



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: 46113-24-SP-ALV**

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2024/0021809-8	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO h6x9xbce
---	---

**PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA**

VÍNCULO Proprietário		
NOME/RAZÃO SOCIAL OUSY TUCURUVI INCORPORACAO SPE LTDA	CPF/CNPJ 54125822000128	
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL YURI WILSON DE ANDRADE	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 18603478864	

ENDEREÇO  
Rua Cláudio Inácio Joaquim, 280, Vila Mazzei

**INFORMAÇÕES DA OBRA**

CONTRIBUINTE 06721900467	CODLOG 050393	CEP 02308130
ENDEREÇO RUA CLAUDIO INACIO JOAQUIM	NUMERAÇÃO PREDIAL 280	BAIRRO Tucuruvi

SUBPREFEITURA  
SUST - Subprefeitura Santana/Tucuruvi

ZONA DE USO ZEU		
--------------------	--	--

CONTRIBUINTE 06721900459	CODLOG 050393	CEP 02308130
ENDEREÇO RUA CLAUDIO INACIO JOAQUIM	NUMERAÇÃO PREDIAL 288	BAIRRO Tucuruvi

SUBPREFEITURA  
SUST - Subprefeitura Santana/Tucuruvi

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 110
USO DO IMÓVEL Residencial (R)	SUBCATEGORIA HMP: Habitação de Mercado Popular	TOTAL DE UNIDADES 18	

USO DO IMÓVEL	SUBCATEGORIA	GRUPO DE ATIVIDADE	TOTAL DE UNIDADES
Residencial (R)	HIS: Habitação de Interesse Social	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	34

## RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)

### VÍNCULO

Responsável Técnico pelo Projeto

NOME/RAZÃO SOCIAL Archi Onex Arquitetura	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA 29399-7	CCM 57045917
---	--	-----------------

### NOME DO REPRESENTANTE LEGAL

Flavio G Ordonho Oliveira

### NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE

A133303-8

### VÍNCULO

Responsável Técnico pela Execução

NOME BRUNO BRAGA RODRIGUES	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 5069619701	CCM 60190175
-------------------------------	---	-----------------

## QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 162	ALTURA DA EDIFICAÇÃO 72.36m
NÚMERO DE BLOCOS 1	NÚMERO DE PAVIMENTOS 24
ÁREA TERRENO REAL 639.48m <sup>2</sup>	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 4190.33m <sup>2</sup>
	NÚMERO DE SUBSOLOS 0
	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 5654.25m <sup>2</sup>

## NOTAS E RESSALVAS

### AMPARO LEGAL

PROJETO APROVADO NOS TERMOS DAS LEIS 16.050/14, COM REVISÃO INTERMEDIARIA PELA LEI 17.975/23 (PDE), LEI 16.402/16, COM REVISÃO ITERMEDIÁRIA PELAS LEIS 18.081/24 E 18.177/24 (LPUOS), DECRETOS 57.521/16, 63.504/24, 63.884/24, 63.130/24 e 63.728/24 (HIS/HMP), LEI 16642/17, REGULAMENTADA PELO DECRETO 57.776/16 (COE) E PORTARIA Nº 221/SMUL-G/2017.

