



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: 35800-23-SP-ALV

NÚMERO DO PROCESSO SEI
1020.2023/0026143-9

CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO
0v0yujru

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

VÍNCULO
Proprietário

NOME/RAZÃO SOCIAL
CNL 31 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

CPF/CNPJ
47342601000146

NOME DO REPRESENTANTE LEGAL
Renato Ishikawa

CPF DO REPRESENTANTE LEGAL
01673211887

ENDEREÇO
Avenida Cauaxi, 350, Alphaville Centro Industrial e Empresarial/Alphaville.

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE
04504600110

CODLOG
003883

CEP
04086000

ENDEREÇO
Alameda dos Aicás

NUMERAÇÃO PREDIAL
142

BAIRRO
Indianópolis

SUBPREFEITURA
PRVM - Subprefeitura Vila Mariana

ZONA DE USO
ZEU

CONTRIBUINTE
04504600366

CODLOG
003883

CEP
04086000

ENDEREÇO
Alameda dos Aicás

NUMERAÇÃO PREDIAL
152

BAIRRO
Indianópolis

SUBPREFEITURA
PRVM - Subprefeitura Vila Mariana

ZONA DE USO
ZEU

CONTRIBUINTE
04504600374

CODLOG
003883

CEP
04086000

ENDEREÇO
Alameda dos Aicás

NUMERAÇÃO PREDIAL
156

BAIRRO
Indianópolis

SUBPREFEITURA
PRVM - Subprefeitura Vila Mariana

ZONA DE USO ZEU			
CONTRIBUINTE 04504600242		CODLOG 048828	CEP 04076003
ENDEREÇO Alameda dos Chibarás		NUMERAÇÃO PREDIAL 657	BAIRRO Indianópolis
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana			
ZONA DE USO ZEU			
CONTRIBUINTE 04504600250		CODLOG 048828	CEP 04076003
ENDEREÇO Alameda dos Chibarás		NUMERAÇÃO PREDIAL 669	BAIRRO Indianópolis
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana			
ZONA DE USO ZEU			
CONTRIBUINTE 04504600269		CODLOG 048828	CEP 04076003
ENDEREÇO Alameda dos Chibarás		NUMERAÇÃO PREDIAL 677	BAIRRO Indianópolis
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 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) até 10.000m² (dez mil metros quadrados) de área construída computável	TOTAL DE UNIDADES 52

RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)

VÍNCULO Responsável Técnico pelo Projeto		
NOME/RAZÃO SOCIAL JONAS BIRGER ARQUITETURA S/S LTDA	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA PJ1993-3	CCM 92826369
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL Jonas Birger		NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A87626-7
VÍNCULO Responsável Técnico pela Execução		
NOME Daniel Antonio Luxo	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 0601816535	CCM 53360320

QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 52	ALTURA DA EDIFICAÇÃO 83.99m

NÚMERO DE BLOCOS 1	NÚMERO DE PAVIMENTOS 24	NÚMERO DE SUBSOLOS 3
ÁREA TERRENO REAL 1266.00m ²	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 6076.80m ²	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 11896.57m ²

NOTAS E RESSALVAS

NOTAS

- O PRESENTE DOCUMENTO REFERE-SE EXCLUSIVAMENTE A LEGISLAÇÃO MUNICIPAL DEVENDO AINDA SER OBSERVADAS AS LEGISLAÇÕES ESTADUAL E FEDERAL PERTINENTES.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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 E ASSUMINDO AS CONSEQUÊNCIAS DIRETAS E INDIRETAS ADVINDAS DE SUA ATUAÇÃO.
- 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 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;
 - A SEGURANÇA NO USO DAS EDIFICAÇÕES, NOS TERMOS DO CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES – COE E LEGISLAÇÃO CORRELATA;
 - A OBSERVÂNCIA DAS NORMAS TÉCNICAS NTS E DAS DISPOSIÇÕES TÉCNICAS PREVISTAS NO ANEXO I DO DECRETO REGULAMENTAR DO COE.
- A EDIFICAÇÃO DEVERÁ ATENDER AO DECRETO MUNICIPAL Nº 59.671/20, QUANTO À PADRONIZAÇÃO DO PASSEIO PÚBLICO.
- AS UNIDADES RESIDENCIAIS AUTÔNOMAS DEVERÃO ATENDER AO DECRETO FEDERAL Nº 9.451/18 QUANTO AOS PRECEITOS DE ACESSIBILIDADE RELATIVOS AO PROJETO E A CONSTRUÇÃO DE EDIFICAÇÃO DE USO PRIVADO MULTIFAMILIAR
- AS ÁRVORES A PLANTAR E AS EXISTENTES DEVERÃO ATENDER AO MANUAL TÉCNICO DE ARBORIZAÇÃO DA SECRETARIA MUNICIPAL DO VERDE E MEIO AMBIENTE
- ESTE ALVARÁ NÃO AUTORIZA O MANEJO E/OU A SUPRESSÃO DE ESPÉCIMES ARBÓREOS, QUE FICA SUJEITO AOS TERMOS DO TCA APROVADO.
- AS EDIFICAÇÕES ORA LICENCIADAS DEVERÃO CONSTITUIR UM SÓ CONDOMÍNIO E QUALQUER DESMEMBRAMENTO DEPENDERÁ DE APROVAÇÃO DA MUNICIPALIDADE, CONFORME DISPOSTO NO DECRETO 10.107/72.
- É VEDADA A UTILIZAÇÃO DE PRODUTOS QUE CONTENHAM AMIANTO E/OU MATERIAIS DESCRITOS NO ART. 2º DO DECRETO Nº 41.788/02, CONFORME ARTS. 1º E 2º DA LEI Nº 13.113/01;
- CONSTA PARA O LOCAL MANIFESTAÇÃO TÉCNICA Nº 136/CLA-DCRA-GTMAPP/2025 E LAUDO DE AVALIAÇÃO AMBIENTAL Nº 179/DCRA/GTMAPP/2025/Modificado PROCESSO SEI Nº 6027.2025/006457-4
- 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.
- PROJETO APROVADO OBJETO DE APLICAÇÃO DA QUOTA AMBIENTAL CONFORME INFORMAÇÕES A SEGUIR:
 - PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO: PA = 04;
 - PONTUAÇÃO MÍNIMA DA QA: 0,48
 - TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA EXIGIDA: 0,25
 - PONTUAÇÃO DA QA NO PROJETO: 0,75

