



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO

Contribuinte
05402500029

Documento
004-0-01 ALVARA DE APROVACAO DE EDIFICACAO NOVA

Número
2026/06128-00

Nome do Proprietário
DIALOGO 89 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LT

Data Publicação
28/08/2026

Endereço do Imóvel		Número
CodLog	Endereço	
08612-6	PC HEITOR LEVI	00009
Complemento/Bairro		Sub Pref. CEP
(CONC) 11-A (CANC) VILA BRASIL		MO 03316-070

Zona de Uso
ZONEAMENTO ANTERIOR: ZONA EIXO DE ESTRUTURACAO DA TRANSFORMACAO URBAN.

Categoria de Uso
R2V H.I.S H.M.P

Descrição
A SMUL/COORDENADORIA DE EDIFICAÇÃO DE USO RESIDENCIAL SMUL/RESID
EXPEDE O PRESENTE ALVARA DE APROVACAO DE EDIFICACAO NOVA

USO DO IMÓVEL:

- ESPECIFICO - HABITACAO DE INTERESSE SOCIAL, HABITACAO DE MERCADO
POPULAR, CONJUNTO COM MAIS DE DUAS UNIDADES HABITACIONAIS VERTICAL.

ÁREA TERRENO REAL: 2701,12 M2,
ÁREA TERRENO ESCRITURA: 2701,12 M2,
ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO: 28795,66 M2,

COM 1 PREDIO(S) COM 28 ANDAR(ES), 1 SUBSOLO(S), GARAGEM EXCLUSIVA,
ATICO, DESTINADO(S) A USO RESIDENCIAL.

1 BLOCO(S):

214 UNIDADE(S) APROVADA(S) NA SUBCATEGORIA DE USO R2V - CONJUNTO
RESIDENCIAL.

56 UNIDADE(S) APROVADA(S) NA SUBCATEGORIA DE USO HIS2 - HABITAÇÃO DE
INTERESSE SOCIAL - FAIXA 2.

78 UNIDADE(S) APROVADA(S) NA SUBCATEGORIA DE USO HMP - HABITAÇÃO DE
MERCADO POPULAR.

DEMAIS CONTRIBUINTES(S) ENVOLVIDO(S) (SQLS):

05402500037	05402500045	05402500053	05402500061
05402500150	05402500169	05402500177	05402500185
05402500193	05402500207	05402500215	05402500258

Requerimento
05402500029-00007

PROCESSO: 1010.2025/0011522-9 EMISSÃO: 03/09/2026

Página
1 / 12



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO

Contribuinte

05402500029

Documento

004-0-01 ALVARA DE APROVACAO DE EDIFICACAO NOVA

Número

2026/06128-00

Nome do Proprietário

DIALOGO 89 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LT

Data Publicação

28/08/2026

Endereço do Imóvel

CodLog

Endereço

08612-6

PC HEITOR LEVI

Número

00009

Complemento/Bairro

(CONC) 11-A (CANC) VILA BRASIL

Sub Pref.

MO

CEP

03316-070

Zona de Uso

ZONEAMENTO ANTERIOR: ZONA EIXO DE ESTRUTURACAO DA TRANSFORMACAO URBAN.

Categoria de Uso

R2V H.I.S H.M.P

Descrição

RESPONSAVEL TECNICO:

GUILHERME SALLUM NAHAS CREA 5062736895

DA FIRMA DIALOGO ENGENHARIA E CONSTRUCAO LTDA CREA 321848

AUTOR DO PROJETO:

LUIZ EDUARDO SOUZA DE OLIVEIRA SANTOS CAU PF 012484-2

ZONEAMENTO ATUAL: ZEU

AMPARO LEGAL:

1) LEIS 16.050/2014, 16.402/2016, 16.642/2017, LEI 17.975/23, LEI 18.081/24, LEI 18.177/24, DECRETOS REGULAMENTADORES, DECRETO 63.504/24 E DECRETO 63.884/24

NOTAS:

