



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

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 aabdb8ivy
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
ENDERECO Rua Tabapuã, 81, Itaim Bibi	

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE 04119000095	CODLOG 098809	CEP 04078000	
ENDERECO 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 2.500m ² (dois mil e quinhentos metros quadrados) até 10.000m ² (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(S) TÉCNICO(S)

VÍNCULO Responsável Técnico pelo Projeto

NOME/RAZÃO SOCIAL
GAAZ ARQUITETOS ASSOCIADOS S/S
LTDA

NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA
PJ22067-1

CCM
5.240.613-0

NOME DO REPRESENTANTE LEGAL
Fabio Helfstein Vieira da Costa

NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE
A180742-0

VÍNCULO
Responsável Técnico pela Execução

NOME
REINALDO STUHLBERGER

NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE
0601344098

CCM
4.658.677-6

ALVARÁ(S) VINCULADO(S)

Numero do Alvará 33647-23-SP-ALV	Título do Documento Alvará de Aprovação de Edificação Nova
Numero do Alvará 47722-24-SP-ALV	Título do Documento 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 218	ALTURA TOTAL DA EDIFICAÇÃO 68.63m	
NÚMERO DE BLOCOS 1	NÚMERO DE PAVIMENTOS 21	NÚMERO DE SUBSOLOS 1
ÁREA TERRENO REAL 800.00m ²	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 4501.50m ²	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 7176.56m ²

NOTAS E RESSALVAS

Amparo Legal:

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) deverá(ao) constituir um só condomínio e qualquer desmembramento dependerá 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, guias, 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 PARTICULARS 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 veracidade 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	DATA DE DEFERIMENTO	DATA DE PUBLICAÇÃO
SMUL/RESID/DRVE	28/10/2025	29/10/2025