### NOTAS

- 1) O PRESENTE DOCUMENTO REFERE-SE EXCLUSIVAMENTE A LEGISLAÇÃO MUNICIPAL, DEVENDO AINDA SER OBSERVADAS AS LEGISLAÇÕES ESTADUAL E FEDERAL, PERTINENTES.
- 2) O LICENCIAMENTO DE PROJETOS, DE OBRAS E INSTALAÇÕES DE EQUIPAMENTOS NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO PELA PREFEITURA DO DIREITO DE PROPRIEDADE OU DE POSSE SOBRE O IMÓVEL.
- 3) 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 INCIDEM SOBRE O IMÓVEL.
- 4) 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 REGULAMENTADOR, NAS 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.
- 5) 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 CONSEQUENCIAS DIRETAS E INDIRETAS ADVINDAS DA SUA ATUAÇÃO.
- 6) A CONFORMIDADE DO PROJETO ÀS NORMAS TÉCNICAS – NTS GERAIS E ESPECÍFICAS DE CONSTRUÇÃO, BEM COMO AS NORMAS TÉCNICAS OFICIAIS – NTS DE ACESSIBILIDADE E AS DISPOSIÇÕES LEGAIS E REGULAMENTADORAS APLICÁVEIS AOS ASPECTOS INTERIORES DA EDIFICAÇÃO, É RESPONSABILIDADE EXCLUSIVA DO RESPONSÁVEL TÉCNICO PELO PROJETO.
- 7) AS PEÇAS GRÁFICAS DA EDIFICAÇÃO FORAM APRESENTADAS NA FORMA DE PROJETO SIMPLIFICADO, CONFORME ESTABELECIDO NAS NORMAS MUNICIPAIS, SENDO DE TOTAL RESPONSABILIDADE DOS PROFISSIONAIS HABILITADOS E DO PROPRIETÁRIO OU 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 E LEGISLAÇÃO CORRELATA, BEM COMO A OBSERVÂNCIA AS NORMAS TÉCNICAS, NOS TERMOS DA LEI 16.642/17 E DECRETO 57.776/17.
- 8) A EDIFICAÇÃO DEVERÁ ATENDER AO DECRETO MUNICIPAL Nº 59.671/20, QUANTO A PADRONIZAÇÃO DO PASSEIO PÚBLICO.
- 9) AS UNIDADES RESIDENCIAIS AUTÔNOMAS DEVERÃO ATENDER AO DECRETO FEDERAL Nº 9451/18, QUANTO AOS PRECEITOS DE ACESSIBILIDADE RELATIVOS AO PROJETO E A CONSTRUÇÃO DE EDIFICAÇÃO DE USO PRIVADO MULTIFAMILIAR.
- 10) AS ÁRVORES A PLANTAR E AS EXISTENTES DEVERÃO ATENDER AO MANUAL TÉCNICO DE ARBORIZAÇÃO DA SECRETARIA MUNICIPAL DO VERDE E DO MEIO AMBIENTE.
- 11) A DESTINAÇÃO DAS UNIDADES HABITACIONAIS DAS TIPOLOGIAS HIS-2 E HMP DEVERÃO ATENDER AS DISPOSIÇÕES DO DECRETO MUNICIPAL Nº 63130/24 E LEI MUNICIPAL Nº 16050/14, ALTERADA PELA LEI 17975/23.
- 12) O PRESENTE ALVARÁ OU AUTO, SERÁ EMITIDO MEDIANTE O RECOLHIMENTO DO VALOR DE OUTORGА ONEROSA, CONFORME INFORMAÇÃO CONSTANTE DO SISTEMA DE ARRECADAÇÃO UNIFICADA, DA SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS, NA HIPÓTESE DA PREFEITURA CONSTATAR, A QUALQUER TEMPO, A INEXISTÊNCIA DA QUITAÇÃO, TOTAL OU PARCIAL, DO VALOR DA OUTORGА ONEROSA, ESTE ALVARÁ OU AUTO SERÁ DECLARADO NULO DE PLENO DIREITO E A ÁREA TOTAL DA EDIFICAÇÃO SERÁ CADASTRADA COMO IRREGULAR, INDEPENDENTEMENTE DA APLICAÇÃO DAS DEMAIS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS, CÍVEIS E CRIMINAIS CABÍVEIS.
- 13) PROJETO APROVADO COM COTA DE SOLIDARIEDADE, CONFORME DISPOSTO NO ART. 42 DA LEI 17.975/23, QUE DEU NOVA REDAÇÃO AO ART. 112 DA LEI 16.050/14 E ART. 31 DO DECRETO 63.884/24, COM A CONSTRUÇÃO DE 419,03m<sup>2</sup> DE ÁREA DESTINADA AO USO HIS-2, NO PRÓPRIO EMPREENDIMENTO.
