



**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](http://portaldolicenciamentosp.com.br)



**Projeto Modificativo de Alvará de Aprovação e Execução de Edificação Nova**  
**NÚMERO DO DOCUMENTO: 59409-25-SP-MOD**

NÚMERO DO PROCESSO SEI  
1020.2025/0021985-1

CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO  
aabd8ivy

**PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA**

NOME/RAZÃO SOCIAL  
NEX ONE ESTACAO MOEMA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO  
SPE LTDA

CPF/CNPJ  
43706420000109

NOME DO REPRESENTANTE LEGAL  
Paulo Cesar Petrin

CPF DO REPRESENTANTE LEGAL  
83429700949

ENDEREÇO  
Rua Tabapuã, 81, Itaim Bibi

**INFORMAÇÕES DA OBRA**

CONTRIBUINTE  
04119000095

CODLOG  
098809

CEP  
04078000

ENDEREÇO  
Avenida Jamaris

NUMERAÇÃO PREDIAL  
330

BAIRRO  
Moema

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  
166

USO DO IMÓVEL  
Residencial (R)

SUBCATEGORIA  
HMP: Habitação de Mercado Popular

TOTAL DE UNIDADES  
23

USO DO IMÓVEL  
Não Residencial (nR)

SUBCATEGORIA  
nR1: uso não residencial compatível com a vizinhança residencial

GRUPO DE ATIVIDADE  
nR1-12: serviços de hospedagem ou moradia

USO DO IMÓVEL  
Não Residencial (nR)

SUBCATEGORIA  
nR1: uso não residencial compatível com a vizinhança residencial

GRUPO DE ATIVIDADE  
nR1-6: serviços profissionais

**RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)**

VÍNCULO  
Responsável Técnico pelo Projeto

|  |   |                    |
|--|---|--------------------|
| NOME/RAZÃO SOCIAL<br>GAAZ ARQUITETOS ASSOCIADOS S/S<br>LTDA    | NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA<br>PJ22067-1        | CCM<br>5.240.613-0 |
| NOME DO REPRESENTANTE LEGAL<br>Fabio Helfstein Vieira da Costa | NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE<br>A180742-0  |                    |
| VÍNCULO<br>Responsável Técnico pela Execução                   |   |                    |
| NOME<br>REINALDO STUHLBERGER                                   | NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE<br>0601344098 | CCM<br>4.658.677-6 |

ALVARÁ(S) VINCULADO(S)

|                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| Numero do Alvará<br>33647-23-SP-ALV | Título do Documento<br>Alvará de Aprovação de Edificação Nova                  |
| Numero do Alvará<br>47722-24-SP-ALV | Título do Documento<br>Alvará de Execução de Edificação Nova (Exceto HIS/ HMP) |

**NOTA:** Enquanto vigente, o presente documento substitui o(s) anterior(es), lhe(s) retirando a eficácia.

QUADRO DE ÁREAS

|                               |  |  |
|-------------------------------|--|--|
| TOTAL UNIDADES<br>218         | ALTURA TOTAL DA EDIFICAÇÃO<br>68.63m       |  |
| NÚMERO DE BLOCOS<br>1         | NÚMERO DE PAVIMENTOS<br>21                 | NÚMERO DE SUBSOLOS<br>1                |
| ÁREA TERRENO REAL<br>800.00m² | ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL)<br>4501.50m² | TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR<br>7176.56m² |

