



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: 52197-25-SP-ALV

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2025/0004914-0	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO p74exo6a
---	---

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

VÍNCULO Proprietário		
NOME/RAZÃO SOCIAL TAVITEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA	CPF/CNPJ 17193032000153	
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL LUIZ OTAVIO CORTEZ MARIUTTI	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 22091729850	

ENDEREÇO
Avenida Professor Vicente Ráo, 157, Jardim Petrópolis

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE 01502200678	CODLOG 142824	CEP 05417010
ENDEREÇO RUA MOURATO COELHO	NUMERAÇÃO PREDIAL 57	BAIRRO PINHEIROS

SUBPREFEITURA
SUBPI - Subprefeitura Pinheiros

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

CONTRIBUINTE 01502200414	CODLOG 142824	CEP 05417010
ENDEREÇO RUA MOURATO COELHO	NUMERAÇÃO PREDIAL 69	BAIRRO PINHEIROS

SUBPREFEITURA
SUBPI - Subprefeitura Pinheiros

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

USO DO IMÓVEL Residencial (R)	SUBCATEGORIA HMP: Habitação de Mercado Popular	TOTAL DE UNIDADES 78	
USO DO IMÓVEL Residencial (R)	SUBCATEGORIA HIS: Habitação de Interesse Social	GRUPO DE ATIVIDADE HIS 1: unidade destinada a famílias com renda familiar mensal de até R\$ 2.994,00 (dois mil novecentos e noventa e quatro reais,	TOTAL DE UNIDADES 32

conforme Decreto nº 58.741, de 06 de maio de 2019, e suas revisões posteriores

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 ² (dois mil e quinhentos metros quadrados) até 10.000m ² (dez mil metros quadrados) de área construída computável	TOTAL DE UNIDADES 28
USO DO IMÓVEL Não Residencial (nR)	SUBCATEGORIA nR1: uso não residencial compatível com a vizinhança residencial	GRUPO DE ATIVIDADE nR1-3: comércio diversificado de âmbito local	

RESPONSÁVEL(S) TÉCNICO(S)

VÍNCULO

Responsável Técnico pela Execução

NOME LUIZ OTAVIO CORTEZ MARIUTTI	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 5062022210	CCM 37609025
-------------------------------------	---	-----------------

VÍNCULO

Responsável Técnico pelo Projeto

NOME/RAZÃO SOCIAL JNA ARQUITETOS SS	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA PJ3879-2	CCM 22654950
--	---	-----------------

NOME DO REPRESENTANTE LEGAL JORGE MUNIF ABUSSAMRA

NOME DO REPRESENTANTE LEGAL JORGE MUNIF ABUSSAMRA	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A7701-1
--	--

QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 138	ALTURA DA EDIFICAÇÃO 46.83m
NÚMERO DE BLOCOS 1	NÚMERO DE PAVIMENTOS 16
ÁREA TERRENO REAL 520.00m ²	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 2600.00m ²
	NÚMERO DE SUBSOLOS 0
	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 3909.17m ²

NOTAS E RESSALVAS

AMPARO LEGAL

LEI 16.050/14 ALTERADA PELAS LEIS 17.975/23 E 18.157/24, LEI 16.402/16 ALTERADA PELAS LEIS 18.081/24 e 18.177/24, LEI 16.642/17, E DECRETOS 56.089/15, 57.521/16, 57.776/17, 63.130/24, 63.884/24 E 63.728/24 E PORTARIA Nº 172/SMUL/2024.

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.
- AS UNIDADES HABITACIONAIS OBJETO DESTE ALVARÁ DEVERÃO SER COMERCIALIZADAS NOS TERMOS DO ART. 46 DA LEI 16.050/2014, COM A NOVA REDAÇÃO DADA PELO ARTIGO 14 DA LEI Nº 17.975 /23 E DECRETO Nº 63.130 DE 19 DE JANEIRO DE 2024.
- O PRESENTE ALVARÁ DE APROVAÇÃO TEM VALIDADE DE 02 (DOIS) ANOS, DEVENDO O INTERESSADO, ANTES DO INÍCIO DAS OBRAS E DENTRO DA VALIDADE DO PRESENTE ALVARÁ REQUERER O ALVARÁ DE EXECUÇÃO.
- 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 – CÓE, DO RESPECTIVO DECRETO REGULAMENTAR, DAS NORMAS TÉCNICAS – NTS APLICÁVEIS E DA LEGISLAÇÃO MUNICIPAL CORRELATA, BEM COMO DO PLANO DIRETOR/ESTRATÉGICO – PDE E DA LEGISLAÇÃO DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO – LPUOS.

