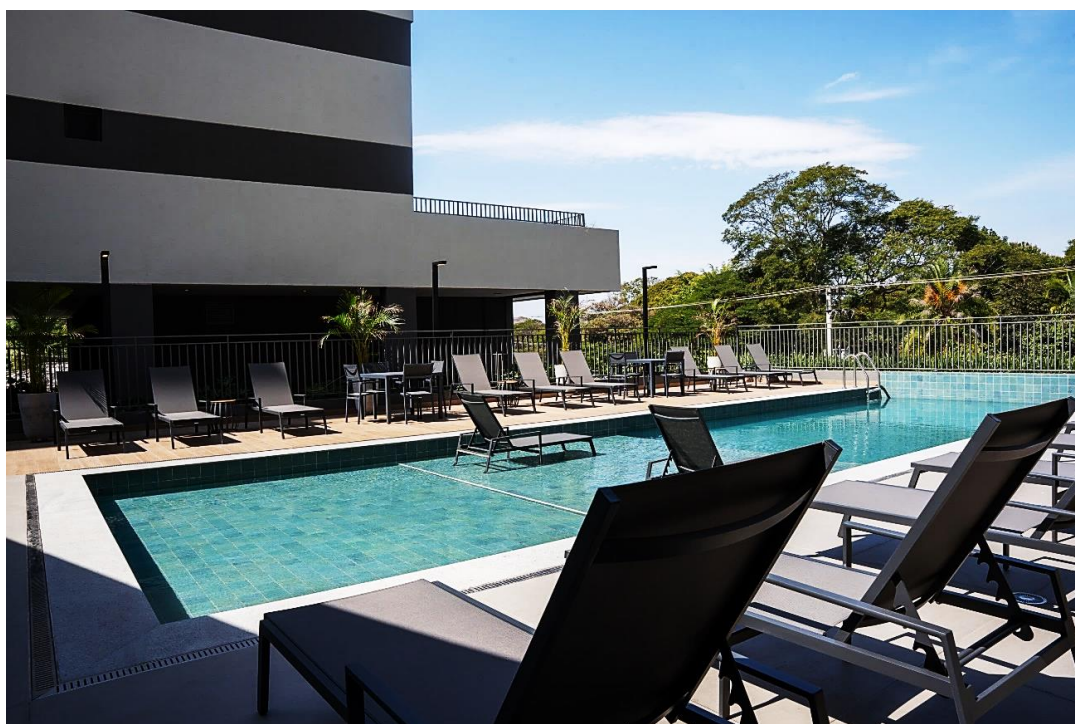
Lobby



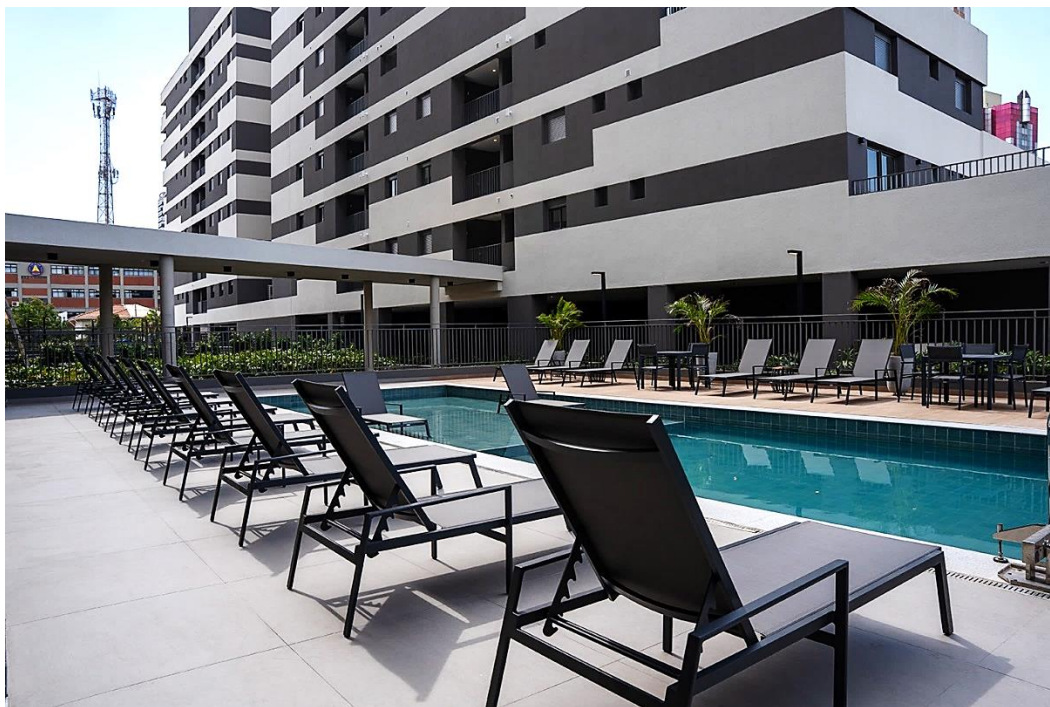
Piscina vista do último andar



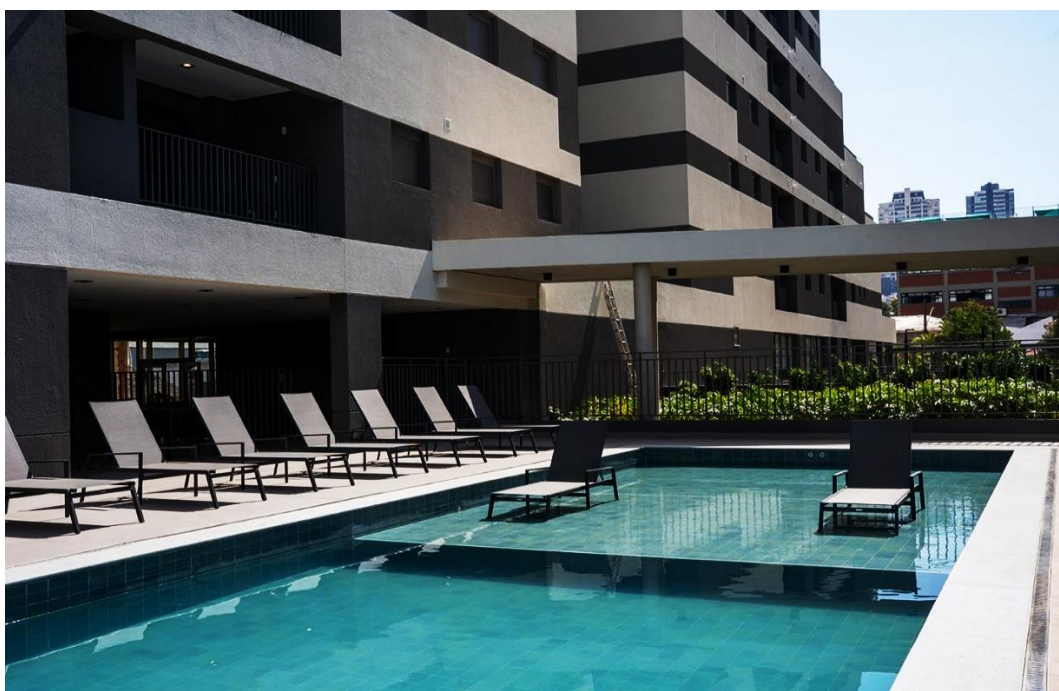
Piscina adulto e infantil com vista para a copa das árvores da Praça