- 1) 1- O PRESENTE DOCUMENTO REFERE-SE EXCLUSIVAMENTE A LEGISLAÇÃO MUNICIPAL DEVENDO AINDA, SEREM OBSERVADAS AS LEGISLAÇÕES ESTADUAL E FEDERAL, PERTINENTES.
- 2) 2- O PRESENTE ALVARÁ DE APROVAÇÃO TEM VALIDADE DE 02 (DOIS) ANOS, CONTADOS DA DATA DA PUBLICAÇÃO, DEVENDO O INTERESSADO ANTES DO INÍCIO DAS OBRAS, E DENTRO DA VALIDADE DO PRESENTE ALVARÁ, REQUERER O ALVARÁ DE EXECUÇÃO NOS TERMOS DO ARTIGO 18 DA LEI 16.642/2017.
- 3) 3- 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.
- 4) 4- A CONFORMIDADE DO PROJETO ÀS NORMAS TÉCNICAS - NTS, GERAIS E

Requerimento

05402500029-00007

PROCESSO: 1010.2025/0011522-9 EMISSÃO: 03/09/2026

Página

2 / 12



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO

Contribuinte

05402500029

Documento

004-0-01 ALVARA DE APROVACAO DE EDIFICACAO NOVA

Número

2026/06128-00

Nome do Proprietário

DIALOGO 89 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LT

Data Publicação

28/08/2026

Endereço do Imóvel

CodLog

Endereço

08612-6

PC HEITOR LEVI

Número

00009

Complemento/Bairro

(CONC) 11-A (CANC) VILA BRASIL

Sub Pref.

MO

CEP

03316-070

Zona de Uso

ZONEAMENTO ANTERIOR: ZONA EIXO DE ESTRUTURACAO DA TRANSFORMACAO URBAN.

Categoria de Uso

R2V H.I.S H.M.P

Descrição

ESPECÍFICAS DE CONSTRUÇÃO, BEM COMO AS NORMAS TÉCNICAS OFICIAIS E NTOS DE ACESSIBILIDADE E AS DISPOSIÇÕES LEGAIS E REGULAMENTARES APLICÁVEIS AOS ASPECTOS INTERIORES DAS EDIFICAÇÕES É DE RESPONSABILIDADE EXCLUSIVA DO RESPONSÁVEL TÉCNICO PELO PROJETO

5) 5- O PROJETO ATENDE A LEI 13.146/15 E DECRETO 9.296/18

6) 6- 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 E NTS APLICÁVEIS, ZELANDO POR SUA SEGURANÇA E ASSUMINDO AS CONSEQUÊNCIAS DIRETAS E INDIRETAS ADVINDAS DE SUA ATUAÇÃO.

7) 7- CONSTA PARA O LOCAL LAUDO DE AVALIAÇÃO AMBIENTAL Nº 094 /CLA/DCRA/GTMAPP/2026

8) 8- O PROJETO DEVERÁ OBSERVAR A QUANTIDADE MÍNIMA DE INSTALAÇÕES SANITÁRIAS NOS TERMOS DO ITEM 9, ANEXO I E DISPOSIÇÕES TÉCNICAS DO DECRETO 57.776/2017.

9) 9- CONSTA PARA O LOCAL NOTIFICAÇÃO Nº 105776, EMITIDA EM 29/09/2025, COM PARECER FAVORÁVEL À IMPLANTAÇÃO DO EDIFÍCIO

10) 10- 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 PENAS AOS RESPONSÁVEIS. E COMAER.

11) 11- 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.

Requerimento

05402500029-00007

PROCESSO: 1010.2025/0011522-9 EMISSÃO: 03/09/2026

Página

3 / 12



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO

Contribuinte

05402500029

Documento

004-0-01 ALVARA DE APROVACAO DE EDIFICACAO NOVA

Número

2026/06128-00

Nome do Proprietário

DIALOGO 89 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LT

Data Publicação

28/08/2026

Endereço do Imóvel

CodLog

Endereço

08612-6

PC HEITOR LEVI

Número

00009

Complemento/Bairro

(CONC) 11-A (CANC) VILA BRASIL

Sub Pref.

MO

CEP

03316-070

Zona de Uso

ZONEAMENTO ANTERIOR: ZONA EIXO DE ESTRUTURACAO DA TRANSFORMACAO URBAN.

Categoria de Uso

R2V H.I.S H.M.P

Descrição

12) 12- 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.

13) 13- 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.

14) 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 Nº 57.776/17, COM BASE NA SEÇÃO 3.B DA PORTARIA Nº 221/SMUL-G/2017 DE 21/07/2017, PARA OBTENÇÃO DO LICENCIAMENTO PARA INSTALAÇÃO DE ELEVADORES.