7. A CONFORMIDADE DO PROJETO ÀS NORMAS TÉCNICAS – NTS GERAIS E ESPECÍFICAS DE CONSTRUÇÃO, BEM COMO ÀS NORMAS TÉCNICAS OFICIAIS - NTOS DE ACESSIBILIDADE E ÀS DISPOSIÇÕES LEGAIS E REGULAMENTARES APLICÁVEIS AOS ASPECTOS INTERIORES DA EDIFICAÇÃO É RESPONSABILIDADE EXCLUSIVA DO RESPONSÁVEL TÉCNICO PELO PROJETO.
8. OS RESPONSÁVEIS TÉCNICOS PELA OBRA, NOS LIMITES DE SUAS ATUAÇÕES, RESPONDEM PELA CORRETA EXECUÇÃO DA OBRA DE ACORDO COM O PROJETO APROVADO E PELA INSTALAÇÃO E MANUTENÇÃO DO EQUIPAMENTO, OBSERVADAS AS NORMAS TÉCNICAS - NTS APLICÁVEIS, ZELANDO POR SUA SEGURANÇA E ASSUMINDO AS CONSEQUÊNCIAS DIRETAS E INDIRETAS ADVINDAS DE SUA ATUAÇÃO.
9. 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.
10. O PROPRIETÁRIO 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 Nº 16.642/17), SEM PREJUÍZO DA REVOCAÇÃO DE EVENTUAIS INCENTIVOS, BENEFÍCIOS OU ISENÇÕES RECEBIDAS E DA RESPONSABILIDADE CIVIL, TRIBUTÁRIA, URBANÍSTICA, PENAL OU DE QUALQUER OUTRA NATUREZA.
11. CONSTATADA A QUALQUER TEMPO A NÃO VERACIDADE DAS DECLARAÇÕES APRESENTADAS NOS PEDIDOS DE QUE TRATA ESTA LEI, APlicam-se, ao proprietário ou possuidor e profissionais envolvidos, as penalidades administrativas previstas neste código, sem prejuízo das sanções criminais cabíveis, nos termos do art. 67 da lei 16.642/17.
12. É DE INTEIRA RESPONSABILIDADE DOS PROFISSIONAIS ENVOLVIDOS E DO PROPRIETÁRIO O CÁLCULO DAS ÁREAS CONSTRUÍDAS INDICADAS EM PROJETO.
13. 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.
14. CONSTA PARA O LOCAL DECLARAÇÃO DE INEXIGIBILIDADE EMITIDA POR COMAER, REFERENTE AO PROTOCOLO DE PRÉ-ANÁLISE E5E4D4C0E7.
15. NA EMISSÃO DO ALVARÁ DE APROVAÇÃO E EXECUÇÃO O LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO NÃO É VISTADO.
16. O PROJETO ATENDE O DISPOSTO NA RESOLUÇÃO/CEUSO/145/2021.
17. O PROJETO PROPOSTO CONTEMPLE ÁREA TÉCNICA, SEM PERMANÊNCIA HUMANA, DESTINADA A INSTALAÇÃO DE EQUIPAMENTOS DE ACORDO COM O ART. 102 INCISO V DO DECRETO 57.776/17 E RESOLUÇÃO/CEUSO/141/2021, CONFORME MEMORIAL JUSTIFICATIVO APRESENTADO NO PROCESSO.
18. OS COMPARTIMENTOS NECESSÁRIOS PARA ABRIGAR CONDENSADORAS DE AR-CONDICIONADO LOCALIZADOS EM ÁREAS ADJACENTES AOS TERRAÇOS DAS UNIDADES PRIVATIVAS SERÃO DE USO EXCLUSIVO PARA ABRIGAR AS CONDENSADORAS, SENDO VEDADA A SUA UTILIZAÇÃO PARA OUTRAS FUNÇÕES, NOS TERMOS DA RESOLUÇÃO/CEUSO/141/2021.
19. O INTERESSADO DEVERÁ TER CIÊNCIA DA OBRIGATORIEDADE DE INSTALAÇÃO DE HIDRANTES PÚBLICOS DE INCÊNDIO CONFORME O DISPOSTO NA LEI 16.900/18 E DECRETO 58.692/19, REFERENTE A SEGURANÇA E PREVENÇÃO CONTRA INCÊNDIOS.
20. CONSTA PARA O PROJETO LAUDO DE AVALIAÇÃO AMBIENTAL Nº 203/CLA/DCRA/2023 - EMITIDO POR SVMA/CLA/DCRA/GTMAPP ATRAVÉS DO PROC. SEI Nº 6027.2023/0016281-5 EM 09/11/2023;
21. CONSTA PARA O LOCAL A NOTIFICAÇÃO Nº 3045 DO COMAER, REFERENTE AO PROTOCOLO COMAER Nº 67617.901441/2018-91 DE 30/01/2019, QUE DELIBEROU FAVORAVELMENTE À IMPLANTAÇÃO DO EMPREENDIMENTO.
22. CONSTA PARA O LOCAL DECLARAÇÃO DE INEXIGIBILIDADE EMITIDA POR COMAER, REFERENTE AO PROTOCOLO DE PRÉ-ANÁLISE E5E4D4C0E7.
23. CONSTA PARA O LOCAL CONSULTA À COMPANHIA DO METROPOLITANO DE SÃO PAULO – METRÔ, DE PROTOCOLO Nº 2025061709560225, COM DATA DE 07/07/2025, QUE DEVERÃO SER SEGUIDAS TODAS AS ORIENTAÇÕES CONSTANTES NA MANIFESTAÇÃO.
24. CONSTA PARA O LOCAL PARECER GEOTÉCNICO ELABORADO SOB RESPONSABILIDADE DO INTERESSADO, NOS TERMOS DO ARTIGO 72 DA LEI Nº 16.402/16, COM ALTERAÇÕES CONFERIDAS PELAS LEI Nº 18.081/24 E Nº 18.177/24, RESOLUÇÃO/CEUSO/154/2024 E DEMAIS REGULAMENTAÇÕES, VISTO QUE O IMÓVEL SE ENCONTRA INSERIDO NA UNIDADE GEOTÉCNICA I (UG-I).