Piscina com destaque à piscina infantil



Piscina



Piscina



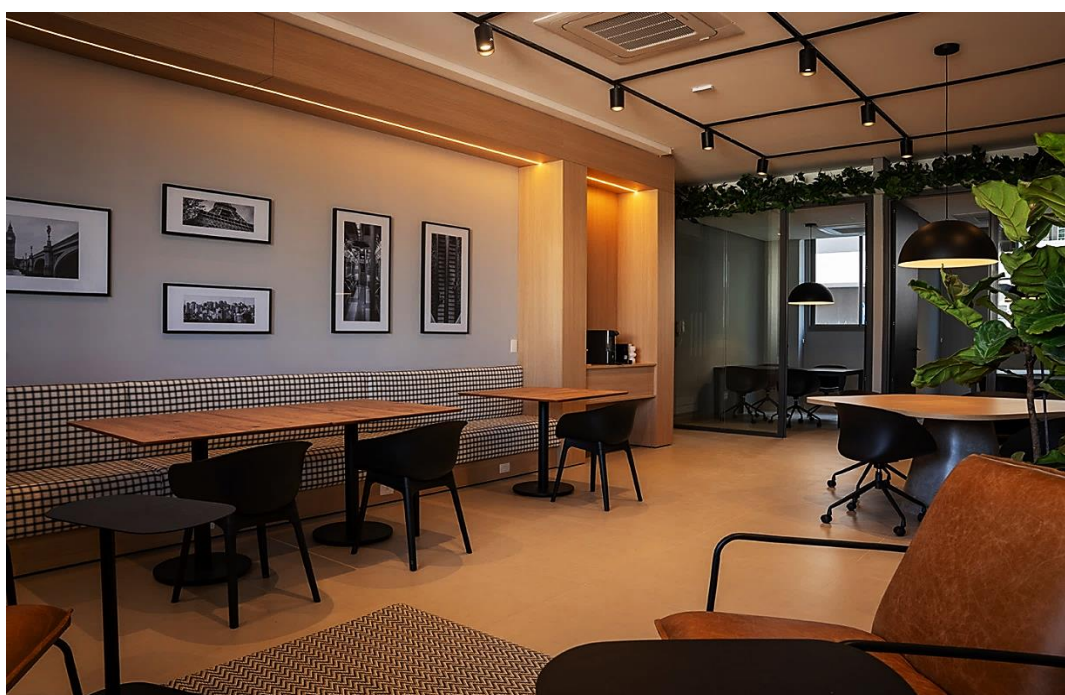
Área da Churrasqueira



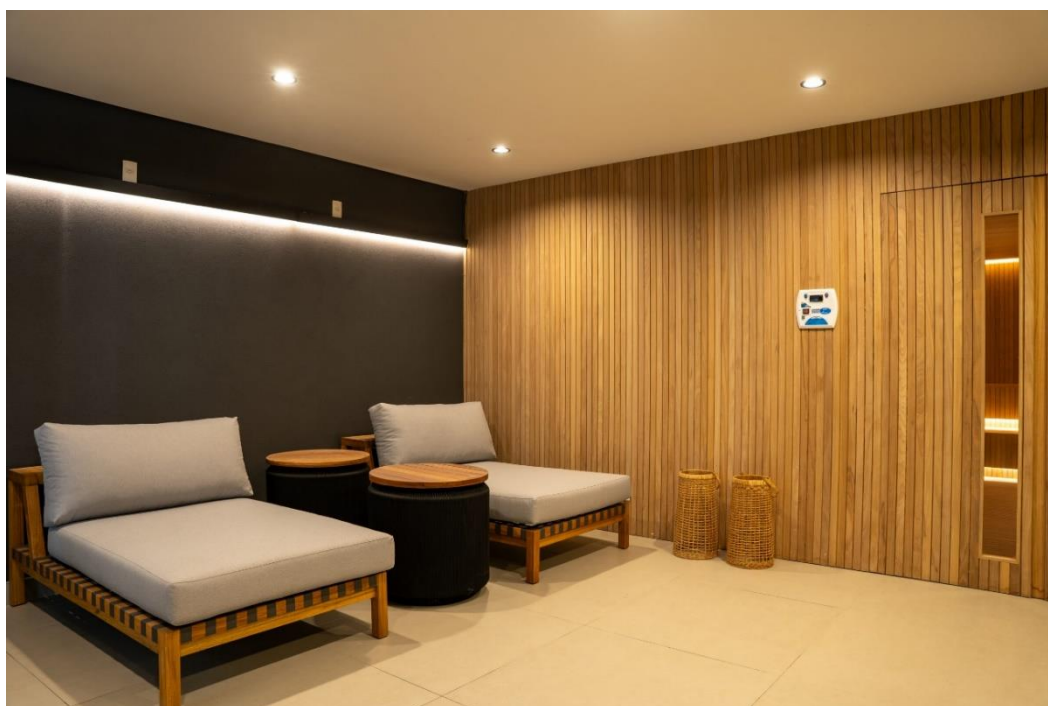
Área da Churrasqueira



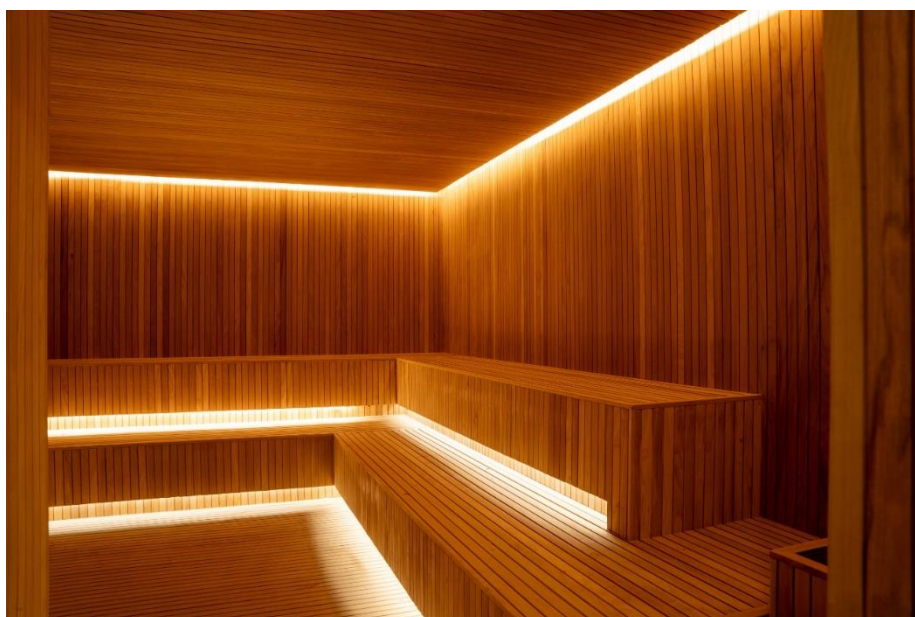
Área da Churrasqueira



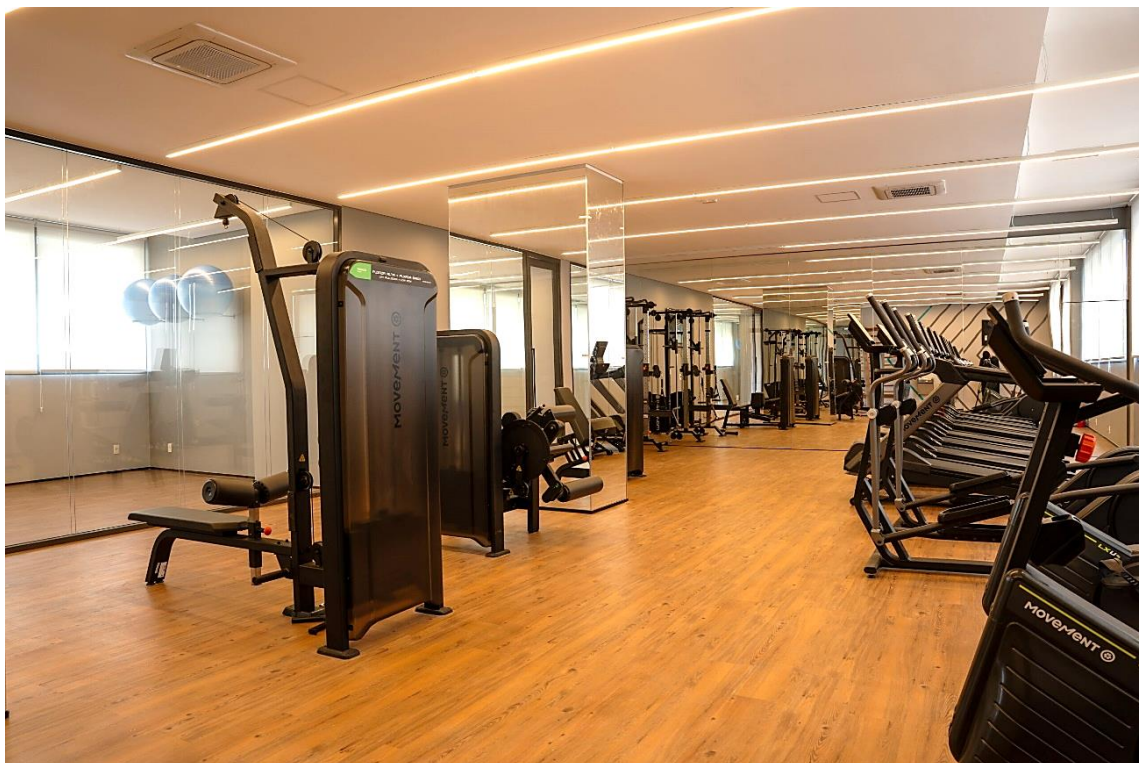
Coworking