15) 15- 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.

16) 16- NOS TERMOS DO INCISO III ITEM 1 DA RESOLUÇÃO/CEUSO/141/2021, OS COMPARTIMENTOS DESTINADOS A ABRIGAR CONDENSADORAS DE AR CONDICIONADO, LOCALIZADOS DEFRENTE AS UNIDADES PRIVATIVAS, DEVEM ATENDER AS LETRAS A, B, C E D, E ESSAS ÁREAS SÃO DE USO EXCLUSIVO PARA ABRIGAR CONDENSADORAS, SENDO VEDADA A SUA UTILIZAÇÃO PARA OUTRAS FUNÇÕES.

Requerimento

05402500029-00007

PROCESSO: 1010.2025/0011522-9 EMISSÃO: 03/09/2026

Página

4 / 12



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO

Contribuinte

05402500029

Documento

004-0-01 ALVARA DE APROVACAO DE EDIFICACAO NOVA

Número

2026/06128-00

Nome do Proprietário

DIALOGO 89 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LT

Data Publicação

28/08/2026

Endereço do Imóvel

CodLog

Endereço

08612-6

PC HEITOR LEVI

Número

00009

Complemento/Bairro

(CONC) 11-A (CANC) VILA BRASIL

Sub Pref.

MO

CEP

03316-070

Zona de Uso

ZONEAMENTO ANTERIOR: ZONA EIXO DE ESTRUTURACAO DA TRANSFORMACAO URBAN.

Categoria de Uso

R2V H.I.S H.M.P

Descrição

17) 17- 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.

18) 18- 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.

19) 19- OS DEPÓSITOS LOCALIZADOS NOS SUBSOLOS SÃO DE USO COMUM DO CONDOMÍNIO, NÃO PODENDO SER SUBDIVIDIDOS POR UNIDADE

20) 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 DESTA VAZIO PARA OUTROS FINS.

21) 21- PROJETO APROVADO NOS TERMOS DA LEI Nº 16.050/2014, LEI Nº 16.402/2016, LEI Nº 17.975/23 E LEI Nº 18.081/24, ATRAVÉS DO PAGAMENTO DE OUTORGA ONEROSA, CONFORME ÁREAS E ÍNDICES ELENCADOS A SEGUIR: - MACROZONA: MZURB - MACROÁREA: MQU - ÁREA DE TERRENO E=R= 2.701,12M² - ÁREA DE RESERVA DE CALÇADA (AMPARO LEGAL: ARTIGO 37 DA LEI 18.081/24)= 184,55M² - T.O PERMITIDA PELA LPUOS= 70% - T.O

Requerimento

05402500029-00007

PROCESSO: 1010.2025/0011522-9 EMISSÃO: 03/09/2026

Página

5 / 12



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO

Contribuinte

05402500029

Documento

004-0-01 ALVARA DE APROVACAO DE EDIFICACAO NOVA

Número

2026/06128-00

Nome do Proprietário

DIALOGO 89 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LT

Data Publicação

28/08/2026

Endereço do Imóvel

CodLog

Endereço

08612-6

PC HEITOR LEVI

Número

00009

Complemento/Bairro

(CONC) 11-A (CANC) VILA BRASIL

Sub Pref.

MO

CEP

03316-070

Zona de Uso

ZONEAMENTO ANTERIOR: ZONA EIXO DE ESTRUTURACAO DA TRANSFORMACAO URBAN.