- TAXA DE PERMEABILIDADE NO PROJETO: 0,1256
 - REDUÇÃO DA TAXA DE PERMEABILIDADE (§§2º E 3º DO ARTIGO 81 DA LEI Nº 16.402/16): 49,80%
17. O PRESENTE ALVARÁ SERÁ CASSADO NO CASO DO NÃO PAGAMENTO DAS PARCELAS DEVIDAS PELA OUTORGA ONEROSA DO POTENCIAL CONSTRUTIVO ADICIONAL.
18. O PRESENTE ALVARÁ NÃO DÁ DIREITO AO INÍCIO DE OBRAS, QUE FICA SUJEITO A EXPEDIÇÃO DO RESPECTIVO ALVARÁ DE EXECUÇÃO.
19. O PRESENTE ALVARÁ OU AUTO FOI EMITIDO MEDIANTE O RECOLHIMENTO DO VALOR DE OUTORGA ONEROSA, CONFORME INFORMAÇÃO CONSTANTE DO SISTEMA DE ARRECADAÇÃO UNIFICADA, DA SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS. NA HIPÓTESE DA PREFEITURA CONSTATAR, A QUALQUER TEMPO, A INEXISTÊNCIA DE QUITAÇÃO, TOTAL OU PARCIAL, DO VALOR DA OUTORGA ONEROSA, ESTE ALVARÁ OU AUTO SERÁ DECLARADO NULO DE PLENO DIREITO E A ÁREA TOTAL DA EDIFICAÇÃO SERÁ CADASTRADA COMO IRREGULAR, INDEPENDENTE MENTE DA APLICAÇÃO DAS DEMAIS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS, CÍVEIS E CRIMINAIS CABÍVEIS.
20. PROJETO APROVADO MEDIANTE PAGAMENTO DE OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR CONFORME CARACTERÍSTICAS ABAIXO:
- ÁREA DO TERRENO E = 1266,00 R = 1266,00
- RESERVA DE ÁREA NÃO EDIFICÁVEL PARA ALARGAMENTO DE PASSEIO PÚBLICO: 78,30 M²
 - DOAÇÃO DE ÁREA PARA ALARGAMENTO DE PASSEIO PÚBLICO: 0,00 M²
 - ÁREA DO TERRENO RESULTANTE DE DOAÇÃO: NÃO APLICÁVEL
 - PORCENTAGEM DE TERRENO POR ZONA DE USO: ZEU = 100,00%
 - VILA NA QUADRA: SIM
- GABARITO DE ALTURA DO EMPREENDIMENTO: 71,28 M
- COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO – QUADRO 3 LPUOS: 1,000
- COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO – QUADRO 3 LPUOS: 4,000
- ACRÉSCIMO AO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO DESTINADO A HMP: NÃO APLICÁVEL
- ACRÉSCIMO AO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO DESTINADO A HIS: NÃO APLICÁVEL
- ACRÉSCIMO AO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO RESULTANTE DA COTA DE SOLIDARIEDADE: 0,800
- COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO DESTINADO A HMP NO EMPREENDIMENTO: 0,000
- COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO DESTINADO A HIS NO EMPREENDIMENTO: 0,000
- COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO TOTAL ALCANÇADO NO EMPREENDIMENTO: 4,800
- COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO OBJETO DE PAGAMENTO DE OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR: 4,800
- ÁREA CONSTRUÍDA COMPUTÁVEL RESULTANTE DA APLICAÇÃO DO BENEFÍCIO DA COTA DE SOLIDARIEDADE: 6076,80 M²
- ÁREA CONSTRUÍDA COMPUTÁVEL- QUADRO 3 LPUOS: 6076,80 M²
- HABITAÇÃO MAIOR QUE 70M² 6076,80, FS: 1,925, PARCELA DE TERRENO: 1266,00 M²
- ÁREA CONSTRUÍDA COMPUTÁVEL RESULTANTE DE INCENTIVOS DE AMPLIAÇÃO DE COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO: 0,00
- FATOR DE PLANEJAMENTO: 0,7
- NÚMERO DE UNIDADES HABITACIONAIS TOTAL: 52
- NÚMERO DE UNIDADES R2v: 52
 - NÚMERO DE UNIDADES HMP: 0
 - NÚMERO DE UNIDADES HIS: 0
- QUOTA-PARTE MÁXIMA DE TERRENO ALCANÇADA PELO PROJETO: 29,22 (ART. 4º DECRETO MUNICIPAL Nº 63.504/24)
- QUOTA-PARTE MÁXIMA APLICADA NO PROJETO: 29,25 (ART. 5º DECRETO MUNICIPAL Nº 63.504/24)
- NÚMERO DE VAGAS COMUNS DE ESTACIONAMENTO TOTAL: 114
- NÚMERO DE VAGAS COMUNS R2v: 114
- COTA DE GARAGEM DO EMPREENDIMENTO: 25,14 M²/VAGA
- ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA: 11896,57 M²
- ÁREA TOTAL DE BENEFÍCIOS REDUTORES DE OUTORGA ONEROSA: 0,00 M²
- ÁREA COMPUTÁVEL OBJETO DE PAGAMENTO DE OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR: 4810,80 M²
- TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA: 0,70
- TAXA DE OCUPAÇÃO NO EMPREENDIMENTO: 0,5675
- ÁREA CONSTRUÍDA NÃO COMPUTÁVEL TOTAL: 5819,77 M²
- ORDINÁRIAS (ART. 62 DA LPUOS E 108 DO COE): 5819,77 M²
 - QUALIFICADORAS DA OCUPAÇÃO (ART. 57 DA LPUOS): FRUIÇÃO PÚBLICA 0,00 M²; FACHADA ATIVA: 0,00 M²; PRAÇA URBANA: 0,00 M²
 - INCENTIVADAS: nR INCENTIVADO: 0,00 M²; ESTACIONAMENTO DA FACHADA ATIVA: 0,00 M²; INCENTIVADA DA QUOTA AMBIENTAL 0,00 M²; INCENTIVO AO EMPREENDIMENTO SEM VAGA DE ESTACIONAMENTO: NÃO APLICÁVEL M²; INCENTIVADA HIS1 – INCISO e ART. 60 PDE: NÃO APLICÁVEL; QUOTA AMBIENTAL: INCENTIVO DE CERTIFICAÇÃO: R\$ NÃO HÁ
21. É DE INTEIRA RESPONSABILIDADE DOS PROFISSIONAIS ENVOLVIDOS E DO PROPRIETÁRIO O ATENDIMENTO AO AFASTAMENTO DE 1,50M DE ABERTURAS E TERRAÇOS PARA A DIVISA DO LOTE, CONFORME O DISPOSTO NO ITEM 2.C DO DECRETO 57.776/17.
22. O PROJETO DEVERÁ OBSERVAR A QUANTIDADE MÍNIMA DE INSTALAÇÕES SANITÁRIAS, NOS TERMOS DO ITEM 9, ANEXO I – DISPOSIÇÕES TÉCNICAS DO DECRETO 57.776/17.