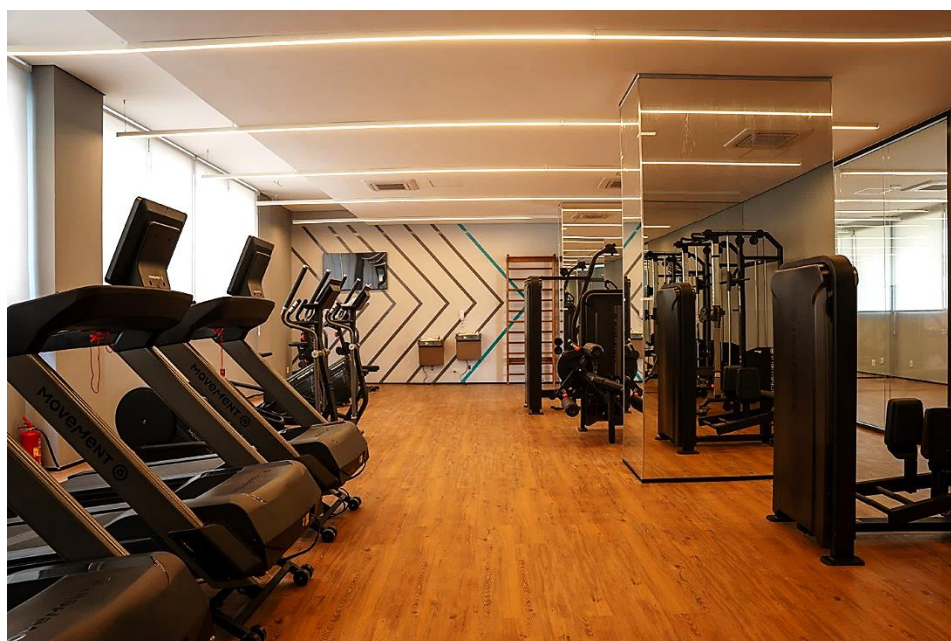
SPA com sauna



Sauna seca



Fitness



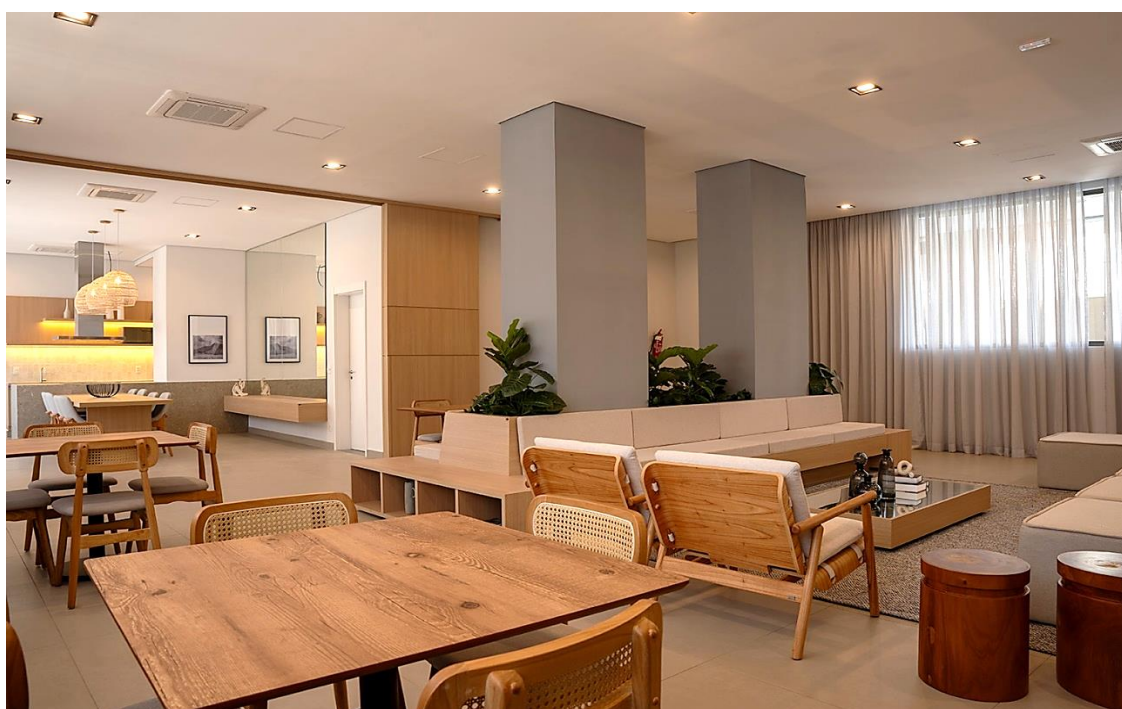
Fitness



Salão de Festas e Espaço Gourmet



Salão de Festas e Espaço Gourmet



Salão de Festas e Espaço Gourmet

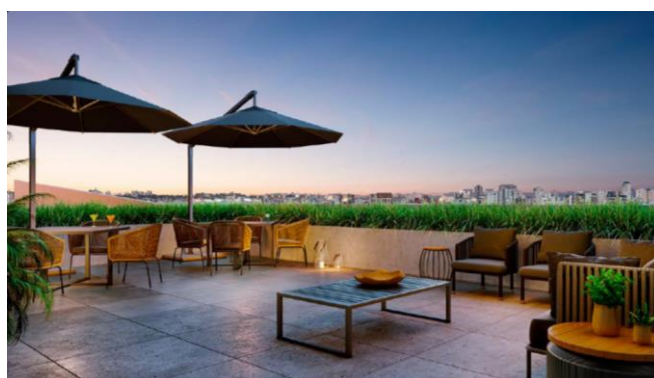
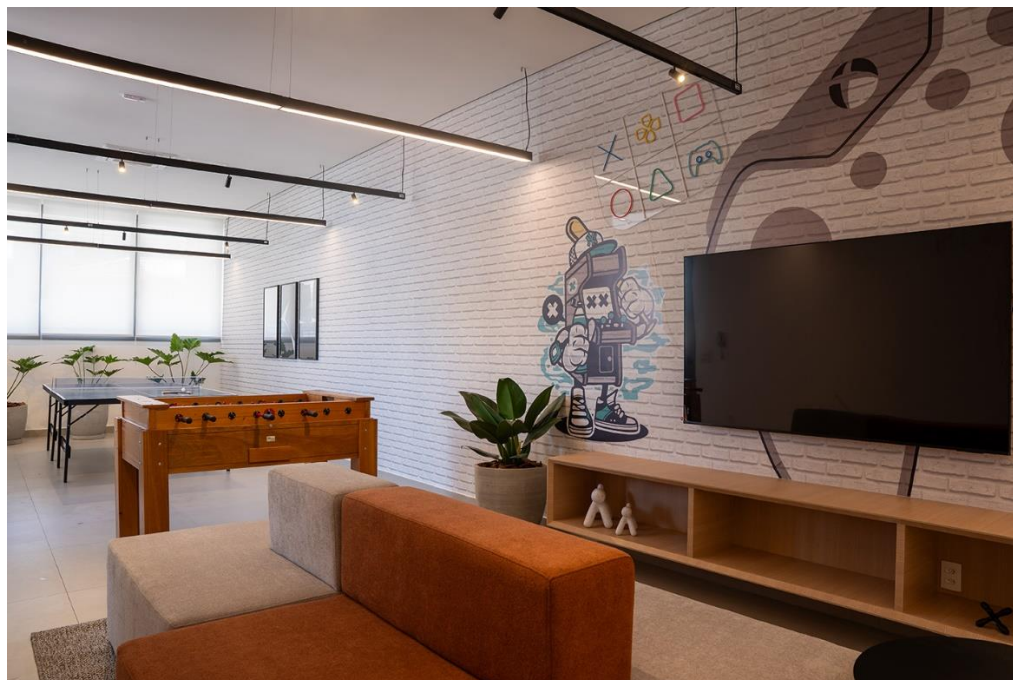