- 14) PROJETO APROVADO NOS TERMOS DAS LEIS 16.050/14, 17.975/23 (PDE), LEI 16.402/16, 18.081/24 E 18.177/24 (LPUOS), ATRAVÉS DO PAGAMENTO DE OUTORGА ONEROSA, CONFORME ÁREAS E ÍNDICES ELENCADOS A SEGUIR:
- Área do terreno R (real) = 639,48m<sup>2</sup> e E (escritura) = 609,10m<sup>2</sup>
  - Área de reserva para alargamento de calçada (art. 37 da lei 18.081/24, que altera o art. 67 da lei 16.402/16) = 61,94m<sup>2</sup>
  - Área do terreno edificável E= 547,16 R= 577,54m<sup>2</sup>;
  - T.O. permitida pela LPUOS = 70%;
  - T.O. utilizada no projeto = 60%
  - Área de projeção máxima = 426,37m<sup>2</sup>
  - Área de projeção do projeto = 368,75m<sup>2</sup>
  - C.A. básico = 1,00;
  - C.A. máximo = 4,00;
  - Área do coeficiente de aproveitamento máximo da zona (Quadro 3 da Lei 16.402/16) = 2.436,40m<sup>2</sup>
  - C.A. utilizado no projeto = 4,00;
  - Área do coeficiente de aproveitamento utilizado no projeto 2.436,40m<sup>2</sup>
  - C.A. da cota de solidariedade 20% (art. 42 da Lei 17975/23, que deu nova redação ao art. 112 da Lei 16050/14 e inciso II do art. 8º do Decreto 63504/24) = 0,80
  - Área máxima cota de solidariedade = 487,28m<sup>2</sup>
  - C.A. resultante da cota de solidariedade utilizada no projeto = 0,7605
  - Área da cota de solidariedade utilizada no projeto = 463,24m<sup>2</sup>;
  - C.A. permitido de 50% para HIS-2 (conforme alínea "c" do art. 21 da Lei 17975/23 e alínea "c" do inciso I do art. 60 e Quadro 2 da Lei 16050/14) = 2,00;
  - Área máxima do benefício HIS-2 = 1218,20m<sup>2</sup>
  - C.A. resultante de benefício HIS-2 utilizado no projeto = 1,1225;
  - Área do benefício HIS-2 utilizada no projeto = 683,77m<sup>2</sup>
  - C.A. permitido de 25% para HMP (conforme alínea "d" do art. 21 da Lei 17975/23 e alínea "d" do inciso I do art. 60 e Quadro 2 da Lei 16050/14) = 1,00;
  - Área máxima do benefício HMP = 609,10m<sup>2</sup>
  - C.A. resultante de benefício HMP utilizado no projeto = 0,9964;
  - Área do benefício HMP utilizada no projeto = 606,92m<sup>2</sup>
  - Área permitida HIS-2 (em contrapartida da cota de solidariedade, conforme art. 112 da Lei 16050/14, com nova redação dada pelo art. 42 da Lei 17975/23 e art. 31 do Decreto 63884/24, destinada a 10% do C.A. no projeto) = 419,03m<sup>2</sup>;
  - Área HIS-2 utilizada no projeto (em contrapartida da cota de solidariedade, conforme art. 112 da Lei 16050/14, com nova redação dada pelo art. 42 da Lei 17975/23 e art. 31 do Decreto 63884/24, destinada a 10% do C.A. no projeto) = 419,03m<sup>2</sup>;
  - Área máxima do benefício para empreendimentos sem vagas (conforme alínea d) do art. 34 da Lei 18.081/23) = 419,03m<sup>2</sup>
  - Área do benefício para empreendimentos sem vagas utilizado no projeto = 418,96m<sup>2</sup>
  - C.A. total utilizado no projeto = 6,8794;
  - Área computável utilizada no projeto = 4.190,33m<sup>2</sup>;