23. CONSTA PARA O LOCAL A DELIBERAÇÃO FAVORÁVEL DO PROCESSO DE IMPLANTAÇÃO DE OBJETO PROJETADO NO ESPAÇO AÉREO NOTIFICAÇÃO Nº 87456 REF. AO PROTOCOLO COMAER Nº 67617.901321/2024-31 PARA A ALTITUDE DE TOPO DE 847,6 M.
24. O PRESENTE ALVARA DE APROVAÇÃO TEM VALIDADE DE 02 (DOIS) ANOS, DEVENDO O INTERESSADO, ANTES DO INICIO DAS OBRAS E DENTRO DA VALIDADE DO PRESENTE ALVARÁ, REQUERER O ALVARÁ DE EXECUÇÃO.
25. A ÁREA NECESSÁRIA PARA O ALARGAMENTO DO PASSEIO PÚBLICO NOS TERMOS DO ART. 67 DA LPUOS E INDICADA EM PLANTA COMO "RESERVA DE ÁREA NÃO EDIFICÁVEL PARA ALARGAMENTO DE PASSEIO" OU EQUIVALENTE DEVERÁ SER REGISTRADA NA MATRÍCULA DO LOTE COMO ÁREA NÃO EDIFICÁVEL E PERMANECER LIVRE DE EDIFICAÇÃO, OBRA COMPLEMENTAR, EQUIPAMENTO OU MOBILIÁRIO NOS TERMOS DO COE, BEM COMO O GRADIL OU MURO DE DIVISA DEVERÃO ESTAR RECUADOS PARA ESSE LIMITE, NÃO SENDO DEVIDO AO INTERESSADO QUALQUER TIPO DE INDENIZAÇÃO, CONFORME ART. 6º DO DECRETO MUNICIPAL Nº 63.884/24;
26. A FAIXA NECESSÁRIA AO ALARGAMENTO DO PASSEIO PÚBLICO, SENDO DOADA OU AVERBADA EM MATRÍCULA JUNTO AO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMO RESERVADA A FINALIDADE ESPECÍFICA, DEVE SER INTEGRADA AO PASSEIO PÚBLICO EXISTENTE COM O MESMO TIPO DE PISO, EXISTENTE OU NOVO, SENDO VEDADO QUALQUER TIPO DE BARREIRA OU VEDAÇÃO, CONFORME ART. 6º DO DECRETO MUNICIPAL Nº 63.884/24;
27. POR OCASIÃO DO PEDIDO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DEVERÁ ESTAR REGISTRADA EM MATRÍCULA A RESERVA DE ÁREA NÃO EDIFICÁVEL DE 78,30 M² PARA ALARGAMENTO DO PASSEIO EM LOTE SITUADO EM ZEU NOS TERMOS DO § 11 DO ART. 6º DO DECRETO 63.884/24 E ART. 67 DA LEI Nº 16.402/2016
28. O PRESENTE EMPREENDIMENTO FOI APROVADO MEDIANTE TERMO DE COMPROMISSO DE ATENDIMENTO À COTA DE SOLIDARIEDADE, ASSINADO PELO PROPRIETÁRIO, PARA O ACRÉSCIMO DE 20% NA ÁREA COMPUTÁVEL, MEDIANTE O PAGAMENTO DE OUTORGA ONEROSA, CONFORME § 8º DO ART. 112 DA LEI MUNICIPAL Nº 16.050/14, ALTERADA PELA LEI MUNICIPAL Nº 17.975/24;
29. CONSTA PARA O PROCESSO A MANIFESTAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS EM DEPOSITAR NO FUNDO DE DESENVOLVIMENTO URBANO – FUNDURB, EM SUA CONTA SEGREGADA PARA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL, 20% (VINTE POR CENTO) DO VALOR DA ÁREA TOTAL DO TERRENO, CALCULADO CONFORME CADASTRO DE VALOR DE TERRENO PARA FINS DE OUTORGA ONEROSA, CONFORME ART. 112 DA LEI MUNICIPAL Nº 16.050/14, ALTERADA PELA 17.975/23.