NOTAS E RESSALVAS

|   |
|---|
| Amparo Legal:<br><br>Leis 16.050/2014, 16.402/2016, 16.642/2017, Lei 17.975/23, decretos regulamentadores e Decreto 63.504/24   |
| RESSALVAS   |
| 1- Por ocasião do pedido do certificado de conclusão deverá ser apresentado o atestado de vistoria final do Corpo de Bombeiros.   |
| 2- Por ocasião do pedido do certificado de conclusão deverá ser apresentado cadastro dos equipamentos mecânicos   |
| 3- Por ocasião do pedido do certificado de conclusão deverá ser apresentado termo de recebimento do TCA 028/2025  |
| 4- Por ocasião do pedido do certificado de conclusão deverá ser anexado declaração assinada pelo responsável técnico que o projeto atenderá as condições de segurança de uso e circulação nos termos das Normas Técnicas Oficiais e Instruções Técnicas dos Bombeiros.  |
| 5- Por ocasião do certificado de conclusão deverá ser atendido integralmente o item 3.E, Anexo I – Disposições Técnicas do Decreto nº 57.776/2017 (Esgoto).   |
| 6- Somente será concedido o certificado de conclusão se a construção atender integralmente o disposto no Código de Obras, Normas Específicas e naquelas emitidas pelas concessionárias de serviço públicos para a Instalação de Água, Esgoto e Energia Elétrica.  |
| 7- Por ocasião do certificado de conclusão, deverão ser atendidas as Normas Técnicas Oficiais relativas a ventilação mecânica e iluminação artificial.  |
| 8- A emissão do Certificado de Conclusão fica condicionada ao cumprimento integral das condições de aquecimento solar nos termos do item 3.8, Anexo I – Disposições Técnicas da Lei 16.642/17   |
| 9- Somente será concedido o Certificado de Conclusão se a construção atender integralmente o disposto no Código de Obras e nas Normas Específicas para Sistema de Aquecimento de Água por meio do aproveitamento da energia solar.  |
| 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 individualizada do consumo de água, energia e gás.  |
| 11- A(s) edificação(ões) ora licenciada(s) devera(ao) constituir um só condomínio e qualquer desmembramento dependera de aprovação da municipalidade, conforme disposto no Decreto 10.107/72.   |
| 12- O projeto atenderá 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.       |
| 13- Por ocasião do pedido de Certificado de Conclusão, deverá ser anexado no mesmo, declaração assinada pelo proprietário e pelo arquiteto ou engenheiro responsável pelo projeto e pela execução da obra, do cumprimento dos itens aplicáveis ao projeto de acordo com o que dispõe a Lei 16.642/17 e NBR 9050/ABNT. |

- 14- O projeto deve observar ao disposto no Código Civil, em atendimento ao Anexo I integrante da Lei 16.642, de 09 de maio de 2017, quanto à implantação da edificação no lote.
- 15- Deverão ser observadas as exigências relativas a adequação das edificações à pessoa com deficiência física ou mobilidade reduzida, de acordo com a nbr 9050/20
- 16- O projeto e a construção da edificação residencial devem assegurar percentual mínimo de suas unidades internamente acessíveis, em conformidade com o decreto federal 9.451/18
- 17- 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
- 19- Projeto aprovado nos termos da Lei nº 16.050/2014 e da Lei nº 16.402/2016, através do pagamento de outorga onerosa, conforme áreas e índices elencados a seguir:
- Macrozona: MZURB
  - Macroárea: MUC
  - Área de terreno E=R= 800,00m²
  - T.O permitida pela LPUOS= 70%
  - T.O utilizada no projeto= 57,16%