- Área computável excedente ao CA básico = 3.581,23m<sup>2</sup>;
- Área computável objeto de Outorga Onerosa = 3.581,23m<sup>2</sup>
- Área total construída = 5.654,25m<sup>2</sup>
- Área total computável = 4.190,33m<sup>2</sup>
- Área total não computável = 1.463,92m<sup>2</sup>

15) PROJETO APROVADO OBJETO DE APLICAÇÃO DA QUOTA AMBIENTAL, CONFORME INFORMAÇÕES A SEGUIR:

- Perímetro de qualificação ambiental = PA8
- Pontuação mínima da quota ambiental = 0,37
- Pontuação mínima da quota ambiental, após redução da taxa de permeabilidade = 0,44
- Pontuação da quota ambiental no projeto = 0,91
- Taxa de permeabilidade mínima exigida = 20%
- Área permeável mínima = 127,90m<sup>2</sup>
- Taxa de permeabilidade, após redução = 16,42%
- Área permeável adotada no projeto = 105,04m<sup>2</sup>

16) O PROJETO DEVERÁ OBSERVAR A QUANTIDADE MÍNIMA DE INSTALAÇÕES SANITÁRIAS, NOS TERMOS DO ITEM 9, ANEXO I – DISPOSIÇÕES TÉCNICAS DO DECRETO 57.776/17

17) O IMÓVEL ENCONTRA-SE INSERIDO NA MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA E MACROÁREA DE QUALIFICAÇÃO DA URBANIZAÇÃO

18) CONSTA PARA O LOCAL, DECLARAÇÃO DE INEXIGIBILIDADE DE APROVAÇÃO NO COMAER, CONFORME PROTOCOLO DE PRÉ-ANALISE 86495024F8, APRESENTADO PELO INTERESSADO.

19) CONSTA PARA O LOCAL, CERTIDÃO Nº 333/2024/PROJ-4, COM INFORMAÇÃO DE QUE O IMÓVEL É ATINGIDO PELO ALINHAMENTO APROVADO PELA LEI 8915/79 E ATINGIDO POR GALERIA DE ÁGUAS PLUVIAIS, DEVENDO SER RESPEITADA FAXA NÃO EDIFICÁVEL DE 3,00 METROS PREVISTA PELA LEI 8915/79. ESTA FAIXA PREVISTA PELO CÓDIGO DE OBRAS, LEI 16642/17 E DECRETO 57776/17 DEVERÁ FICAR LIVRE DE TODA E QUALQUER EDIFICAÇÃO SENDO TOLERÁVEL GRADIL REMOVÍVEL.

20) CONSTA PARA O LOCAL EMAIL DA COMPANHIA DO METROPOLITANO DE SÃO PAULO – METRÔ, INFORMANDO QUE NÃO EXISTEM INTERFERÊNCIAS ENTRE OS LOTES CONSULTADOS E AS ESTRUTURAS METROVIÁRIAS EM OPERAÇÃO OU EM FASE DE IMPLANTAÇÃO.

21) AS ÁREAS TÉCNICAS CONSTANTES NA UNIDADE SÃO DE USO EXCLUSIVO PARA INSTALAÇÃO DE EQUIPAMENTOS, SEM A PERMANÊNCIA HUMANA, CONFORME LAUDO TÉCNICO APRESENTADO REFERENTE ÀS ÁREAS TÉCNICAS, DE ACORDO COM O DISPOSTO NO ART. 102 DO DECRETO 57.776/17.

22) DEVERÁ FICAR CIENTE O INTERESSADO QUE A IMPLANTAÇÃO DE QUALQUER ANTENA, TORRE, PARA-RAIO, LUZES, ETC OU QUALQUER OUTRO EQUIPAMENTO SOBRE A COBERTURA DO EDIFÍCIO DEVERÁ SER SUBMÉTIDO À APRECIAÇÃO DO COMAER.