30. CONSTA DECLARAÇÃO DE CIÊNCIA DOS PROPRIETÁRIOS OU POSSUIDOR DE QUE A EMISSÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DESTE EMPREENDIMENTO, AINDA QUE PARCIAL, SOMENTE OCORRERÁ APÓS A APRESENTAÇÃO DO COMPROVANTE DE DEPÓSITO EM CONTA DO FUNDO DE DESENVOLVIMENTO URBANO – FUNDURB PARA HIS, RELATIVA A COTA DE SOLIDARIEDADE CONFORME ART. 112 DA LEI 16.050/14 E § 4º DO DECRETO MUNICIPAL Nº 63.884/24
31. CONSTA MANIFESTAÇÃO FORMAL DO INTERESSADO OPTANDO PELA ANÁLISE INTEGRAL DO EMPREENDIMENTO DE ACORDO COM AS DISPOSIÇÕES DAS REVISÃO DA LPUOS E RESPECTIVA REGULAMENTAÇÃO, CONFORME ART. 80 DA LEI 18.081/24
32. NÃO SERÁ PERMITIDA A PERMANÊNCIA HUMANA NAS REFERIDAS ÁREAS TÉCNICAS, CONFORME RESOLUÇÃO CEUSO/141/2021
33. OS COMPARTIMENTOS NECESSÁRIOS PARA ABRIGAR CONDENSADORAS DE AR-CONDICIONADO DEFRENTE ÀS UNIDADES PRIVATIVAS E PERTENCENTES A ESTAS SERÃO DE USO EXCLUSIVO PARA ESSE FIM, SENDO VEDADA A SUA UTILIZAÇÃO PARA OUTRAS FUNÇÕES CONFORME RESOLUÇÃO CEUSO/141/2021
34. O PROJETO ORA APROVADO PREVÊ DEMOLIÇÃO TOTAL DA EDIFICAÇÃO EXISTENTE, NOS TERMOS DO INCISO I DO PARÁGRAFO ÚNICO DO ART. 15 DA LEI Nº 16.642/17.
35. ESTE ALVARÁ NÃO AUTORIZA A DEMOLIÇÃO DO EXISTENTE, QUE FICA SUJEITO A EMISSÃO DO ALVARÁ DE EXECUÇÃO CORRESPONDENTE.
36. PARA AS SUNIDADES COM MAIS DE UM PAVIMENTO É PREVISTA A INSTALAÇÃO DE EQUIPAMENTO MECÂNICO DE TRANSPORTE NOS TERMOS DO DECRETO FEDERAL Nº 9.451/18 QUANDO DO ATENDIMENTO À CONDIÇÃO DE ADAPTAÇÃO A ACESSIBILIDADE DAS UNIDADES AUTÔNOMAS DO PRESENTE EDIFÍCIO MULTIFAMILIAR;
37. O TERRAÇO NÃO PODERÁ SER SUBDIVIDIDO EM COMPARTIMENTOS DE FORMA A DESCARACTERIZAR A SUA ÁREA ORIGINAL E NÃO SERÁ PERMITIDA A SUA INCORPORAÇÃO AOS COMPARTIMENTOS INTERNOS DA EDIFICAÇÃO, SENDO, PORTANTO, OBRIGATÓRIA A PREVISÃO DE CAIXILHARIA DE FECHAMENTO ENTRE OS COMPARTIMENTOS E O TERRAÇO, CONFORME RESOLUÇÃO CEUSO Nº 135/19
38. AS UNIDADES HABITACIONAIS DESTE PROJETO DEVERÃO ATENDER AS CONDIÇÕES DE ADAPTAÇÃO DOS AMBIENTES PARA AS CARACTERÍSTICAS DE UNIDADE INTERNAMENTE ACESSÍVEL, NOS TERMOS DO DECRETO FEDERAL Nº 9.451/18
39. CONSTA PARA O IMÓVEL A CERTIDÃO DE INCIDÊNCIA DE LEGISLAÇÃO MUNICIPAL E ESTADUAL DE PATRIMÔNIO CULTURAL NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO DE QUE NÃO INCIDE LEGISLAÇÃO DE PRESERVAÇÃO MUNICIPAL E ESTADUAL DO PATRIMÔNIO CULTURAL SOBRE O IMÓVEL, ESTANDO, PORTANTO ISENTO DE DELIBERAÇÃO POR APORTE DO CONPRES, DPH NO MUNICÍPIO E DO CONDEPHAAT, UPPH NO ESTADO