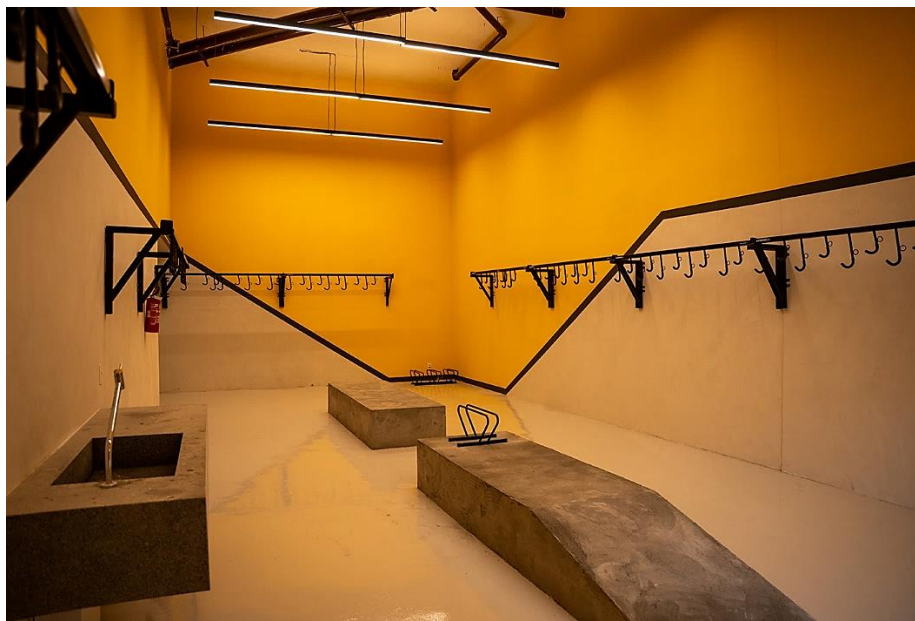
Ilustração do Espaço Gourmet externo



Salão de jogos



Salão de jogos



Bicicletário



Quadra externa



Playground



Brinquedoteca

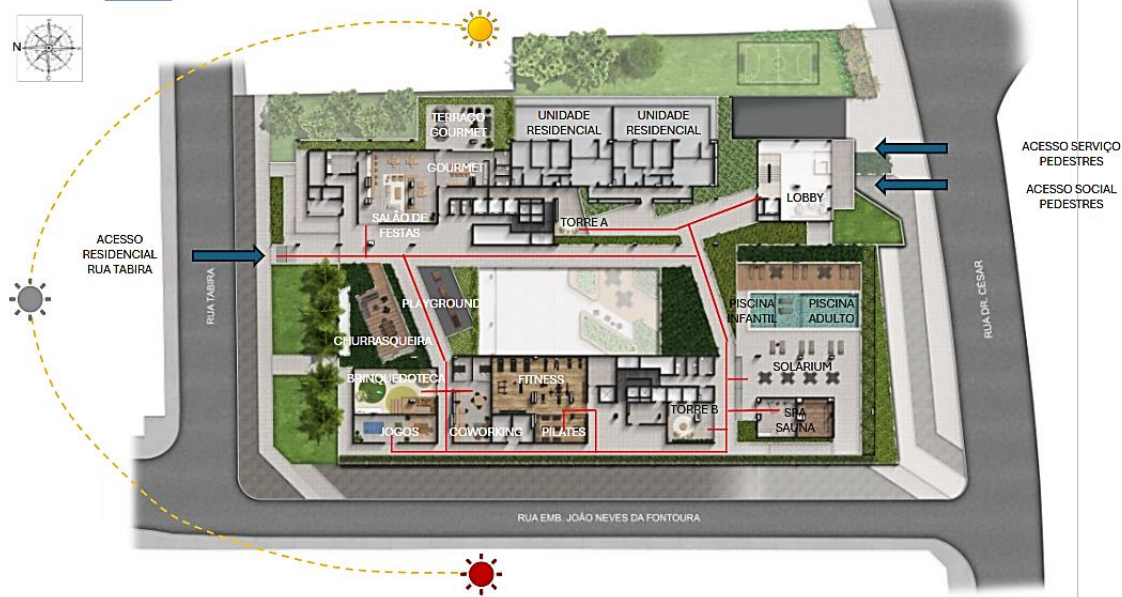
PLANTAS DO EMPREENDIMENTO



IMPLANTAÇÃO TÉRREO (NÍVEL LAZER RESIDENCIAL)

- 1 - ACESSO PRINCIPAL RUA DR. CÉSAR
- 2 - ACESSO RUA TABIRA
- 3 - ACESSO GARAGEM
- 4 - LOBBY COM PÉ-DIREITO TRÍPLO
- 5 - HALL SOCIAL - TORRE 1
- 6 - HALL SOCIAL - TORRE 2
- 7 - HALL DE SERVIÇO - TORRE 1
- 8 - HALL DE SERVIÇO - TORRE 2
- 9 - SALÃO DE FESTAS
- 10 - ESPAÇO GOURMET
- 11 - ESPAÇO EXTERNO DO GOURMET
- 12 - CHURRASQUEIRA GOURMET
- 13 - PLAYGROUND
- 14 - BRINQUEDOTECA
- 15 - SALÃO DE JOGOS
- 16 - COWORKING
- 17 - FITNESS
- 18 - SALA DE GINÁSTICA
- 19 - SPA
- 20 - SAUNA
- 21 - PISCINA ADULTO E INFANTIL COM SOLARIUM
- 22 - QUADRA GRAMADA
- 23 - UNIDADES RESIDENCIAIS

PAVIMENTO TÉRREO E ÁREAS COMUNS



ACESSOS PELO 2º SUBSOLO





75 m² com 2 dormitórios sendo 1 suíte



96 m², 2 dormitórios sendo 1 suíte



154 m², 3 suítes



Casas Suspensas - 256 m² com 3 suítes



Casas Suspensas - 244 m² cobertura com 3 suítes



MARKETING

O perfil da Zona Norte tem se transformado com a entrada de novos empreendimentos residenciais e a crescente demanda por imóveis de alto padrão. Essa mudança é resultado de um ciclo que mistura tradição, presente em bairros históricos e estabelecidos há décadas, como Santana, e modernização, com projetos contemporâneos que atendem às expectativas do público atual.

Considerando o cenário atual, a tendência de valorização se mantém para 2026, com a Zona Norte figurando como uma opção robusta dentro do mercado imobiliário paulistano.

Seja para compra com fins residenciais ou como uma estratégia de investimento, a região oferece uma combinação única de oportunidades, qualidade de vida e potencial de crescimento patrimonial, fatores essenciais para quem busca segurança e retorno no setor imobiliário.

A campanha de marketing do produto foi composta por diversos elementos.



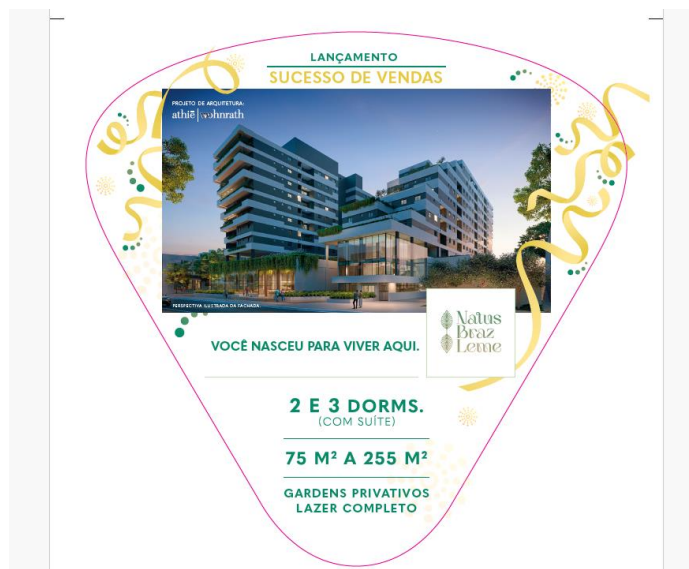
EXEMPLOS DE PEÇAS DE MARKETING UTILIZADAS



Convites



Itens distribuídos



Leque



Rótulo de água





LAZER
COMPLETO





VOCÊ NASCEU PARA VIVER AQUI.

2 E 3 DORMS.
(COM SUÍTE)

75 M² A 256 M²

**GARDENS
PRIVATIVOS**

VI SITE STAND DE VENDAS

R. DR. CESAR R. 760 / SANTANA

11 5501 7700 | WWW.AWREALTY.COM.BR



PLANTA TIPO
75 M² | 2 DORMS.