23) 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 DISPOSTO NO ITEM 2.C DO DECRETO 57776/17

24) PROJETO APROVADO COM O ACRÉSCIMO, DE ATÉ 50% AO C.A. MÁXIMO PERMITIDO PARA A ZONA, COM O ACRÉSCIMO DESTINADO EXCLUSIVAMENTE AO USO HIS, CONFORME ART. 60 DA LEI MUNICIPAL Nº 16.050/14, ALTERADA PELA LEI 17.975/23

25) PROJETO APROVADO COM O ACRÉSCIMO DE ATÉ 25% AO C.A MÁXIMO PERMITIDO PARA A ZONA, COM O ACRÉSCIMO DESTINADO EXCLUSIVAMENTE AO USO HMP, CONFORME ART. 60 DA LEI MUNICIPAL Nº 16.050/14, ALTERADA PELA LEI 17.975/23

26) PROJETO APROVADO SEM VAGAS DE ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS, EXCETUADAS AS VAGAS NECESSÁRIAS PARA A INSTALAÇÃO DO USO FIXADAS NA LPUOS, PARA O ACRÉSCIMO DE ATÉ 10% DE ÁREA CONSTRUÍDA COMPUTÁVEL, NOS TERMOS DO PARÁGRAFO 4º DO ART. 80 DA LEI MUNICIPAL Nº 16.050/14, ALTERADA PELA 17.975/23

27) A ÁREA DE 61,94 m<sup>2</sup> PARA DE ALARGAMENTO DE PASSEIO PÚBLICO DEVE SER GRAVADA 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 DEVER SER RECUADO PARA ESSE LIMITE, NÃO SENDO DEVIDA AO INTERESSADO QUALQUER TIPO DE INDENIZAÇÃO, NOS TERMOS DO PARÁGRAFO 1 DO ART. 6º DO DECRETO 63.884/24

28) NÃO SERÁ PERMITIDA A PERMANÊNCIA HUMANA NAS REFERIDAS ÁREAS TÉCNICAS, CONFORME RESOLUÇÃO CEUSO/141/2021.

29) 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 ART. 63, INCISO II DO CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES (LEI 16642/17), SEM PREJUIZO DA REVOGAÇÃO DE EVENTUAIS INCENTIVOS, BENEFÍCIOS OU INSENÇÕES RECEBIDAS E DA RESPONSABILIDADE CIVIL, TRIBUTÁRIA, URBANÍSTICA, PENAL OU DE QUALQUER OUTRA NATUREZA.

30) PARA EMISSÃO DO ALVARÁ, FOI APRESENTADO TERMO DE RESPONSABILIDADE PELA CORRETA DESTINAÇÃO E AVERBAÇÃO EM MATRÍCULA DAS UNIDADES HIS E HMP PRODUZIDAS COM UTILIZAÇÃO DE BENEFÍCIOS URBANÍSTICOS E FISCAIS, ASSINADO PELO REPRESENTANTE LEGAL/PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL.

31) AS UNIDADES HMP E HIS-2 DURANTE O PRAZO DE 10 ANOS, CONSTADOS DA EXPEDIÇÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DA OBRA, SERÃO DESTINADAS APENAS PARA FAMÍLIAS COM CERTIDÃO DE ATESTE DE ENQUADRAMENTO NA RESPECTIVA FAIXA DE RENDA DECLARADA.

32) FICA CIENTE O INTERESSADO DE QUE, NO CASO DE EMPREENDIMENTOS DESTINADOS TOTAL OU PARCIALMENTE, PARA LOCAÇÃO DAS UNIDADES HABITACIONAIS DE HIS-2 E HMP, AS UNIDADES DESTINADAS PARA ESTA FINALIDADE DEVERÃO INDICAR TAL CONDIÇÃO MEDIANTE AVERBAÇÃO NA MATRÍCULA.

33) A DESTINAÇÃO DESTAS UNIDADES DEPENDERÁ DA EMISSÃO DE CERTIDÃO ATESTANDO O ENQUADRAMENTO DAS FAMÍLIAS NA RESPECTIVA FAIXA DE RENDA ESTABELECIDA NO ART.46 DA LEI 16.975/23.