RESSALVAS

1. POR OCASIÃO DO PEDIDO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DEVERÁ SER APRESENTADO O ATESTADO DE VISTORIA FINAL DO CORPO DE BOMBEIROS OU DOCUMENTO EQUIVALENTE.
2. POR OCASIÃO DO PEDIDO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DEVERÁ SER ANEXADA DECLARAÇÃO ASSINADA PELO RESPONSÁVEL TÉCNICO QUE A EDIFICAÇÃO ATENDE AS CONDIÇÕES DE SEGURANÇA DE USO E CIRCULAÇÃO NOS TERMOS DAS NORMAS TÉCNICAS OFICIAIS E INSTRUÇÕES TÉCNICAS DOS BOMBEIROS.

3. POR OCASIÃO DO PEDIDO DE ALVARÁ DE EXECUÇÃO, DEVERÁ SER APRESENTADO TCA FIRMADO EM SVMA/DEPAVE, CORRESPONDENTE AO LAUDO DE AVALIAÇÃO AMBIENTAL Nº 179/DCRA/GTMAPP/2025/Modificado PROCESSO SEI Nº 6027.2025/006457-4
4. POR OCASIÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DEVERÁ SER APRESENTADO CERTIFICADO DE RECEBIMENTO PROVISÓRIO DO TERMO DE COMPROMISSO AMBIENTAL - TCA
5. 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 APROVADO JUNTO À SECRETARIA MUNICIPAL DO VERDE E MEIO AMBIENTE
6. OS ELEVADORES E DEMAIS EQUIPAMENTOS MECÂNICOS EXISTENTES NA EDIFICAÇÃO DEVERÃO ATENDER INTEGRALMENTE AO ITEM 7 DO DECRETO MUNICIPAL Nº 57.776/17 E DEMAIS NORMAS E INSTRUÇÕES VIGENTES;
7. POR OCASIÃO DO PEDIDO DE CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÁ SER APRESENTADA COMPROVAÇÃO DE QUE OS ELEVADORES CONSTITUÍDOS DE HALL PRIVATIVO E SEM INTERLIÇÃO COM ESCADAS, SÃO DOTADOS DE SISTEMA DE SEGURANÇA (GERAÇÃO DE ENERGIA ELÉTRICA) QUE GARANTA A SUA MOVIMENTAÇÃO, MESMO EM CASO DE PANE NO SISTEMA OU FALTA DE ENERGIA ELÉTRICA, CONFORME ITEM 7 DO DECRETO MUNICIPAL Nº 57.776/17
8. A EDIFICAÇÃO DEVERÁ ATENDER AS INSTRUÇÕES TÉCNICAS VIGENTES EMITIDAS PELO CORPO DE BOMBEIROS BEM COMO O ITEM 6 DO ANEXO I DO COE E DECRETO MUNICIPAL Nº 57.776/17, CONFORME RESOLUÇÃO CEUSO Nº 133/18
9. POR OCASIÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÃO SER ATENDIDOS OS ITENS DO COE RELATIVOS A VENTILAÇÃO MECÂNICA E ILUMINAÇÃO ARTIFICIAL.
10. A EMISSÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO FICA CONDICIONADO AO CUMPRIMENTO INTEGRAL DAS CONDIÇÕES DE AQUECIMENTO SOLAR, NOS TERMOS DO ITEM 3, ANEXO I – DISPOSIÇÕES TÉCNICAS DO DECRETO 57.776/17.
11. POR OCASIÃO DO PEDIDO DE CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÁ SER ANEXADO NO MESMO, DECLARAÇÃO ASSINADA PELO ARQUITETO OU ENGENHEIRO RESPONSÁVEL PELO PROJETO E PELA EXECUÇÃO DA OBRA E PELO PROPRIETÁRIO, DO CUMPRIMENTO DOS ITENS APLICÁVEIS AO PROJETO DE ACORDO COM O QUE DISPÕE A LEI MUNICIPAL 11.228/92 E NBR 9050/15.
12. POR OCASIÃO DO PEDIDO DE CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÁ SER APRESENTADA A LICENÇA DE FUNCIONAMENTO DE ELEVADORES DE USO COMUM DO EMPREENDIMENTO.
13. POR OCASIÃO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DEVERÁ SER APRESENTADO LAUDO DE APROVAÇÃO DE SINALIZAÇÃO DE VAGA PARA DEFICIENTE E IDOSO A SER OBTIDO JUNTO A CET CONFORME RESOLUÇÃO CPA/SMPED/024/2019