VI SITE STAND DE VENDAS

R. DR. CESAR R. 760 / SANTANA

11 5501 7700 | WWW.AWREALTY.COM.BR



PLANTA TIPO
96 M² | 3 DORMS.



VI SITE STAND DE VENDAS

R. DR. CESAR R. 760 / SANTANA

11 5501 7700 | WWW.AWREALTY.COM.BR



PLANTA TIPO
154 M² | 3 SUÍTES



ANTECIPA-SE AO LANÇAMENTO



Reprints



VOCÊ NASCEU PARA VIVER AQUI.

2 E 3 DORMS. (COM SUITE) | 75 M² A 255 M² | GARDENS PRIVATIVOS LAZER COMPLETO

VR TE STAND DE VENDAS E DECORADO

OBRAS ACCELERADAS / MUDE EM 2025

Natus Braz Leme

aw realty

NORD

R. DR. CE SAR, 740 / SANTANA
5504 7700 | WWW.AWREALTY.COM.BR

VR TE STAND DE VENDAS E DECORADO

aw realty

NORD

R. DR. CE SAR, 740 / SANTANA
5504 7700 | WWW.AWREALTY.COM.BR

VR TE STAND DE VENDAS E DECORADO

aw realty

NORD

R. DR. CE SAR, 740 / SANTANA
5504 7700 | WWW.AWREALTY.COM.BR



Reprints



SUCESSO DE VENDAS
ÚLTIMOS DIAS DO STAND E DECORADO








2 E 3 DORMS.
(COM SUÍTE)

75 M² A 255 M²

GARDENS PRIVATIVOS
LAZER COMPLETO

SAIBA MAIS:


R. DR. CÉSAR, 760 / SANTANA

11 5501.7700
WWW.AWREALTY.COM.BR

REALIZAÇÃO:


INCORPORAÇÃO:


INTERMEDIÇÃO:



Memorial de Incorporação registrado sob o nº 192, do Município de Santos no 192.001 do 1º Oficial do Registro de Imóveis de São Paulo/SP em 12 de dezembro de 2020. Todas as imagens são meramente ilustrativas. Os acabamentos, mobiliário, equipamentos e demais itens constantes no projeto não fazem parte do material descritivo. Intermediadora: Fernandez Mera Projetos Imobiliários Ltda. - Al. Santos, 1.100 - Jardim Paulista - CEP: 04545-202 - São Paulo - SP - CNPJ: 22.095.111 - Tel: (11) 8896.1000. Escritório Imobiliário Ltda. - R. Santana, Rua Francisco Silva, 70 - Santana - São Paulo - CEP: 04059-110 - Tel: (11) 3061-7000.

OBRAS INICIADAS | **SUCESSO DE VENDAS**








2 E 3 DORMS.
(COM SUÍTE)

75 M² A 255 M²

GARDENS PRIVATIVOS
LAZER COMPLETO

VISITE O PLANTÃO DE VENDAS > R. DR. CÉSAR, 760 / SANTANA

SAIBA MAIS:


11 5501.7700
WWW.AWREALTY.COM.BR

REALIZAÇÃO:


INCORPORAÇÃO:


Memorial de Incorporação registrado sob o nº 192, do Município de Santos no 192.001 do 1º Oficial do Registro de Imóveis de São Paulo/SP em 12 de dezembro de 2020. Todas as imagens são meramente ilustrativas. Os acabamentos, mobiliário, equipamentos e demais itens constantes no projeto não fazem parte do material descritivo. Intermediadora: Fernandez Mera Projetos Imobiliários Ltda. - Al. Santos, 1.100 - Jardim Paulista - CEP: 04545-202 - São Paulo - SP - CNPJ: 22.095.111 - Tel: (11) 8896.1000. Escritório Imobiliário Ltda. - R. Santana, Rua Francisco Silva, 70 - Santana - São Paulo - CEP: 04059-110 - Tel: (11) 3061-7000.

Anúncios

Prêmio Master Imobiliário 2026



ESTANDE DE VENDAS

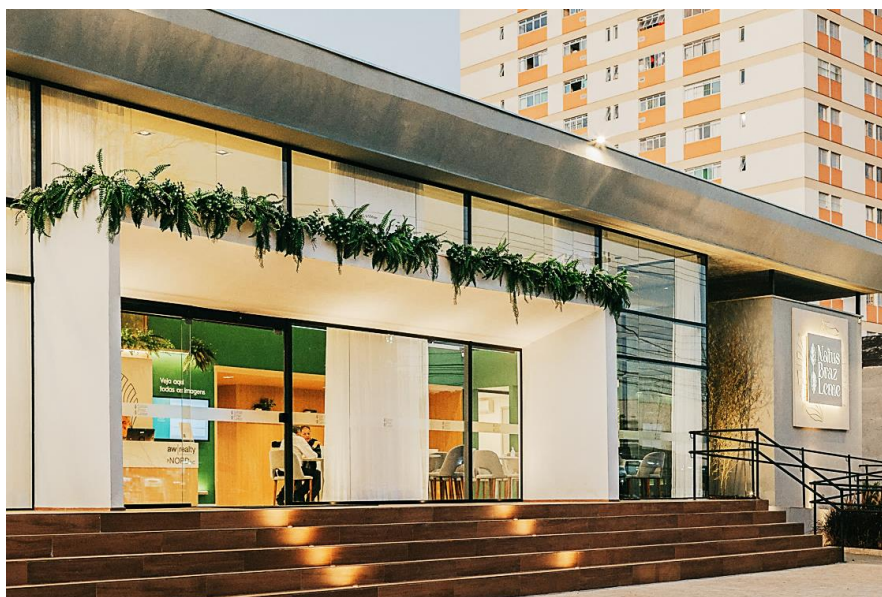


Foto externa do Estande de Vendas



Maquete no Estande de Vendas

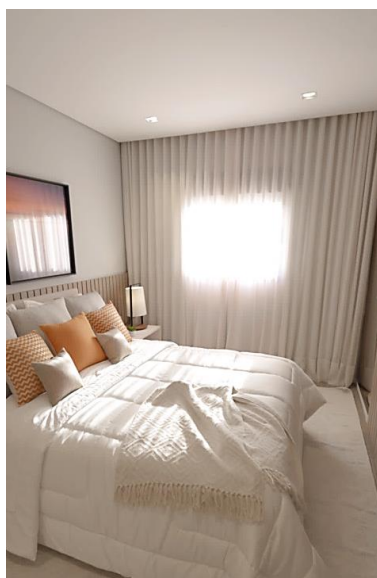


Detalhe das unidades Garden na Maquete do Estande de Vendas

FOTO DOS DECORADOS



Fotos do Living e Home Office do decorado no Estande de Vendas



Suíte Master com closet no Estande de Vendas



Dormitório e segunda suíte no Estande de Vendas



FOTOS DO MEETING COM OS CORRETORES







RESULTADOS E EVIDENCIAS DE SUCESSO

São diversos os fatores que fundamentam o sucesso do empreendimento Natus Braz Leme: originalidade, qualidade de projeto e foco no bem-estar do morador, com soluções arquitetônicas modernas, plantas funcionais, arquitetura autoral sofisticada e design contemporâneo.

Natus Bras Leme onde tradição e modernidade se encontram.



Valor atual do m² - R\$ 15.000,00 o m² com 22% de valorização desde o lançamento até a entrega.

VGv de R\$ 212 milhões

A fachada ativa foi destinada a 100% do permutante e não foi comercializada.