Categoria de Uso

R2V H.I.S H.M.P

Descrição

UTILIZADA NO PROJETO= 69,95% - CA BÁSICO= 1,00 - CA ADOTADO NO PROJETO= 5,7959 - ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA= 28.795,66M² - ÁREA NÃO COMPUTÁVEL TOTAL= 13.140,13M² - ÁREA TOTAL COMPUTÁVEL= 15.655,53M² - ÁREA TOTAL DE BENEFÍCIOS REDUTORES DE OUTORGA ONEROSA= 0,00M² - ÁREA TOTAL COMPUTÁVEL OBJETO DE OUTORGA ONEROSA= 12.954,42M², CONSIDERANDO: - ÁREA COMPUTÁVEL OBJETO DE OUTORGA ONEROSA, PARCELA DESTINADA A HABITAÇÃO COM ÁREA ENTRE 30,00M² ATÉ 70,00M²= 7.312,44M², COM PARCELA DE TERRENO 1.524,72M²; - ÁREA COMPUTÁVEL OBJETO DE OUTORGA ONEROSA, PARCELA DESTINADA A HABITAÇÃO COM ÁREA MAIOR QUE 70,00M²= 3.404,18M², COM PARCELA DE TERRENO 709,80M². - ÁREA COMPUTÁVEL OBJETO DE OUTORGA ONEROSA, PARCELA DESTINADA A HMP COM ÁREA ATÉ 50,00M²= 2.237,80M², COM PARCELA DE TERRENO 466,59M². - ÁREA DE BENEFÍCIO HMP (ARTIGO 60 DA LEI 16.050/14, ALTERADO PELA LEI 17.975/23): 2.701,12M² - ÁREA DE HIS REFERENTE À COTA DE SOLIDARIEDADE (ARTIGO 112 DA LEI 16.050/14, ALTERADO PELA LEI 17.975/23): 1.565,55M² - COTA PARTE MÁXIMA DE TERRENO POR UNIDADE UTILIZADA NO PROJETO: 20,00

22) 22- PROJETO APROVADO OBJETO DE APLICAÇÃO DA QUOTA AMBIENTAL CONFORME INFORMAÇÕES A SEGUIR: - PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO: PA = 6; - PONTUAÇÃO MÍNIMA DA QA: 0,55 - PONTUAÇÃO MÍNIMA DA QA APÓS REDUÇÃO DA TAXA DE PERMEABILIDADE: 0,82 - PONTUAÇÃO DA QA NO PROJETO: 0,82 - TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA EXIGIDA: 20% - TAXA DE PERMEABILIDADE NO PROJETO: 10,09% - REDUÇÃO DA TAXA DE PERMEABILIDADE (§2º E 3º DO ARTIGO 81 DA LEI Nº 16.402/16): 49,57%

23) 23- ACESSOS: TODOS OS ACESSOS SÃO FEITOS PELA PRAÇA HEITOR LEVI

24) 24- USO DO IMÓVEL R2V-3: 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 10.000M² ATÉ 20.000M² DE ÁREA CONSTRUÍDA

Requerimento

05402500029-00007

PROCESSO: 1010.2025/0011522-9 EMISSÃO: 03/09/2026

Página

6 / 12



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO

Contribuinte

05402500029

Documento

004-0-01 ALVARA DE APROVACAO DE EDIFICACAO NOVA

Número

2026/06128-00

Nome do Proprietário

DIALOGO 89 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LT

Data Publicação

28/08/2026

Endereço do Imóvel

CodLog

Endereço

08612-6

PC HEITOR LEVI

Número

00009

Complemento/Bairro

(CONC) 11-A (CANC) VILA BRASIL

Sub Pref.

MO

CEP

03316-070

Zona de Uso

ZONEAMENTO ANTERIOR: ZONA EIXO DE ESTRUTURACAO DA TRANSFORMACAO URBAN.

Categoria de Uso

R2V H.I.S H.M.P

Descrição

COMPUTÁVEL, NOS TERMOS DA ALÍNEA C, DO INCISO III, DO ARTIGO 94, DA
LEI 16.402/16. HMP: HABITAÇÃO DE MERCADO POPULAR HIS-2: HABITAÇÃO
DE INTERESSE SOCIAL

25) 25- NÚMERO DE UNIDADES: R2V-3: 214 UNIDADES HMP: 78 UNIDADES

HIS-2 (COTA DE SOLIDARIEDADE): 56 UNIDADES

26) 26- NÚMERO DE VAGAS: RESIDENCIAL R2V-3: 201 VAGAS DE AUTOMÓVEIS;

04 VAGAS PCD; 11 VAGAS PARA MOTOS

27) 27- EQUIPAMENTOS MECÂNICOS: 05

RESSALVAS:

1) 1- POR OCASIÃO DO PEDIDO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DEVERÁ SER
APRESENTADO O ATESTADO DE VISTORIA FINAL DO CORPO DE BOMBEIROS.

2) 2- 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.

3) 3- POR OCASIÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DEVERÁ SER ATENDIDO
INTEGRALMENTE O ITEM 3.E, ANEXO I e DISPOSIÇÕES TÉCNICAS DO DECRETO
Nº 57.776/2017 (ESGOTO).