14. POR OCASIÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DEVERÃO SER ATENDIDAS INTEGRALMENTE AS NORMAS ESPECÍFICAS E AQUELAS EMITIDAS PELAS CONCESSIONÁRIAS DE SERVIÇOS PÚBLICOS, TAIS COMO DE ÁGUA, ESGOTO, ENERGIA ELÉTRICA E GÁS NOS TERMOS DO §4º DO ART. 11 DA LEI 16.642/17.
15. POR OCASIÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÁ SER APRESENTADA A DECLARAÇÃO DE QUE O PROJETO FOI EXECUTADO DE ACORDO COM AS SOLUÇÕES PROPOSTAS PARA ATENDIMENTO DA QUOTA AMBIENTAL.
16. A EMISSÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO FICA CONDICIONADA A COMPROVAÇÃO DO ATENDIMENTO DA PONTUAÇÃO DE QA E DOS RESPECTIVOS PARÂMETROS QUE TENHAM RESULTADO EM INCENTIVOS.
17. O ALVARÁ DE EXECUÇÃO SOMENTE SERÁ EMITIDO APÓS A QUITAÇÃO TOTAL DO VALOR DEVIDO PELA OUTORGA ONEROSA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO ADICIONAL NOS TERMOS DO PARAGRAFO ÚNICO DO ARTIGO 172 DA LEI Nº 16.402/2016.
18. POR OCASIÃO DO PEDIDO DE ALVARÁ DE EXECUÇÃO DEVERÁ ESTAR REGISTRADA EM MATRÍCULA A RESERVA DE ÁREA NÃO EDIFICÁVEL DE 78,30 M² PARA ALARGAMENTO DO PASSEIO EM LOTE SITUADO EM ZEU NOS TERMOS DO § 4º ARTIGO 67 DA LEI Nº 16.402/2016
19. POR OCASIÃO DO PEDIDO DE CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, AINDA QUE PARCIAL, DEVERÁ SER APRESENTADO COMPROVANTE DE DEPÓSITO EM CONTA DO FUNDO DE DESENVOLVIMENTO URBANO (FUNDURB PARA HIS) DO VALOR INTEGRAL DA COTA DE SOLIDARIEDADE, CONFORME § 4º DO DECRETO MUNICIPAL Nº 63.884/24
20. POR OCASIÃO DO PEDIDO DE ALVARÁ DE EXECUÇÃO, DEVERÁ SER APRESENTADO COMPROVANTE DE DEPÓSITO DE 50% DO VALOR DEVIDO NO FUNDURB, RELATIVA A COTA DE SOLIDARIEDADE CONFORME ART. 112 DA LEI 16.050/14 E § 5º do ART. 31 DO DECRETO MUNICIPAL Nº 63.884/24
21. POR OCASIÃO DO PEDIDO DE CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÁ COMPROVAR O CADASTRO NO SISTEMA DA PREFEITURA DE EQUIPAMENTO MECÂNICO DE TRANSPORTE (ELEVADOR, PLATAFORMA ELEVATÓRIA MOTORIZADA E AFINS).
22. NA OCASIÃO DO PEDIDO DE EXECUÇÃO, DEVERÁ SER INDICADO O RESPONSÁVEL TÉCNICO PELA DEMOLIÇÃO, NOS TERMOS DO § 3º DO ART. 23 DA LEI Nº 16.642/17.
23. CONSTATADO A QUALQUER TEMPO EVENTUAL DESVIO DE USO E DESCARACTERIZAÇÃO DAS ÁREAS DESTINADAS E APROVADAS EM PROJETO COMO ÁREAS TÉCNICAS, APLICAM-SE AO PROPRIETÁRIO OU POSSUIDOR E PROFISSIONAIS ENVOLVIDOS AS PENALIDADES ADMINISTRATIVAS PREVISTAS NA LEI Nº 16.642/2017 E EM SEU DECRETO REGULAMENTADOR Nº 57.776/2017.
24. FICA CIENTE O INTERESSADO QUE FUTURAS IMPLANTAÇÕES COMO: ANTENAS, PARA-RAIOS, TORRES, LUZES, GRUAS, GUINDASTES, ETC, OU QUALQUER OUTRO EQUIPAMENTO SOBRE A COBERTURA DO EDIFÍCIO, NÃO PODE ULTRAPASSAR, MESMO QUE MOMENTANEAMENTE, A ALTITUDE MÁXIMA DE 847,60 E, SE DURANTE A CONSTRUÇÃO, FOR NECESSÁRIA A UTILIZAÇÃO DE EQUIPAMENTOS QUE POSSAM ULTRAPASSAR ESSA ALTITUDE, DEVERÁ SER SOLICITADA AUTORIZAÇÃO PRÉVIA DO COMAER.