Cláudio Carvalho, CEO da AW Realty, morador de Santana há 30 anos, ressalta sobre a grande valorização da região. O empresário destaca que a revitalização da Avenida Braz Leme – entregue à cidade em 1970 – chamou a atenção sobretudo do mercado imobiliário residencial e de escritórios nos últimos anos mesmo com a limitação de altura dos prédios devido à proximidade do Aeroporto Campo de Marte

NATUS BRAZ LEME

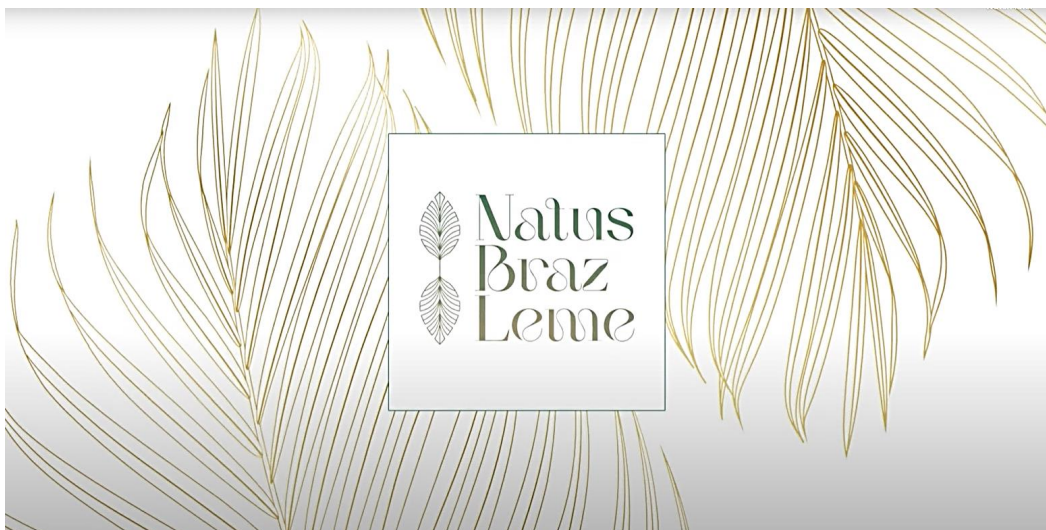
A palavra provém do latim significa “nascer” ou “nascido”. Este nome se refere à pessoa que nasceu na região. Ser natural de Santana é mais que ter nascido em um lugar. É ter vínculo eterno com sua terra, é ter devoção e afeição especial por ela. O amor vem de gerações.

A ideia do nome pode nos remeter a lembrança da natureza que teremos presente com a biofilia da fachada



Natus
Braz
Leme

aw|realty
by the way



ANEXO I FORMULÁRIO TÉCNICO

DESCRIÇÃO GERAL DO PROJETO

Em terreno de 5.645,02m², o empreendimento Natus Braz Leme apresenta 144 unidades, com 9 diferentes metragens, entre 74m² a 255m², com unidades tipo, casas suspensas, penthouses, lobby com pé direito triplo e completa área de lazer. O térreo, com fachada ativa, elimina muros, alarga calçadas e integra o edifício à cidade.



Localizado no tradicional bairro de Santana, na zona norte da cidade de São Paulo, em frente ao verde da Praça Tenente Coronel Heleuses Noguei, na Av. Braz Leme, está cercado por serviços, cultura e mobilidade.

ARQUITETURA E DESIGN

O empreendimento Natus Braz Leme inaugurou o conceito de casas suspensas na zona norte de São Paulo com arquitetura autoral de Athié Wohnrath.

Trata-se de um projeto autoral com dois volumes icônicos que se complementam, garantindo luz natural, ventilação cruzada e vistas livres para o verde do entorno.

Possui 2 subsolos, 2 sobressolos (mall da fachada ativa), térreo residencial com lazer e 8 pavimentos residenciais





DESENVOLVIMENTO E CONSTRUÇÃO



Foto do empreendimento com área de lazer no térreo residencial e fachada ativa no térreo da rua.

O projeto propõe um vão central como estratégia de ampla conexão visual e física com o térreo e seus diferentes usos, tornando o edifício mais permeável e integrado à cidade. Ao mesmo tempo que o escalonamento volumétrico associado aos vazios reduz a sensação de massa construída, evita barreiras visuais



entre as unidades e elimina a formação de “paredões” na paisagem urbana, propiciando uma a maior entrada de luz natural para seu embasamento, qualificando o espaço público através da volumetria do residencial em perfeita harmonia entre os usos, preservando ainda a leveza e a continuidade do cenário urbano.

FINANCEIRO

Data lançamento: dezembro/2022 (conforme RI)

VGv lançado: R\$ 213.281.484

Evolução das vendas: 92 % vendido

Estoque atual: apenas 11 unidades.

MARKETING

A estratégia de marketing do Natus Braz Leme foi fundamentada no posicionamento do empreendimento como um "marco autoral", unindo a tradição do bairro de Santana à sofisticação contemporânea da AW Realty e do escritório Athié Wohnrath. A campanha foi desenhada para atingir o público de alto padrão da Zona Norte, que buscava um upgrade de lifestyle sem abrir mão da identidade local.

A campanha utilizou um mix robusto de meios para cercar o cliente em diferentes pontos de contato.



Experiência no Estande: O uso de uma maquete detalhada enfatizou as unidades Garden e o escalonamento volumétrico, permitindo que o cliente compreendesse a exclusividade das 9 tipologias diferentes.

Peças de Relacionamento e Branding: A distribuição de itens exclusivos (como água na ciclovia alocadas em coolers promocionais, sacolas personalizadas e leques) e o uso de reprints de prestígio reforçaram o posicionamento premium da marca.

Comunicação Local e Segmentada: Anúncios em jornais de rua da região e ativações focadas na Avenida Braz Leme garantiram relevância geográfica, destacando a valorização do entorno e a futura fachada ativa que beneficiará a comunidade.

Marketing de Performance e Credibilidade:

A autoridade do grupo Athié Wohnrath foi um pilar de confiança. A estratégia destacou como a restrição técnica do gabarito (28m) foi convertida em um benefício de design: um edifício mais horizontal, leve e integrado, que preserva as vistas livres para o Campo de Marte e a copa das árvores.

Resultados que Comprovam a Eficácia:

O sucesso da estratégia é refletido em números incontestáveis: o empreendimento alcançou 92 % de vendas (com apenas 11 unidades



remanescentes) e gerou uma valorização patrimonial de 22% para os compradores desde o lançamento em dezembro de 2022. Mais do que vender imóveis, o marketing do Natus Braz Leme consolidou a AW Realty como referência em arquitetura inspirada no mercado residencial.

PRÁTICAS ESG

Enviroment:

- Aumento da área verde com plantas nativas do Brasil;
- Aumento da iluminação no entorno;
- Alargamento e renovação do piso do passeio público;
- Coleta seletiva de lixo;
- Utilização de materiais de alta durabilidade, o que reduz o carbono agregado ao longo da vida útil da construção;
- Uso de materiais de baixa e fácil manutenção;
- Fachadas com uso intenso de revestimentos cimentícios e textura;

Social:

- Incremento da iluminação do passeio público;



- Criação de um mall, com espaço de convivência e área verde; para incentivar o comércio local;
- O empreendimento conta com um investimento nas áreas externas, que promovem um aumento de segurança e bem-estar para a população ao redor do empreendimento;
- O empreendimento, desde a sua concepção foi elaborado com foco no bem-estar e na segurança dos seus usuários, sejam eles moradores, trabalhadores ou mesmo da população, que faz uso de suas áreas externas.

Governance:

- Auditoria de parâmetros físico financeiros por auditoria externa;
- Emprego de sistema de gestão com foco na identificação preditiva, gestão e mitigação de desequilíbrios financeiros do projeto;
- Treinamento de todos os envolvidos, incluindo terceiros, na legislação anticorrupção;
- Incluindo regulamentos de zoneamento, construção e proteção ambiental;
- Implementação de políticas para identificação e mitigação de riscos operacionais e de saúde dos colaboradores envolvidos no projeto.