34) A EXPEDIÇÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, AINDA QUE PARCIAL, DEVERÁ SER COMUNICADO A DEUSO/SMDU PARA ANOTAÇÕES, ATRAVÉS DO ENCAMINHAMENTO DO RESPECTIVO PROCESSO.

## RESSALVAS

- 01) OS ELEVADORES E DEMAIS EQUIPAMENTOS MECÂNICOS EXISTENTES NA EDIFICAÇÃO DEVERÃO ATENDER INTEGRALMENTE AO ITEM 7 DO DECRETO MUNICIPAL Nº 57776/17 E DEMAIS NORMAS E INSTRUÇÕES VIGENTES.
- 02) POR OCASIÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÁ SER APRESENTADO O ATESTADO DE VISTORIA FINAL DO CORPO DE BOMBEIROS.
- 03) POR OCASIÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÃO SER ATENDIDAS AS NORMAS TÉCNICAS OFICIAIS RELATIVAS À VENTILAÇÃO MECÂNICA E ILUMINAÇÃO ARTIFICIAL.
- 04) POR OCASIÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÁ SER ANEXADA DECLARAÇÃO ASSINADA PELO PROPRIETÁRIO E PELO ARQUITETO E 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.
- 05) POR OCASIÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÁ SER ANEXADA DECLARAÇÃO ASSINADA PELO RESPONSÁVEL TÉCNICO QUE O PROJETO ATENDERÁ AS CONDIÇÕES DE SEGURANÇA E USO E CIRCULAÇÃO, NOS TERMOS DAS NORMAS TÉCNICAS OFICIAIS E INSTRUÇÕES TÉCNICAS DOS BOMBEIROS.
- 06) DEVERÃO SER OBSERVADAS AS EXIGÊNCIAS RELATIVAS A ADEQUAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES A PESSOA COM DEFICIÊNCIA FÍSICA OU COM MOBILIDADE REDUZIDA, DE ACORDO COM A NBR 9050/20
- 07) POR OCASIÃO DO PEDIDO DO ALVARÁ DE EXECUÇÃO, DEVERÁ SER APRESENTADO DOCUMENTO NOS TERMOS DO ART. 23 DA LEI 16.642/17 E ART. 19 DO DECRETO 57.776/17, COM BASE NA SEÇÃO 3-B DA PORTARIA Nº 221/SMUL-G/2017, PARA OBTENÇÃO DO LICENCIAMENTO PARA INSTALAÇÃO DE ELEVADORES.
- 08) POR OCASIÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÁ SER APRESENTADA LICENÇA DE FUNCIONAMENTO DE ELEVADORES.
- 09) POR OCASIÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÃO SER ATENDIDAS INTEGRALMENTE AS NORMAS ESPECÍFICAS E AQUELAS EMITIDAS PELAS CONCESSIONÁRIAS DE SERVIÇOS PÚBLICOS, TAIS COMO ÁGUA, ESGOTO, ENERGIA ELÉTRICA E GÁS, NOS TERMOS DO §4º DO ART. 11 DA LEI 16.642/17.
- 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 INDIVIDUALIZADO DO CONSUMO DE ÁGUA, ESGOTO, ENERGIA E GÁS.
- 11) A EMISSÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO FICARÁ CONDICIONADA AO CUMPRIMENTO INTEGRAL DAS CONDIÇÕES DE AQUECIMENTO DE ÁGUA POR ENERGIA SOLAR, NOS TERMOS DO ITEM 3, ANEXO I – DISPOsições TÉCNICAS DO DECRETO 57.776/17.
- 12) O PROJETO DEVERÁ OBSERVAR O DISPOSTO NO CÓDIGO CIVIL, EM ATENDIMENTO AO ANEXO I, INTEGRANTE DA LEI 16.642/17, QUANTO A IMPLANTAÇÃO DA EDIFICAÇÃO NO LOTE.
- 13) A (S) EDIFICAÇÃO (OES) ORA LICENCIADA (S) DEVERÁ (AO) CONSTITUIR UM SÓ CONDOMÍNIO E QUALQUER DESMEMBRAMENTO DEPENDERÁ DE APROVAÇÃO DA MUNICIPALIDADE, CONFORME DISPOSTO NO DECRETO 10.107/72 E LEI 16402/16.
- 14) 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 9451/18.
- 15) O PRESENTE ALVARÁ SERÁ CASSADO NO CASO DO NÃO PAGAMENTO DAS PARCELAS DEVIDAS PELA OUTORGА ONEROSA DO POTENCIAL CONSTRUTIVO ADICIONAL.
- 16) O ALVARÁ DE EXECUÇÃO SOMENTE SERÁ EMITIDO APÓS A QUITAÇÃO TOTAL DO VALOR DEVIDO PELA OUTORGА ONEROSA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO ADICIONAL, NOS TERMOS DO PARÁGRAFO ÚNICO DO ART. 172 DA LEI 16.402/16.