  - CA básico= 1,00
  - CA adotado no projeto= 5,6269
  - Área total construída= 7.176,56m²
  - Área não computável total= 2.675,06m²
  - Área total computável= 4.501,50m²
  - Área total de benefícios redutores de outorga onerosa= 0,00m²
  - Área total computável objeto de outorga onerosa= 3.701,50m², considerando:
    - Área computável objeto de outorga onerosa, parcela destinada a habitação com área até 30,00m²= 682,42m², com parcela de terreno 3.157,46m²;
    - Área computável objeto de outorga onerosa, parcela destinada a HMP com área até 50,00m²= 544,04m², com parcela de terreno 117,56m².
  - Área de uso incentivado (Benefício Lei 16.402/16, Artigo 62, Inciso VIII): 868,34m²
  - Área de Fachada Ativa (Benefício Lei 16.402/16, Artigo 62, Inciso VII, Alínea "a"): 399,79m²
  - Área de benefício HMP (artigo 60 da lei 16.050/14, alterado pela Lei 17.975/23): 661,63m²
  - Cota parte máxima de terreno por unidade utilizada no projeto: 20
- 21- 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.
- 22- 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.
- 23- 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.
- 24- As informações constantes no quadro relativo à composição da quota ambiental, nos termos do quadro 3b, anexo à lei nº16.402/16, são de inteira responsabilidade do autor e do proprietário, nos termos do §41º do artigo 2º do decreto nº57.565/16. o interessado atesta que a tabela constante neste processo é idêntica à apresentada para o LAUDO TÉCNICO AMBIENTAL N°163/CLA/DCRA/GTMAPP/2024, analisado no processo 6027.2024/0008239-2
- 25- Projeto aprovado objeto de aplicação da Quota Ambiental conforme informações a seguir:
- Perímetro de Qualificação: PA = 4;
  - Pontuação mínima da QA: 0,37
  - Pontuação mínima da QA após redução da taxa de permeabilidade: 0,55
  - Pontuação da QA no projeto: 0,55
  - Taxa de permeabilidade mínima exigida: 25%
  - Taxa de permeabilidade no projeto: 12,51%
  - Redução da Taxa de permeabilidade (§2º e 3º do artigo 81 da Lei nº 16.402/16): 49,97%
- 28- Fica ciente o interessado que futuras implantações como: antenas, para-raios, torres, luzes, guindastes, etc, ou qualquer outro equipamento sobre a cobertura do edifício, não pode ultrapassar, mesmo que momentaneamente, a altitude máxima permitida de 842,00 metros e, caso, durante a construção, seja necessário a utilização de equipamentos que possam ultrapassar esta altitude, deverá ser solicitada autorização prévia do COMAER.
- 29- Para a emissão do Certificado de Conclusão, deverá ser apresentado "LAUDO DE APROVAÇÃO DE SINALIZAÇÃO DE VAGA PARA DEFICIENTE E IDOSO" a ser obtido junto a CET
- 30- Deverão ser observados os parâmetros de incomodidade estabelecidos no Quadro 4B da Lei 16.402/16
- 31- Por ocasião do pedido de Certificado de Conclusão, deverá ser apresentado comprovante de quitação ou de depósito de 50% (cinquenta por cento) do valor devido no FUNDURB nos termos do inciso III, § 2º, artigo 112, da Lei nº 16.050/2014 e inciso III, § 2º, artigo 1º do Decreto nº 56.538/15
- 32- O PRESENTE ALVARÁ DE EXECUÇÃO INCLUI O MOVIMENTO DE TERRA, AUTORIZADO COM BASE NOS DADOS TÉCNICOS APRESENTADOS, CONFORME SEÇÃO 4.A DA PORTARIA 221/SMUL-G/2017 E INCISO III DO §2º DO ART. 23 DA LEI 16.642/17, SENDO QUE A REALIZAÇÃO DO MOVIMENTO DE TERRA SERÁ EM CONFORMIDADE COM O QUE ESTABELECEM AS NORMAS TÉCNICAS CABÍVEIS E A TERRA SERÁ EMPRESTADA DE TERRENOS PARTICULARES COM A DEVIDA