HABITE-SE

Verifique a autenticidade deste documento através QR CODE (Posicionando a câmera do celular sobre ele) ou acessando o link abaixo em seu navegador:
<https://www.portaldolicenciamentosp.com.br/consultar/processo/ver/nao/paulo/56334-25-SP-CCE/pnb2so8d>


**CIDADE DE
SÃO PAULO**

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



Certificado de Conclusão Total
NÚMERO DO DOCUMENTO: 56334-25-SP-CCE

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2025/0014312-0	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO pnb2so8d
---	---

PROPRIETÁRIO(S)

1 - VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL Natus Spe Empreendimento Imobiliário Ltda.	CNPJ 35768448000134
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL CLÁUDIO CARVALHO DE LIMA	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 16236648883

DADOS DO TERRENO

1 - CONTRIBUINTE 073.015.0390-3	COLOG 04785-6	CEP 02013-002
ENDEREÇO RUA DR. CESAR, 778, 780, SANTANA		
2 - CONTRIBUINTE 073.015.0031-9	COLOG 04785-6	CEP 02013-002
ENDEREÇO RUA DOUTOR CÉSAR, 768, SANTANA		
3 - CONTRIBUINTE 073.015.0033-5	COLOG 04785-6	CEP 02013-002
ENDEREÇO RUA DOUTOR CESAR, 754, SANTANA		
4 - CONTRIBUINTE 073.015.0034-3	COLOG 04785-6	CEP 02013-002
ENDEREÇO RUA DOUTOR CÉSAR, 748, SANTANA		
5 - CONTRIBUINTE 073.015.0036-1	COLOG 04785-6	CEP 02013-002
ENDEREÇO RUA DOUTOR CÉSAR, 742, SANTANA		
6 - CONTRIBUINTE 073.015.0037-8	COLOG 04785-6	CEP 02013-002
ENDEREÇO RUA DOUTOR CÉSAR, 732, SANTANA		

Página 1 de 7
Número do Documento: 56334-25-SP-CCE
Certificado de Conclusão



7 - CONTRIBUINTE 073.015.0038-6	COLOG 04785-6	CEP 02013-002
ENDEREÇO RUA DOUTOR CÉSAR, 728, SANTANA		
8 - CONTRIBUINTE 073.015.0039-4	COLOG 04785-6	CEP 02013-002
ENDEREÇO RUA DOUTOR CÉSAR, 718, SANTANA		
9 - CONTRIBUINTE 073.015.0088-2	COLOG 04785-6	CEP 02013-002
ENDEREÇO RUA DOUTOR CÉSAR, 760, SANTANA		
10 - CONTRIBUINTE 073.015.0089-0	COLOG 04785-6	CEP 02013-002
ENDEREÇO RUA DOUTOR CÉSAR, 764, SANTANA		
11 - CONTRIBUINTE 073.015.0090-4	COLOG 04785-6	CEP 02013-002
ENDEREÇO RUA DOUTOR CÉSAR, 764, SANTANA		
12 - CONTRIBUINTE 073.015.0091-2	COLOG 04785-6	CEP 02013-002
ENDEREÇO RUA DOUTOR CÉSAR, 764, SANTANA		
13 - CONTRIBUINTE 073.015.0157-9	COLOG 04785-6	CEP 02013-002
ENDEREÇO RUA DOUTOR CÉSAR, 746, SANTANA		
CATEGORIA DE USO 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
CATEGORIA DE USO Não Residencial (nR)	SUBCATEGORIA nR2: uso não residencial tolerável à vizinhança residencial	GRUPO DE ATIVIDADE nR2-2: comércio especializado
TOTAL DE UNIDADES 144		
RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)		
VÍNCULO Responsável Técnico pela Execução da Obra		
NOME DO PROFISSIONAL/RAZÃO SOCIAL Rocontec Construções e Incorporações LTDA Rocontec	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA 1764935-SP	CCM 4.394.458-2
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL RODRIGO FARJALA ROCHA	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 5062541257-SP	
VÍNCULO Responsável Técnico pelo Projeto		



NOME/RAZÃO SOCIAL ATHIE WOHNATH ASSOCIADOS PROJETOS CONSTRUÇÃO E GERENCIAMENTO LTDA.	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA PJ2699-9	CCM 9.668.805-0
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL SERGIO ATHIE	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A7089-0	
VÍNCULO Responsável Técnico pelo Movimento de Terra		
NOME/RAZÃO SOCIAL ALANO TERRAPLENAGEM E LOCADORA DE MÁQUINAS EIRELI	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA 0612840-SP	CCM 1.030.209-3
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL LEANDRO GALVÃO ALANO	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 5069702367-SP	
VÍNCULO Responsável Técnico pelo Muro de Arrimo		
NOME/RAZÃO SOCIAL TEIXEIRA DUARTE - ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES S.A.	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA 2049649-SP	CCM 5.459.542-8
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL GABRIEL NIETO CARMONA	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 5070339010-SP	
VÍNCULO Responsável Técnico pela Demolição		
NOME/RAZÃO SOCIAL DEMOLICOM DEMOLIÇÕES TÉCNICAS LTDA.	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA 2301670-SP	CCM 3.427.622-0
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL ISAAK SOUSA RICARDO	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 5069387237-SP	
VÍNCULO Responsável Técnico pelo Equipamento Mecânico de Transporte Permanente		
NOME/RAZÃO SOCIAL TK ELEVADORES BRASIL LTDA.	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA 0122664-SP	CCM 3.512.648-5
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL RENATO DE PIANO	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 5069134455-SP	
RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S) POR ÁREA DE ATUAÇÃO INDICADOS PELO RESPONSÁVEL TÉCNICO		
VÍNCULO Responsável Técnico pelo Projeto - Fundação		
NOME DO PROFISSIONAL/RAZÃO SOCIAL CONSULTRIX ENGENHEIROS ASSOCIADOS LTDA.	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA 0135015-SP	CCM 1.138.636-3
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL MARCELO FERREIRA DOS SANTOS	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 5060502964-SP	
VÍNCULO Responsável Técnico pelo Projeto - Estrutura		
NOME DO PROFISSIONAL/RAZÃO SOCIAL MODUS ENGENHARIA DE ESTRUTURAS S/S	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA 0412056-SP	CCM 2.096.152-9
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE	

Página 3 de 7
 Número do Documento: 56334-25-SP-CCE
 Certificado de Conclusão



VÍNCULO		
Responsável Técnico pelo Projeto - Instalações Hidráulicas		
NOME DO PROFISSIONAL/RAZÃO SOCIAL I I LEONE - EPP	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA 2164000-SP	CCM 0.007.600-8
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL ÍTALO IGOR LEONE	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 5070214231-SP	
VÍNCULO		
Responsável Técnico pelo Projeto - Instalações Elétricas		
NOME DO PROFISSIONAL/RAZÃO SOCIAL PROJETAR TECNOLOGIA E CONSULTORIA DE PROJETOS LTDA.	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA 2068417-SP	CCM 0.008.178-9
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL CLAUDIO EDUARDO RAMOS	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 0600688472-SP	
VÍNCULO		
Responsável Técnico pelo Projeto - Instalações de Gás		
NOME DO PROFISSIONAL/RAZÃO SOCIAL I I LEONE - EPP	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA 2164000-SP	CCM 0.007.600-8
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL ÍTALO IGOR LEONE	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 5070214231-SP	
VÍNCULO		
Responsável Técnico pela Execução - Fundação		
NOME DO PROFISSIONAL/RAZÃO SOCIAL RODRIGO NUNES SCANAVACA	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 5062814480-SP	CCM 0.000.000-0
VÍNCULO		
Responsável Técnico pela Execução - Estrutura		
NOME DO PROFISSIONAL/RAZÃO SOCIAL RODRIGO NUNES SCANAVACA	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 5062814480-SP	CCM 0.000.000-0
VÍNCULO		
Responsável Técnico pela Execução - Instalações Hidráulicas		
NOME DO PROFISSIONAL/RAZÃO SOCIAL AMPLA ENGENHARIA DE INSTALAÇÕES E MONTAGENS LTDA.	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA 0361328-SP	CCM 9.551.758-8
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL JOEL BARBOSA DOS SANTOS	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 5070394420-SP	
VÍNCULO		
Responsável Técnico pela Execução - Instalações Elétricas		
NOME DO PROFISSIONAL/RAZÃO SOCIAL AMPLA ENGENHARIA DE INSTALAÇÕES E MONTAGENS LTDA.	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA 0361328-SP	CCM 9.551.758-8
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL JAIR MARCELINO PRATA	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 5069631381-SP	
VÍNCULO		
Responsável Técnico pela Execução - Instalações de Gás		
NOME DO PROFISSIONAL/RAZÃO SOCIAL AMPLA ENGENHARIA DE INSTALAÇÕES E MONTAGENS LTDA.	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA 0361328-SP	CCM 9.551.758-8