25. O INTERESSADO É TOTALMENTE RESPONSÁVEL PELA EXECUÇÃO DO PROJETO CONFORME APROVADO E QUE O DESCUMPRIMENTO DE QUALQUER EXIGÊNCIA LEGAL PARA A SUA EMISSÃO OU ALTERAÇÃO DA DESTINAÇÃO DAS UNIDADES HABITACIONAIS ACARRETARÁ A CASSAÇÃO DOS DOCUMENTOS DE CONTROLE DA ATIVIDADE EDILÍCIA, CONFORME ARTIGO 63, INCISO II, DO CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES (LEI 16.642/17), SEM PREJUÍZO DA REVOGAÇÃO DE EVENTUAIS INCENTIVOS, BENEFÍCIOS OU ISENÇÕES RECEBIDAS E DA RESPONSABILIDADE CIVIL, TRIBUTÁRIA, URBANÍSTICA, PENAL OU DE QUALQUER OUTRA NATUREZA
26. A EFICÁCIA DESTES DOCUMENTOS ESTÁ VINCULADA AO NÃO ENQUADRAMENTO DA ÁREA COMO POTENCIALMENTE CONTAMINADA, SUSPEITA DE CONTAMINAÇÃO, CONTAMINADA OU EM MONITORAMENTO AMBIENTAL, 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.
27. POR OCASIÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO FICA CONDICIONADO O 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
28. A EDIFICAÇÃO DEVERÁ ATENDER A QUANTIDADE MÍNIMA DE VAGAS DESTINADAS ÀS PESSOAS COM DEFICIÊNCIA OU MOBILIDADE REDUZIDA E AS ESTABELECIDAS NA TABELA DO ITEM 8, ANEXO I - DISPOSIÇÕES TÉCNICAS DO DECRETO Nº 57.776/2017, BEM COMO AS SUAS DIMENSÕES E OS ESPAÇOS DE CIRCULAÇÃO, MANOBRA E ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS
29. 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/ABNT - DEVERÃO SER OBSERVADAS AS EXIGÊNCIAS RELATIVAS A ADEQUAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES A PESSOA COM DEFICIÊNCIA FÍSICA OU COM MOBILIDADE REDUZIDA DE ACORDO COM A NBR 9050 VIGENTE.
30. CONSTATADA A QUALQUER TEMPO A NÃO VERACIDADE DAS DECLARAÇÕES APRESENTADAS NOS PEDIDOS DE QUE TRATA A LEGISLAÇÃO MUNICIPAL, APLICAM-SE, AO PROPRIETÁRIO OU POSSUIDOR E PROFISSIONAIS ENVOLVIDOS, AS PENALIDADES ADMINISTRATIVAS PREVISTAS NO CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES, SEM PREJUÍZO DAS SANÇÕES CRIMINAIS CABÍVEIS, CONFORME ART. 67 DA LEI MUNICIPAL Nº 16.642/17.
31. O presente Alvará foi emitido com opção, por parte do interessado, para vincular o pagamento do valor devido, em face da incidência de Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC, ao pedido de ALVARÁ DE EXECUÇÃO, sendo que, independentemente da forma de pagamento, tal valor deverá ser quitado previamente à expedição referido Alvará;
32. O valor devido em face da incidência de Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC deverá ser RECALCULADO, por ocasião do pedido de ALVARÁ DE EXECUÇÃO, considerando as atualizações do Quadro 14, anexo ao Plano Diretor Estratégico - PDE;