4) 4- 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.

5) 5- POR OCASIÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÃO SER ATENDIDAS
AS NORMAS TÉCNICAS OFICIAIS RELATIVAS À VENTILAÇÃO MECÂNICA E
ILUMINAÇÃO ARTIFICIAL.

6) 6- A EMISSÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO FICA CONDICIONADA AO

Requerimento

05402500029-00007

PROCESSO: 1010.2025/0011522-9 EMISSÃO: 03/09/2026

Página

7 / 12



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO

Contribuinte

05402500029

Documento

004-0-01 ALVARA DE APROVACAO DE EDIFICACAO NOVA

Número

2026/06128-00

Nome do Proprietário

DIALOGO 89 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LT

Data Publicação

28/08/2026

Endereço do Imóvel

CodLog

Endereço

08612-6

PC HEITOR LEVI

Número

00009

Complemento/Bairro

(CONC) 11-A (CANC) VILA BRASIL

Sub Pref.

MO

CEP

03316-070

Zona de Uso

ZONEAMENTO ANTERIOR: ZONA EIXO DE ESTRUTURACAO DA TRANSFORMACAO URBAN.

Categoria de Uso

R2V H.I.S H.M.P

Descrição

CUMPRIMENTO INTEGRAL DAS CONDIÇÕES DE AQUECIMENTO SOLAR NOS TERMOS DO ITEM 3.8, ANEXO I e DISPOSIÇÕES TÉCNICAS DA LEI 16.642/17

7) 7- 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.

8) 8- 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.

9) 9- A(S) EDIFICAÇÃO(ÕES) ORA LICENCIADA(S) DEVERA(AO) CONSTITUIR UM SÓ CONDOMÍNIO E QUALQUER DESMEMBRAMENTO DEPENDERÁ DE APROVAÇÃO DA MUNICIPALIDADE, CONFORME DISPOSTO NO DECRETO 10.107/72.

10) 10- DEVERÁ SER MANTIDA A INTERLIGAÇÃO ENTRE OS USOS PREVISTA EM PROJETO SOB PENA DE CASSAÇÃO DO ALVARÁ

11) 11- 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 e DISPOSIÇÕES TÉCNICAS DO DECRETO Nº 57.776/2017, BEM COMO AS SUAS DIMENSÕES E OS ESPAÇOS DE CIRCULAÇÃO, MANOBRAS E ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS.

12) 12- 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.

13) 13- O PRESENTE ALVARÁ NÃO DÁ DIREITO AO INÍCIO DE OBRAS, QUE FICA SUJEITO A EXPEDIÇÃO DO RESPECTIVO ALVARÁ DE EXECUÇÃO.

14) 14- O PROJETO DEVE OBSERVAR AO DISPOSTO NO CÓDIGO CIVIL, EM

Requerimento

05402500029-00007

PROCESSO: 1010.2025/0011522-9 EMISSÃO: 03/09/2026

Página

8 / 12



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO

Contribuinte

05402500029

Documento

004-0-01 ALVARA DE APROVACAO DE EDIFICACAO NOVA

Número

2026/06128-00

Nome do Proprietário

DIALOGO 89 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LT

Data Publicação

28/08/2026

Endereço do Imóvel

CodLog

Endereço

08612-6

PC HEITOR LEVI

Número

00009

Complemento/Bairro

(CONC) 11-A (CANC) VILA BRASIL

Sub Pref.

MO

CEP

03316-070

Zona de Uso

ZONEAMENTO ANTERIOR: ZONA EIXO DE ESTRUTURACAO DA TRANSFORMACAO URBAN.

Categoria de Uso

R2V H.I.S H.M.P

Descrição

ATENDIMENTO AO ANEXO I INTEGRANTE DA LEI 16.642, DE 09 DE MAIO DE 2017, QUANTO À IMPLANTAÇÃO DA EDIFICAÇÃO NO LOTE.

15) 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) 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) 17- O PRESENTE ALVARÁ SERÁ CASSADO NO CASO DO NÃO PAGAMENTO DAS PARCELAS DEVIDAS PELA OUTORGA ONEROSA DO POTENCIAL CONSTRUTIVO ADICIONAL.

18) 18- 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.