- 17) O PRESENTE ALVARÁ NÃO DÁ DIREITO AO INÍCIO DE OBRAS, QUE FICA SUJEITO A EXPEDIÇÃO DO RESPECTIVO ALVARÁ DE EXECUÇÃO.
- 18) O PRESENTE ALVARÁ DE APROVAÇÃO NÃO AUTORIZA A REMOÇÃO DE NENHUM EXEMPLAR ARBÓREO E NEM DÁ DIREITO AO INÍCIO DE OBRAS.
- 19) DEVERÃO SER OBSERVADAS AS EXIGÊNCIAS RELATIVAS A ADEQUAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES A PESSOA COM DEFICIÊNCIA FÍSICA OU MOBILIDADE REDUZIDA, DE ACORDO COM A NBR 9050/20.
- 20) POR OCASIÃO DO PEDIDO DO ALVARÁ DE EXECUÇÃO, DEVERÁ SER APRESENTADA DECLARAÇÃO, NOS TERMOS DO ART. 23 DA LEI 16.642/17, COM BASE NA SEÇÃO 3.B DA PORTARIA Nº 221/SMUL-G/2017, DEVENDO SER ATENDIDO O ITEM 3.0.1, DO ANEXO I DO DECRETO 57776/17, PARA OBTENÇÃO DO MOVIMENTO DE TERRA E RESOLUÇÃO/CEUSO Nº 118/2014
- 21) POR OCASIÃO DO PEDIDO DE ALVARÁ DE EXECUÇÃO, DEVERÁ ESTAR REGISTRADA EM MATRÍCULA A RESERVA DE ÁREA NÃO EDIFICÁVEL DE 61,94m<sup>2</sup> PARA ALARGAMENTO DO PASSEIO EM LOTE SITUADO EM ZEU, NOS TERMOS DO PARÁGRAFO 4º DO ART. 67 DA LEI 16.402/16
- 22) AS UNIDADES HABITACIONAIS OBJETO DESTE ALVARÁ DEVERÃO SER COMERCIALIZADAS NOS TERMOS DO ART. 46 DA LEI 16050/14.
- 23) POR OCASIÃO DA ABERTURA DAS MATRÍCULAS INDIVIDUALIZADAS, DEVERÁ SER REALIZADA A AVERBAÇÃO NA MATRÍCULA DE CADA UNIDADE HABITACIONAL DAS TIPOLOGIAS HIS-2 E HMP, PRODUZIDAS MEDIANTE ADESÃO AO REGIME JURÍDICO, REGULAMENTADO NO DECRETO 63.130/24, DE 19 DE JANEIRO DE 2024, DE QUE TAIS UNIDADES RECEBERAM OS BENEFÍCIOS PREVISTOS NA LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA E QUE DEVERÃO SER DESTINADAS A FAMÍLIAS COM O PERFIL DE RENDA DECLARADO NO LICENCIAMENTO DO EMPREENDIMENTO.
- 24) POR OCASIÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÁ SER APRESENTADA A COMPROVAÇÃO DE AVERBAÇÃO NA MATRÍCULA DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE TODAS AS UNIDADES HIS OU HMP, DESTINADAS PARA FAMÍLIAS COM RENDA DECLARADA E ATESTADA EM CONFORMIDADE COM AS DISPOsições DO DECRETO MUNICIPAL Nº 63130/24.
- 25) POR OCASIÃO DO CERTIFICADO CONCLUSÃO, DEVERÁ SER ATENDIDO INTEGRALMENTE O ITEM 3, ANEXO I – DISPOsições TÉCNICAS DO DECRETO 57.776/17 (ESGOTO)
- 26) É DE TOTAL RESPONSABILIDADE DO INTERESSADO, O ATENDIMENTO À RESOLUÇÃO/CEUSO/141/2021 REFERENTE ÀS ÁREAS TÉCNICAS PROJETADAS, CONFORME LAUDO TÉCNICO APRESENTADO, NÃO SENDO ADMITIDO O DESVIRTUAMENTO DAS MESMAS.
- 27) POR OCASIÃO DO PEDIDO DE ALVARÁ DE EXECUÇÃO DEVERÁ SER APRESENTADA A DECLARAÇÃO/TERMO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA DE EQUIPAMENTOS DE TRANSPORTE DE PASSAGEIROS E DE CARGA, CONFORME DECRETO Nº 55.036/14 E ORDÉM DE SERVIÇO Nº 003/SEL-G/2014
- 28) O PROJETO APROVADO CONTEMPLE O ATENDIMENTO DA QUOTA AMBIENTAL, NOS TERMOS DA LEI 16.402/16 E DECRETO 57565/16, DEVENDO SER APRESENTADO RELATÓRIO A SECRETARIA MUNICIPAL DO VERDE E DO MEIO AMBIENTE, DEMONSTRANDO ATENDIMENTO, DE ACORDO COM O PROJETO APROVADO, A CADA 2 (DOIS) ANOS.
- 29) 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.
- 30) AS INFORMAÇÕES CONSTANTES NO QUADRO RELATIVO À COMPOSIÇÃO DA QUOTA AMBIENTAL, NOS TERMOS DO QUADRO 3B, ANEXO A LEI 16.402/16, SÃO DE INTEIRA RESPONSABILIDADE DO AUTOR E DO PROPRIETÁRIO, NOS TERMOS DO PARÁGRAFO 41 DO ART. 2º DO DECRETO 57.565/16