AMPARO LEGAL

1. PROJETO APROVADO SOB AS LEIS MUNICIPAIS Nº 16.050/14, ALTERADA PELA 17.975/23; 16.402/16, ALTERADA PELA 18.081/24, REVISADA PELA 18.177/24 E 16.642/17; DECRETOS MUNICIPAIS Nº 56.089/14, 57.521/16, 57.565/16, 57.776/17, 63.504/24, 63.884/24 E PORTARIAS SMUL Nº 221/2017 E 172/2024

DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

1. UM PRÉDIO RESIDENCIAL: CONJUNTO RESIDENCIAL VERTICAL, R2v-2.
3º SUBSOLO: ÁREA DE CIRCULAÇÃO, MANOBRA E ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS, CIRCULAÇÃO COMUM HORIZONTAL E VERTICAL PARA PEDESTRES, ÁREA TÉCNICA, ÁREA COMUM DE APOIO AO USO DA EDIFICAÇÃO;
2º SUBSOLO: ÁREA DE CIRCULAÇÃO, MANOBRA E ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS, CIRCULAÇÃO COMUM HORIZONTAL E VERTICAL PARA PEDESTRES, ÁREA TÉCNICA, ÁREA COMUM DE APOIO AO USO DA EDIFICAÇÃO;
1º SUBSOLO: ACESSO PARA VEÍCULOS, ÁREA DE CIRCULAÇÃO, MANOBRA E ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS, CIRCULAÇÃO COMUM HORIZONTAL E VERTICAL PARA PEDESTRES, ÁREA TÉCNICA, ÁREA DE APOIO AO USO DA EDIFICAÇÃO, OBRAS COMPLEMENTARES (DEP DE LIXO, PORTARIA E ABRIGO PARA MEDIDORES)
TÉRREO: ACESSO PARA PEDESTRES, ÁREA DE USO COMUM RESIDENCIAL;
1º PAVIMENTO: CIRCULAÇÃO COMUM HORIZONTAL E VERTICAL PARA PEDESTRES, ÁREA TÉCNICA, MOBILIÁRIO (PERGULA), UNIDADES R2v PRIVATIVAS, TERRAÇOS PRIVATIVOS E ÁREA TÉCNICA.
2º A 8º PAVIMENTO: CIRCULAÇÃO COMUM HORIZONTAL E VERTICAL PARA PEDESTRES UNIDADE R2v PRIVATIVA, TERRAÇOS PRIVATIVOS E ÁREA TÉCNICA.
9º PAVIMENTO: ÁREA DE LAZER DE USO COMUM, CIRCULAÇÃO COMUM HORIZONTAL E VERTICAL PARA PEDESTRES, UNIDADES R2v PRIVATIVAS, TERRAÇOS PRIVATIVOS E ÁREA TÉCNICA;
10º A 22º PAVIMENTO: CIRCULAÇÃO COMUM HORIZONTAL E VERTICAL PARA PEDESTRES, UNIDADES R2v PRIVATIVAS, TERRAÇOS PRIVATIVOS E ÁREA TÉCNICA.
23º PAVIMENTO: ÁREA TÉCNICA, UNIDADES R2v PRIVATIVAS, TERRAÇOS PRIVATIVOS
ÁTICO: ÁREA TÉCNICA
2. QUANTIDADE DE EQUIPAMENTOS MECÂNICOS: 3 ELEVADORES DE USO COMUM ACESSÍVEIS

DEFERIDO POR

UNIDADE
SMUL/RESID/DRVE

DATA DE DEFERIMENTO
30/10/2025

DATA DE PUBLICAÇÃO
31/10/2025



CIDADE DE
SÃO PAULO