19) 19- 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

20) 20- A ÁREA 184,55M² PARA RESERVA PARA 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 DEVE SER RECUADO PARA ESSE LIMITE, NÃO SENDO DEVIDA AO INTERESSADO QUALQUER TIPO DE INDENIZAÇÃO, NOS TERMOS DO §1º DO ARTIGO 6º DO DECRETO 63.884/24

21) 21- O PROJETO APROVADO CONTEMPLA O ATENDIMENTO DA QUOTA AMBIENTAL

Requerimento

05402500029-00007

PROCESSO: 1010.2025/0011522-9 EMISSÃO: 03/09/2026

Página

9 / 12



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO

Contribuinte

05402500029

Documento

004-0-01 ALVARA DE APROVACAO DE EDIFICACAO NOVA

Número

2026/06128-00

Nome do Proprietário

DIALOGO 89 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LT

Data Publicação

28/08/2026

Endereço do Imóvel

CodLog

Endereço

08612-6

PC HEITOR LEVI

Número

00009

Complemento/Bairro

(CONC) 11-A (CANC) VILA BRASIL

Sub Pref.

MO

CEP

03316-070

Zona de Uso

ZONEAMENTO ANTERIOR: ZONA EIXO DE ESTRUTURACAO DA TRANSFORMACAO URBAN.

Categoria de Uso

R2V H.I.S H.M.P

Descrição

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) 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) 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) 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 §1º DO ARTIGO 2º DO DECRETO Nº57.565/16. O INTERESSADO ATESTA QUE A TABELA CONSTANTE NESTE PROCESSO É IDÊNTICA À APRESENTADA PARA O LAUDO DE AVALIAÇÃO AMBIENTAL Nº 094 /CLA/DCRA/GTMAPP/2026, ANALISADO NO PROCESSO 6027.2026/0000073-0

25) 25- O PRESENTE ALVARÁ NÃO AUTORIZA A REMOÇÃO DE NENHUM EXEMPLAR ARBÓREO E NEM DÁ DIREITO AO INÍCIO DE OBRAS.

26) 26- POR OCASIÃO DO PEDIDO DE ALVARÁ DE EXECUÇÃO, DEVERÁ SER APRESENTADO TCA FIRMADO EM SVMA/DEPAVE, CORRESPONDENTE AO LAUDO DE AVALIAÇÃO AMBIENTAL Nº 094 /CLA/DCRA/GTMAPP/2026

27) 27- 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 PERMITIDA DE 905,04 METROS E, CASO, DURANTE A CONSTRUÇÃO, SEJA NECESSÁRIO A UTILIZAÇÃO DE EQUIPAMENTOS QUE POSSAM ULTRAPASSAR ESTA ALTITUDE,

Requerimento

05402500029-00007

PROCESSO: 1010.2025/0011522-9 EMISSÃO: 03/09/2026

Página

10 / 12



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO

Contribuinte

05402500029

Documento

004-0-01 ALVARA DE APROVACAO DE EDIFICACAO NOVA

Número

2026/06128-00

Nome do Proprietário

DIALOGO 89 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LT

Data Publicação

28/08/2026

Endereço do Imóvel

CodLog

Endereço

08612-6

PC HEITOR LEVI

Número

00009

Complemento/Bairro

(CONC) 11-A (CANC) VILA BRASIL

Sub Pref.

MO

CEP

03316-070

Zona de Uso

ZONEAMENTO ANTERIOR: ZONA EIXO DE ESTRUTURACAO DA TRANSFORMACAO URBAN.

Categoria de Uso

R2V H.I.S H.M.P

Descrição

DEVERÁ SER SOLICITADA AUTORIZAÇÃO PRÉVIA DO COMAER.

28) 28- O PROJETO NA FORMA PROPOSTA, INDICA VAZIOS SEM LAJE, SEM ACESSO E SEM USO EM TODOS OS PAVIMENTOS, NÃO SENDO AUTORIZADO O DESVIRTUAMENTO DOS MESMOS

29) 29- PROJETO APROVADO NOS PARAMETROS DA COTA DE SOLIDARIEDADE, EM ATENDIMENTO AO 112 DA LEI 16.050/14, SENDO DESTINADOS NESTE EMPREENDIMENTO 10% DA ÁREA CONSTRUÍDA COMPUTÁVEL PARA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL, SENDO TAL ÁREA CONSIDERADA ÁREA NÃO COMPUTÁVEL NOS TERMOS DO PARÁGRAFO 1º DO RESPECTIVO ART. 112.