33- ESTE 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.

#### NOTAS

- 1- O presente documento refere-se exclusivamente a legislação Municipal devendo ainda, serem observadas as legislações Estadual e Federal, pertinentes.
- 2- 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.
- 3- O PRESENTE ALVARÁ DE EXECUÇÃO COMPREENDE A DEMOLIÇÃO TOTAL DO EXISTENTE NOS TERMOS DO INCISO I DO §2º DO ART. 23 DA LEI 16.642/17.
- 4- NA EMISSÃO DO ALVARÁ DE EXECUÇÃO AS PEÇAS GRÁFICAS NÃO FORAM VISTADAS, CONFORME SEÇÃO 3B DA PORTARIA 221/SMUL-G/2017.
- 5- A conformidade do projeto às Normas Técnicas - NTs, gerais e específicas de construção, bem como as Normas Técnicas Oficiais – NTOs de acessibilidade e as disposições legais e regulamentares aplicáveis aos aspectos interiores das edificações é de responsabilidade exclusiva do responsável técnico pelo projeto
- 6- O projeto atende a Lei 13.146/15 e Decreto 9.296/18
- 7- 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 dos equipamentos, observadas as Normas Técnicas – NTs aplicáveis, zelando por sua segurança e assumindo as consequências diretas e indiretas advindas de sua atuação.
- 8- Consta para o local TCA 028/2025
- 9- O projeto deverá observar a quantidade mínima de instalações sanitárias nos termos do item 9, Anexo I – Disposições Técnicas do Decreto 57.776/2017.
- 10- Consta para o local PROTOCOLO DE PRÉ-ANÁLISE C30FEB3588, emitido em 17/04/2024, QUE DECLARA SER INEXIGÍVEL A AUTORIZAÇÃO DO COMAER PARA O PRESENTE LOCAL
- 11- Consta para o local CERTIDÃO 786/2022/PROJ-4
- 12- Fica ciente o interessado que a manutenção de quaisquer sinalizações e que as informações prestadas são de responsabilidade solidária do engenheiro responsável pela obra e do proprietário da implantação, bem como qualquer evento danoso que venha a ocorrer, pela falta de informação ou pela falta de veracidades das informações, poderá implicar sanções patrimoniais e/ou penais aos responsáveis. – COMAER.
- 13- O Licenciamento de projetos, de obras e instalação de equipamentos não implica no reconhecimento, pela Prefeitura, do direito de propriedade ou posse sobre o imóvel.
- 14- O Titular do documento de atividade edilícia, na qualidade de proprietário ou de possuidor do imóvel, responde perante a terceiros a respeito da propriedade, posse, direitos reais, garantias e outros eventuais ônus que incidam sobre o imóvel.
- 15- 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 Lei 16.642/17, do respectivo Decreto Regulamentador 57.776/17, das Normas Técnicas-NTs aplicáveis, do PDE Lei 16.050/14 e da legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo-LPUOS Lei 16.402/16, nos termos do parágrafo único do Decreto 57.776/17.
- 16- as unidades flats atendem a lei 13.146/15 e decreto Nº 9.296/18 , quanto aos 5% de unidades adaptadas e 95% das unidades adaptáveis , conforme estabelecido no art 2º do decreto Nº 9.296/18 , e em especial ao seu parágrafo único. Sendo pelo menos 01 unidade adaptada por pavimento
- 17- Não será permitida a permanência humana nas áreas técnicas destinadas a instalação e equipamentos constantes no projeto e o uso destas áreas para outros fins, nos termos da RESOLUÇÃO/CEUSO/141/2021.
- 18- 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](#).
- 19- 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, 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 COE e legislação correlata; c) a observância das normas técnicas nts e das disposições técnicas previstas no anexo i do decreto regulamentar do coe.
- 20- O projeto na forma proposta, indica shafts de hidráulica, elétrica e sistemas sem laje, localizados nas unidades da torre, sem acesso e vedado o uso deste vazio para outros fins.
- 21- As unidades habitacionais objeto deste alvará deverão ser comercializadas nos termos do art. 46 da lei 16.050/14

- 22- 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 revogação de eventuais incentivos, benefícios ou isenções recebidas e da responsabilidade civil, tributária, urbanística, penal ou de qualquer outra natureza.
- 23- por ocasião da individualização das matrículas das unidades deverão ser averbadas na matrícula de registro de imóveis todas as unidades HMP

Acessos:

- Categoria de Uso R2v-2 – Alameda dos Maracatins

- Categoria de Uso HMP – Alameda dos Maracatins

- Categoria de Uso nR1-6 - Alameda dos Maracatins e Avenida Jamaris

- Categoria de Uso nR1-12 - Alameda dos Maracatins

Uso do Imóvel

R2v-2: Conjunto com mais de duas unidades habitacionais, agrupadas verticalmente em edifícios de apartamentos ou conjuntos residenciais verticais com áreas comuns, conjunto residencial com mais de 2.500m² até 10.000m² de área construída computável, nos termos da Alínea B, do Inciso III, do Artigo 94, da Lei 16.402/16.

HMP: Habitação de Mercado Popular

nR1-6, Uso Não Residencial compatível com a vizinhança residencial: serviços profissionais.

nR1-12, Uso Não Residencial compatível com a vizinhança residencial: serviços de hospedagem ou moradia.

Número de unidades:

R2v-2: 166 unidades

HMP: 23 unidades

nR1-6: 01 unidade (Benefício Lei 16.402/16, Artigo 62, Inciso VIII)

nR1-6: 01 unidade (Benefício Fachada Ativa, Lei 16.402/16, Artigo 62, Inciso VII, Alínea “a”)

nR1-12: 27 unidades (Benefício Lei 16.402/16, Artigo 62, Inciso VIII)

Número de vagas:

nR1-6 – fachada ativa: 05 vagas de automóveis; 01 vaga PCD; 01 vaga de carga e descarga, compartilhada entre os usos nR

Equipamentos mecânicos: 04

DEFERIDO POR

|                            |                                   |                                  |
|----------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|
| UNIDADE<br>SMUL/RESID/DRVE | DATA DE DEFERIMENTO<br>28/10/2025 | DATA DE PUBLICAÇÃO<br>29/10/2025 |
|----------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|

Página 5 de 5

Número do Documento: 59409-25-SP-MOD

Projeto Modificativo de Alvará de Aprovação e Execução de Edificação Nova (exceto HIS / HMP)