31) 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 PREJUIZO DAS SANÇÕES CRIMINAIS CABÍVEIS, CONFORME ART 67 DA LEI MUNICIPAL Nº 16.642/17.

**OBSERVAÇÕES:**

CONSTRUÇÃO DE 01 PRÉDIO, COM PAVIMENTO TÉRREO, MAIS 23 ANDARES E BARRILETE/CASA DE MÁQUINAS/CAIXA D'ÁGUA, COM 162 UNIDADART. ARTES AO TODO, SENDO 91 UNIDADES DESTINADAS AO USO R2V-2 (COMPUTÁVEIS ADVINDAS DO C.A. E COTA DE SOLIDARIEDADE), 18 UNIDADES HMP E 10 UNIDADES HIS-2 (COMPUTÁVEIS ADVINDAS DO BENEFÍCIO DO ART. 21 DA LEI 17.975/23), 15 UNIDADES HIS-2 (NÃO COMPUTÁVEIS ADVINDAS DO BENEFÍCIO DO ART.112 DA LEI 16.050/14 E ART. 42 DA LEI 17.975/23), 19 UNIDADES R2V-2 (NÃO COMPUTÁVEIS ADVINDAS DO BENEFÍCIO DA ALÍNEA D DO INCISO I DO ART. 34 DA LEI 18.081/24). NO PROJETO CONSTAM 02 EQUIPAMENTOS MECÂNICOS (ELEVADORES).

DEFERIDO POR

UNIDADE	DATA DE DEFERIMENTO	DATA DE PUBLICAÇÃO
SMUL/RESID/DRGP	12/11/2025	13/11/2025



**CIDADE DE  
SÃO PAULO**