RESSALVAS

1. POR OCASIÃO DO PEDIDO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DEVERÁ SER APRESENTADO O ATESTADO DE VISTORIA FINAL DO CORPO DE BOMBEIROS. (PARA OS USOS RESIDENCIAL (HIS/HMPR2V) E COMERCIAL (NR1-3).
2. POR OCASIÃO DO ALVARÁ DE EXECUÇÃO, DEVERÁ SER APRESENTADA UMA DECLARAÇÃO DE ATENDIMENTO ÀS CONDIÇÕES DE SEGURANÇA REFERENTE À APROVAÇÃO PELO CORPO DE BOMBEIROS, CONFORME §3º DO ART. 53 DO DECRETO 57.377/16.

3. AS EDIFICAÇÕES ORA LICENCIADAS DEVERÃO CONSTITUIR UM SÓ CONDOMÍNIO E QUALQUER DESMEMBRAMENTO DEPENDERÁ DE APROVAÇÃO DA MUNICIPALIDADE, CONFORME DISPOSTO NO DECRETO 10.107/72.
4. DE ACORDO COM O ARTIGO 1º DA LEI N° 13.113/01, NÃO PODERÃO SER UTILIZADOS PRODUTOS QUE CONTENHAM AMIANTO E/OU MATERIAIS DESCritos NO ARTIGO 2º DO DECRETO N° 41.788 DE 13 MARÇO DE 2002.
5. 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.
6. A EMISSÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO FICA CONDICIONADA AO CUMPRIMENTO INTEGRAL DO ITEM 3.10 DO ANEXO DA LEI 16.642/17, QUE EXIGE QUE AS UNIDADES CONDOMINIAIS, INCLUSIVE HABITACIONAIS, DEVEM DISPOR DE SISTEMA DE MEDIÇÃO INDIVIDUALIZADA DO CONSUMO DE ÁGUA, ENERGIA ELÉTRICA E GÁS.
7. O PROJETO DEVE OBSERVAR AO DISPOSTO NO CÓDIGO CIVIL, EM ATENDIMENTO AO ITEM 2.C DO ANEXO I INTEGRANTE DA LEI 16.642, DE 09 DE MAIO DE 2017, QUANTO À IMPLANTAÇÃO DA EDIFICAÇÃO NO LOTE.
8. POR OCASIÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÃO SER ATENDIDOS OS ITENS DO COE RELATIVOS À VENTILAÇÃO MECÂNICA E ILUMINAÇÃO ARTIFICIAL.
9. DEVERÃO SER OBSERVADAS AS EXIGÊNCIAS RELATIVAS À ADEQUAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES A PESSOA COM DEFICIÊNCIA FÍSICA OU COM MOBILIDADE REDUZIDA DE ACORDO COM A NBR 9050/ABNT.
10. POR OCASIÃO DO PEDIDO DE CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DEVERÁ SER ANEXADA, NO MESMO, DECLARAÇÃO ASSINADA PELO PROPRIETÁRIO E PELO(S) RESPONSÁVEL(ES) 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, NBR 9050 EM VIGOR E DECRETO FEDERAL 9.451/18.
11. A(S) UNIDADE(S) FINAL 09 E 10 DO 1º PAVIMENTO E FINAL 10 E 11 DO 2º PAVIMENTO SERÁ(ÃO) ADAPTÁVEL(ES) ÀS PESSOAS COM DEFICIÊNCIA, NOS TERMOS DE ACESSIBILIDADE DA LEI FEDERAL N° 13.146/15 E DO DECRETO 9.451/18.
12. AS UNIDADES R2v / R2h DEVERÃO OBSERVAR ÀS DISPOSIÇÕES DE ACESSIBILIDADE PREVISTAS NA LEI FEDERAL N° 13.146/15, NOS TERMOS DA ALÍNEA "C" DO ART 14 DO DECRETO 63.728/24.
13. O PRESENTE ALVARÁ NÃO AUTORIZA A REMOÇÃO DE NENHUM EXEMPLAR ARBÓREO.
14. POR OCASIÃO DO PEDIDO DE ALVARÁ DE EXECUÇÃO, DEVERÁ SER APRESENTADO DOCUMENTO NOS TERMOS DO ARTIGO 23 DA LEI 16.642/17, ARTIGO 19 DO DECRETO N° 57.776/17, COM BASE NA SEÇÃO 3.B DA PORTARIA N° 221/SMUL-G/2017 DE 21/07/2017, PARA OBTENÇÃO DO LICENCIAMENTO PARA INSTALAÇÃO DE ELEVADORES (PLATAFORMA ELEVATÓRIA).