NOME DO REPRESENTANTE LEGAL JOEL BARBOSA DOS SANTOS		NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 5070394420-SP
ALVARÁ/CERTIFICADO(S) DE CONCLUSÃO VINCULADO(S)		
NÚMERO DO ALVARÁ DE EXECUÇÃO VINCULADO 29368-23-SP-ALV - Alvará de Execução de Edificação Nova (Exceto HIS/ HMP)		
DADOS DO ALVARÁ DE EXECUÇÃO		
ÁREA DO TERRENO REAL (R) 5645.02 m²	ÁREA DO TERRENO ESCRITURA (E) 5645.02	ÁREA À CONSTRUIR 27842.56 m²
ÁREA À DEMOLIR 2351.00 m²	ÁREA DE PISCINA DESCOBERTA Não especificado m²	ÁREA DE QUADRA DESCOBERTA Não especificado m²
ÁREA DE HELIPONTO Não especificado m²	LICENCIADO EQUIPAMENTO(S) MECÂNICO(S) DE TRANSPORTE Sim	LICENCIADO TANQUE(S) E BOMBA(S) Não
LICENCIADO SISTEMA DE SEGURANÇA Não	LICENCIADO MOVIMENTO DE TERRA Sim	LICENCIADO MURO DE ARRIMO Sim
OBJETOS DESTE CERTIFICADO		
ÁREA DEMOLIDA - LICENCIADA NO ALVARÁ 2351.00 m²	ÁREA DEMOLIDA - CERTIFICADA NESTE PEDIDO 2351.00 m²	ÁREA DEMOLIDA - REMANESCENTE Não especificado m²
ÁREA ACRESCIDADA - LICENCIADA NO ALVARÁ 27842.56 m²	ÁREA ACRESCIDADA - CERTIFICADA NESTE PEDIDO 27842.56 m²	ÁREA ACRESCIDADA - REMANESCENTE 0.00 m²
SITUAÇÃO DO MOVIMENTO DE TERRA Executado o Movimento de terra na obra	EXECUÇÃO REMANESCENTE DE MOVIMENTO DE TERRA Não	
SITUAÇÃO DO MURO DE ARRIMO Executado o Muro de Arrimo na obra	EXECUÇÃO REMANESCENTE DE MURO DE ARRIMO Não	
DOCUMENTO(S) TÉCNICO(S) ESPECÍFICO(S)		
1 - CADASTRO DE EQUIPAMENTO MECÂNICO DE TRANSPORTE 262139		
2 - CADASTRO DE EQUIPAMENTO MECÂNICO DE TRANSPORTE 262144		
3 - CADASTRO DE EQUIPAMENTO MECÂNICO DE TRANSPORTE 262140		
4 - CADASTRO DE EQUIPAMENTO MECÂNICO DE TRANSPORTE 262142		
5 - CADASTRO DE EQUIPAMENTO MECÂNICO DE TRANSPORTE 262143		
6 - CADASTRO DE EQUIPAMENTO MECÂNICO DE TRANSPORTE 262141		
7 - CADASTRO DE EQUIPAMENTO MECÂNICO DE TRANSPORTE 262146		
8 - CADASTRO DE EQUIPAMENTO MECÂNICO DE TRANSPORTE 262145		
9 - CADASTRO DE EQUIPAMENTO MECÂNICO DE TRANSPORTE 262644		
NÚMERO DO AUTO DE VISTORIA DO CORPO DE BOMBEIROS - AVCB		

Página 5 de 7
 Número do Documento: 56334-25-SP-CCE
 Certificado de Conclusão



774146

AMPARO LEGAL

1. Lei nº 16.642/17, regulamentada pelo Decreto nº 57.776/17 - FIXA.
2. PORTARIA Nº 221/SMUL-G/17.

NOTAS

NOTA(S) PADRÃO(ÕES)

1. Este Certificado de Conclusão não autoriza a instalação e o funcionamento de atividades não residenciais no imóvel, que ficam sujeitas à prévia emissão do Auto de Licença de Funcionamento ou do Alvará de Funcionamento, conforme o caso e nos termos da legislação aplicável.
2. Este Certificado de Conclusão é considerado documento hábil para fins de averbação da área construída no competente Cartório de Registro de Imóveis.
3. Este Certificado de Conclusão foi expedido mediante a apresentação de declarações e documentos que atestam a conclusão da obra e o atendimento de todas as exigências constantes do Alvará que licenciou a obra.
4. Este documento refere-se exclusivamente à Legislação Municipal devendo ainda serem observadas as Legislações Estadual e Federal pertinentes.
5. 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.
6. Um ou mais números de contribuinte (SQL) foram cancelados e/ou substituídos.

NOTA(S) ADICIONAL(ES)

1. 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.
2. Este certificado engloba o Certificado de Conclusão de demolição total da edificação anteriormente existente.
3. O uso a que se refere este documento é o indicado nas peças gráficas que acompanham o alvará vinculado.
4. As informações relativas ao atendimento das exigências relativas à Quota Ambiental a que se refere o Art. 3º do Decreto nº 57.565/16 estão indicadas na peça gráfica chancelada referente a este Alvará.
5. Este certificado engloba o Certificado de Conclusão do movimento de terra.
6. Este certificado engloba o Certificado de Conclusão do(s) muro(s) de arrimo.
7. Este documento foi emitido mediante manifestação favorável da Divisão de Compensação e Reparação Ambiental - DCRA, da Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente - SVMA, relativamente à potencial, suspeita, confirmação ou monitoramento de contaminação do solo, nos termos do art. 1º da Lei nº 13.564/03, da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo - LPUOS e do Código de Obras e Edificações - COE.
8. Este certificado foi emitido mediante apresentação do(s) cadastro(s) do(s) equipamento(s) mecânico(s) de transporte permanente, nos termos do parágrafo único do art. 35 da Lei nº 16.642/17.
9. Este certificado foi emitido mediante apresentação do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros.
10. PROJETO APROVADO NOS TERMOS O PARÁGRAFO 3º DO ART. 24 DO DECRETO 57.776/17.
11. PROJETO APROVADO CONFORME INFORMAÇÃO SMUL/ATAJ NO PROCESSO SEI Nº 6068.2025/0005664-8 QUANTO A NÃO APRESENTAÇÃO DO CERTIFICADO DE QUITAÇÃO DO ISS PARA A APROVAÇÃO DESTE CERTIFICADO DE CONCLUSÃO.

RESSALVAS

RESSALVA(S) PADRÃO(ÕES)

1. Este Certificado de Conclusão é eficaz acompanhado das peças gráficas vistas no pedido de aprovação do projeto.

RESSALVA(S) ADICIONAL(ES)

1. Deverão ser mantidas as condições relativas à Quota Ambiental, nos termos dos artigos 74 a 78, e 84 da Lei nº 16.402/16, e deverá ser apresentado relatório a cada 2 (dois) anos demonstrando atendimento a tais exigências, de acordo com o projeto aprovado, nos termos do Decreto nº 57.565/16.
2. As condições de estabilidade e segurança do terreno alterado são de responsabilidade dos profissionais responsáveis pelo seu projeto e pela sua execução.



3. As condições de estabilidade e segurança do(s) muro(s) de arrimo são de responsabilidade dos profissionais responsáveis pelo seu projeto e pela sua execução.
4. Deverão ser observadas as exigências relativas à contaminação do solo feitas pelo órgão ambiental referentes, no que couber, ao uso e ocupação do terreno cuja obra ora se certifica.
5. O(s) Cadastro(s) do(s) Equipamento(s) Mecânico(s) de Transporte Permanente deverão ser renovados a cada período de 1 (um) ano, nos termos do inciso I do art. 49 da Lei nº 16.642/17.
6. Este Certificado de Conclusão é eficaz acompanhado das peças gráficas vistas no pedido de aprovação do projeto.
7. Deverão ser observados os parâmetros de incomodidade (ruído, vibração associada, radiação, odores, gases, vapores e material particulado) estabelecidos no quadro 4B e suas exceções da Lei nº 16.402/16.
8. O(s) equipamento(s) mecânico(s) de transporte vertical previsto(s) não poderão se constituir no único meio de circulação e acesso do pedestre à edificação, nos termos do item 7.2 do Anexo I da Lei nº 16.642/17.
9. O eventual estabelecimento de unidades condominiais de comércio e serviços está condicionado à disponibilização de sistema de medição individualizada de consumo de água, energia e gás, nos termos do item 3.10 do Anexo I da Lei nº 16.642/17.
10. A eficácia deste certificado fica condicionada ao atendimento das disposições do item 3.8 do anexo 1 da Lei nº 16.642/17 e no item 3.L do anexo 1 do Decreto nº 57.776/17, relativas ao aquecimento de água por energia solar.
11. A eficácia deste documento está condicionada à manutenção das condições estabelecidas pelo art. 62 da Lei nº 16.402/16.

DEFERIDO POR

UNIDADE
SMUL/RESID/DRGP

DATA DE DEFERIMENTO
24/07/2025

DATA DE PUBLICAÇÃO
25/07/2025

CIDADE DE
SÃO PAULO