30) 30- NO CASO DE NÃO CUMPRIMENTO DAS PROVIDÊNCIAS ATRIBUÍDAS AO INTERESSADO NO ITEM I DA PORTARIA CONJUNTA SEL/SMDU/SEHAB Nº 04/16 E DECRETO Nº 63.728/24, IMPLICARÁ NO INDEFERIMENTO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO E CASSAÇÃO DOS DOCUMENTOS EMITIDOS

31) 31- A EMISSÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DO EMPREENDIMENTO, AINDA QUE PARCIAL, SOMENTE OCORRERÁ APÓS A EMISSÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DAS HABITAÇÕES DE INTERESSE SOCIAL - HIS DEVIDAS NO PRÓPRIO IMÓVEL

32) 32- AS UNIDADES HABITACIONAIS OBJETO DESTES ALVARÁ DEVERÃO SER COMERCIALIZADAS NOS TERMOS DO ART. 46 DA LEI 16.050/14

33) 33- DEVERÁ SER REALIZADA A AVERBAÇÃO NA MATRÍCULA DE CADA UNIDADE HABITACIONAL DAS TIPOLOGIAS DE HIS 1, HIS 2 E HMP, DE QUE TAIS UNIDADES RECEBERAM OS BENEFÍCIOS PREVISTOS NO PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO E LEGISLAÇÃO CORRELATA, DE FORMA CONDICIONADA À DESTINAÇÃO A FAMÍLIAS COM O PERFIL DE RENDA DECLARADO NO LICENCIAMENTO DO EMPREENDIMENTO.

34) 34- A DESTINAÇÃO DESTAS UNIDADES DEPENDERÁ DE EMISSÃO DE CERTIDÃO ATESTANDO O ENQUADRAMENTO DAS FAMÍLIAS NA RESPECTIVA FAIXA DE RENDA ESTABELECIDADA NO ART. 46 DA LEI 17.975/23.

Requerimento

05402500029-00007

PROCESSO: 1010.2025/0011522-9 EMISSÃO: 03/09/2026

Página

11 / 12



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO

Contribuinte
05402500029

Documento
004-0-01 ALVARA DE APROVACAO DE EDIFICACAO NOVA

Número
2026/06128-00

Nome do Proprietário
DIALOGO 89 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LT

Data Publicação
28/08/2026

Endereço do Imóvel		Número
CodLog	Endereço	
08612-6	PC HEITOR LEVI	00009
Complemento/Bairro		Sub Pref. CEP
(CONC) 11-A (CANC) VILA BRASIL		MO 03316-070

Zona de Uso
ZONEAMENTO ANTERIOR: ZONA EIXO DE ESTRUTURACAO DA TRANSFORMACAO URBAN.

Categoria de Uso
R2V H.I.S H.M.P

Descrição

35) 35- 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 DE ATESTE DE ENQUADRAMENTO NA RESPECTIVA FAIXA DE RENDA DECLARADA.

36) 36- 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

37) 37- PROJETO APROVADO UTILIZANDO OS BENEFÍCIOS DO ART. 21 DA LEI 17.975/2023, QUE DEU NOVA REDAÇÃO AO ART. 60 DA LEI 16.050/14, QUANTO AO ACRÉSCIMO DE CA EM RELAÇÃO AO CA MÁXIMO DA RESPECTIVA ZONA DE USO

38) 38- O PROJETO DEVERÁ ATENDER AS DISPOSIÇÕES DA RESOLUÇÃO CEUSO Nº 135/19 EM VIGOR

39) 39- O PRESENTE ALVARÁ NÃO DÁ DIREITO À EXECUÇÃO DE DEMOLIÇÃO PARCIAL E/OU TOTAL DO EXISTENTE, EXECUÇÃO DE MURO DE ARRIMO, EXECUÇÃO DE MOVIMENTO DE TERRA OU INSTALAÇÃO DE EQUIPAMENTOS MECÂNICOS COMO ELEVADORES OU PLATAFORMAS ELEVATÓRIAS.

Requerimento
05402500029-00007

PROCESSO: 1010.2025/0011522-9 EMISSÃO: 03/09/2026

Página
12 / 12