15. AS ESCADAS SERÃO VENTILADAS E DEVERÃO ATENDER ÀS NTOS E ITS CONFORME ITEM 6.C.1. DO DECRETO 57.776/17.
16. POR OCASIÃO DO PEDIDO DE ALVARÁ DE EXECUÇÃO, DEVERÁ SER APRESENTADA DECLARAÇÃO DE MOVIMENTO DE TERRA, NOS TERMOS DO ARTIGO 23 DA LEI 16.642/2017, COM BASE NA SEÇÃO 3.B DA PORTARIA N° 221/SMUL-G/2017 DE 21/07/2017, DEVENDO SER ATENDIDO O ITEM 3.O.1 DO ANEXO I DO DECRETO 57.776/2017, PARA OBTENÇÃO DO MOVIMENTO DE TERRA.
17. FICA CIENTE O INTERESSADO QUE A IMPLANTAÇÃO DE QUALQUER ANTENA, TORRE, PÁRA-RAIO, LUZES, ETC OU QUALQUER OUTRO EQUIPAMENTO SOBRE A COBERTURA DO EDIFÍCIO DEVERÁ SER SUBMETIDO À APRECIAÇÃO DO COMAR.
18. O PROJETO DEVERÁ ATENDER A QUANTIDADE MÍNIMA DE VAGAS DESTINADAS A PESSOAS COM DEFICIÊNCIA OU MOBILIDADE REDUZIDA E AS ESTABELECIDAS NA TABELA DO ITEM 8, ANEXO I – DISPOSIÇÕES TÉCNICAS DO DECRETO 57.776/17, BEM COMO SUAS DIMENSÕES E OS ESPAÇOS DE CIRCULAÇÃO, MANOBRA E ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS.
19. DEVERÃO SER SINALIZADAS AS VAGAS ESPECIAIS DE ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS PARA IDOSOS NA PROPORÇÃO DE 5%, CONFORME O ESTATUTO DO IDOSO, DENTRE AS VAGAS PARA AUTOMÓVEIS PREVISTAS NO PROJETO, OBSERVADO O MÍNIMO DE 1 (UMA) VAGA.
20. A DESTINAÇÃO DESTAS UNIDADES DEPENDERÁ DE EMISSÃO DE CERTIDÃO ATESTANDO O ENQUADRAMENTO DAS FAMÍLIAS NA RESPECTIVA FAIXA DE RENDA ESTABELECIDA NO ART. 46 DA LEI 17.975/23.
21. AS UNIDADES HIS 1, HIS 2 E HMP, DURANTE O PRAZO DE 10 ANOS, CONTADOS DA EXPEDIÇÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DA OBRA, SERÃO DESTINADAS APENAS PARA FAMÍLIAS COM CERTIDÃO QUE ATESTE O ENQUADRAMENTO NA RESPECTIVA FAIXA DE RENDA DECLARADA.
22. FICA CIENTE O INTERESSADO, NO CASO DE EMPREENDIMENTOS DESTINADOS TOTAL OU PARCIALMENTE, PARA LOCAÇÃO DAS UNIDADES HABITACIONAIS DE HIS 1, HIS 2 E HMP, AS UNIDADES DESTINADAS PARA ESTA FINALIDADE DEVERÃO INDICAR TAL CONDIÇÃO MEDIANTE AVERBAÇÃO NA MATRÍCULA.
23. CONSTA PARA O LOCAL CERTIDÃO N°150/2024/PROJ-4.
24. CONSTA PARA O LOCAL RELATÓRIO DE JUSTAPOSIÇÃO APRESENTANDO PELO INTERESSADO, DECLARANDO QUE ATENDE o item 5.A.A, 5.A.5.1 E 5.A.5.2 do Anexo I do Decreto 57.775/17, da Lei 16.642/17.
25. O PROJETO DEVERÁ OBSERVAR A QUANTIDADE MÍNIMA DE INSTALAÇÕES SANITÁRIAS NOS TERMOS DO ITEM 9, ANEXO I – DISPOSIÇÕES TÉCNICAS DO DECRETO 57.776/2017.
26. DEVERÃO SER OBSERVADOS OS PARÂMETROS DE INCOMODIDADE ESTABELECIDOS NO QUADRO 4B – ANEXO DA LEI 16.402/16, PARA ZEU.
27. Projeto aprovado mediante pagamento de outorga onerosa do direito de construir conforme características abaixo:

- Coeficiente de aproveitamento básico: 1,00
- Coeficiente de aproveitamento objeto de pagamento de outorga onerosa do direito de construir: 4,00
- Área total construída computável: 2.600,00m²
- Área total construída: 4.823,47m²
- Área computável objeto de pagamento de outorga onerosa do direito de construir: 2.080,00m².

28. O ALVARÁ FOI EMITIDO COM OPÇÃO DO PAGAMENTO DA OODC NO PEDIDO DE ALVARÁ DE EXECUÇÃO, SENDO QUE, INDEPENDENTEMENTE DA FORMA DE PAGAMENTO, DEVERÁ SER QUITADA ANTES DA EXPEDIÇÃO DO ALVARÁ DE EXECUÇÃO, NÃO SE APLICANDO-SE O §3º DO ART. 71 DA LEI MUNICIPAL 16.642/2017.

29. NA HIPÓTESE DA PREFEITURA CONSTATAR, A QUALQUER TEMPO, A INEXISTÊNCIA DE 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.

30. O PRESENTE ALVARÁ NÃO DÁ DIREITO AO INÍCIO DE OBRAS, QUE FICA SUJEITO À EXPEDIÇÃO DO RESPECTIVO ALVARÁ DE EXECUÇÃO.

31. O PRESENTE ALVARÁ PERDERÁ SUA EFICÁCIA NO CASO DO NÃO PAGAMENTO DAS PARCELAS DEVIDAS PELA OUTORGА ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR.

32. POR OCASIÃO DO ALVARÁ DE EXECUÇÃO DEVERÁ SER APRESENTADO TCA FIRMADO EM SVMA/CLA/DCRA CORRESPONDENTE AO LAUDO DE AVALIAÇÃO AMBIENTAL Nº 203/CLA/DCRA/2023 - EMITIDO POR SVMA/CLA/DCRA/GTMAPP ATRAVÉS DO PROC. SEI Nº 6027.2023/0016281-5 EM09/11/2023.

33. O PROJETO APROVADO CONTEMPLO A ATENDIMENTO DA QUOTA AMBIENTAL NOS TERMOS DA LEI 16.402/16 E DECRETO 57.565/16 DEVENDO SER APRESENTADO RELATÓRIO À SECRETARIA MUNICIPAL DO VERDE E DO MEIO AMBIENTE, DEMONSTRANDO ESTAR DE ACORDO COM O PROJETO APROVADO, A CADA 2 (DOIS) ANOS.

34. POR OCASIÃO DO PEDIDO DE CERTIFICADO DE CONCLUSÃO O INTERESSADO DEVERÁ APRESENTAR DECLARAÇÃO DE QUE O PROJETO FOI EXECUTADO DE ACORDO COM AS SOLUÇÕES PROPOSTAS PARA ATENDIMENTO DA QUOTA AMBIENTAL NOS TERMOS DO ART. 4 DO DECRETO 57.565/16.

35. 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.

36. AS INFORMAÇÕES CONSTANTES NO QUADRO RELATIVO À COMPOSIÇÃO DA QUOTA AMBIENTAL, NOS TERMOS DO QUADRO 3B, ANEXO À LEI 16.402/16, SÃO DE INTEIRA RESPONSABILIDADE DO AUTOR E DO PROPRIETÁRIO, NOS TERMOS DO §41º, ARTIGO 2º, DECRETO 57.565/16, CONSTANDO NO LAUDO DE AVALIAÇÃO AMBIENTAL Nº 203/CLA/DCRA/2023 QUE O MANEJO ARBÓREO ANALISADO NO PROCESSO 6027.2023/0016281-5 ATENDE AO DECRETO 57.565/16.

37. O CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DAS UNIDADES H.M.P. SOMENTE PODERÁ SER EMITIDO APÓS APRESENTAÇÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DAS UNIDADES H.I.S.

38. AS SOLUÇÕES DE FECHAMENTO QUE EXCEDEM OS LIMITES DE ALTURA COM ELEMENTOS EM SUPERFÍCIE VAZADA DEVERÃO CONSERVAR NESTES ELEMENTOS A DISTRIBUIÇÃO UNIFORME DOS VAZIOS EM MAIS DE 80% DA SUA SUPERFÍCIE, NOS TERMOS DO ITEM 2.E.1.3 DO ANEXO I DO DECRETO Nº 57.776/17.

39. A EMISSÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO FICARÁ CONDICIONADA À COMPROVAÇÃO DA AVERBAÇÃO NA MATRÍCULA DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE QUE TODAS AS UNIDADES HIS OU HMP SERÃO DESTINADAS PARA AS FAMÍLIAS COM RENDA DECLARADA E ATESTADA EM CONFORMIDADE COM AS DISPOSIÇÕES DO DECRETO 63.728-24.

40. POR OCASIÃO DA ABERTURA DAS MATRÍCULAS INDIVIDUALIZADAS, DEVERÁ SER REALIZADA A AVERBAÇÃO, NA MATRÍCULA DE CADA UNIDADE HABITACIONAL DAS TIPOLOGIAS HIS-1, HIS-2 E HMP, PRODUZIDAS MEDIANTE ADESÃO AO REGIME JURÍDICO REGULAMENTADO PELO DECRETO Nº 63.130, DE 2024, INDICANDO QUE RECEBERAM OS BENEFÍCIOS PREVISTOS NA LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA E QUE DEVERÃO SER DESTINADAS A FAMÍLIAS COM RENDA DECLARADA E ATESTADA, EM CONFORMIDADE COM AS DISPOSIÇÕES DO REFERIDO DECRETO.

OBSERVAÇÕES:

- CONJUNTO RESIDENCIAL VERTICAL - EHMP-V (HMP/ HIS-1/R2V/ NR1-3) - COM 78 UNIDADES HABITACIONAIS HMP, 32 UNIDADES HIS-1, 28 UNIDADES R2V E 1 LOJAS NR1-3 (FACHADA ATIVA).

- ÁREA DO TERRENO:
E = R = 520,00 M²

DEFERIDO POR

UNIDADE
SMUL/PARHIS/DHMP

DATA DE DEFERIMENTO
10/09/2025

DATA DE PUBLICAÇÃO
11/09/2025



CIDADE DE SÃO PAULO