



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: 54565-25-SP-ALV

NÚMERO DO PROCESSO SEI
1020.2025/0011350-6

CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO
us9tt8a3

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

VÍNCULO
Proprietário

NOME/RAZÃO SOCIAL
Capital Concreto R.496 Incorporação SPE Ltda

CPF/CNPJ
55634128000107

NOME DO REPRESENTANTE LEGAL
MARCELO SAMPAIO MENEZES

CPF DO REPRESENTANTE LEGAL
26560872874

ENDEREÇO
Rua Reação, 45, 61, 71, Butantã

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE
08241500297

CODLOG
169137

CEP
05510030

ENDEREÇO
Rua Reação

NUMERAÇÃO PREDIAL
45

BAIRRO
Butantã

SUBPREFEITURA
SUBBT - Subprefeitura de Butantã

ZONA DE USO
ZEU

CONTRIBUINTE
08241500289

CODLOG
169137

CEP
05510030

ENDEREÇO
Rua Reação

NUMERAÇÃO PREDIAL
61

BAIRRO
Butantã

COMPLEMENTO
61 A

SUBPREFEITURA
SUBBT - Subprefeitura de Butantã

ZONA DE USO
ZEU

CONTRIBUINTE
08241500270

CODLOG
169137

CEP
05511030

ENDEREÇO
Rua Reação

NUMERAÇÃO PREDIAL
71

BAIRRO
Butantã

SUBPREFEITURA
SUBBT - Subprefeitura de Butantã

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 162
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	
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 Triptyque Projetos Ltda	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA PJ114952	CCM 30733480
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL Gustavo Bernardes Ziviani		NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A626392
VÍNCULO		
Responsável Técnico pela Execução		
NOME LUIZ HENRIQUE CEOTTO	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 0705017508	CCM 59708085

QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 162	ALTURA DA EDIFICAÇÃO 88.62m	
NÚMERO DE BLOCOS 1	NÚMERO DE PAVIMENTOS 28	NÚMERO DE SUBSOLOS 1
ÁREA TERRENO REAL 945.00m²	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 4526.94m²	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 8469.02m²

NOTAS E RESSALVAS

NOTAS

- O PRESENTE DOCUMENTO REFERE-SE EXCLUSIVAMENTE A LEGISLAÇÃO MUNICIPAL DEVENDO AINDA SEREM 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.
- 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 – COE, 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.
- 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.

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 DO EQUIPAMENTO, OBSERVADAS AS NORMAS TÉCNICAS - NTS APLICÁVEIS, ZELANDO POR SUA SEGURANÇA E ASSUMINDO AS CONSEQUÊNCIAS DIRETAS E INDIRETAS ADVINDAS DE SUA ATUAÇÃO.
7. AS PEÇAS GRÁFICAS DA EDIFICAÇÃO FORAM APRESENTADAS NA FORMA DE PROJETO SIMPLIFICADO, CONFORME ESTABELECIDO NAS NORMAS MUNICIPAIS, SENDO DE TOTAL RESPONSABILIDADE DO 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.
8. A EDIFICAÇÃO DEVERÁ ATENDER AO DECRETO MUNICIPAL Nº 59.671/20, QUANTO À PADRONIZAÇÃO DO PASSEIO PÚBLICO.
9. AS UNIDADES RESIDENCIAIS AUTÔNOMAS DEVERÃO ATENDER AO DECRETO FEDERAL Nº 9.451/18 QUANTO AOS PRECEITOS DE ACESSIBILIDADE RELATIVOS AO PROJETO A À 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 MEIO AMBIENTE
11. 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 O DISPOSTO NO ITEM 2.C DO DECRETO 57.776/17.
12. ESTE ALVARÁ NÃO AUTORIZA O MANEJO E/OU A SUPRESSÃO DE ESPÉCIMES ARBÓREOS, QUE FICA SUJEITO AOS TERMOS DO TCA APROVADO.
13. AS EDIFICAÇÕES ORA LICENCIADAS DEVERÃO CONSTITUIR UM SÓ CONDOMÍNIO E QUALQUER DESMEMBRAMENTO DEPENDERÁ DE APROVAÇÃO DA MUNICIPALIDADE, CONFORME DISPOSTO NO DECRETO 10.107/72.
14. É VEDADA A UTILIZAÇÃO DE PRODUTOS QUE CONTENHAM AMIANTO E/OU MATERIAIS DESCRITOS NO ART. 2º DO DECRETO Nº 41.788/02, CONFORME ARTS. 1º E 2º DA LEI Nº 13.113/01;
15. CONSTA PARA O LOCAL PARECER TÉCNICO/LAUDO DE AVALIAÇÃO AMBIENTAL Nº Nº 116/CLA/DCRA/GTMAPP/2026
16. 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.
17. PROJETO APROVADO OBJETO DE APLICAÇÃO DA QUOTA AMBIENTAL CONFORME INFORMAÇÕES A SEGUIR:
 - PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO: PA = 5;
 - PONTUAÇÃO MÍNIMA DA QA: 0,29
 - TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA EXIGIDA: 0,25
 - PONTUAÇÃO DA QA NO PROJETO: 0,38
 - TAXA DE PERMEABILIDADE NO PROJETO: 0,1976
 - REDUÇÃO DA TAXA DE PERMEABILIDADE (§§2º E 3º DO ARTIGO 81 DA LEI Nº 16.402/16): 20,97%
 - DESCONTO NA PONTUAÇÃO MÍNIMA DA QA (§ ÚNICO DO ARTIGO 86 DA LEI Nº 16.402/16): NÃO HÁ
 - INCENTIVO DE CERTIFICAÇÃO: NÃO HÁ
 - INCENTIVO DA QUOTA AMBIENTAL: NÃO HÁ
 - INCENTIVO DA ÁREA NÃO COMPUTÁVEL: NÃO HÁ
 - INCENTIVO AO DOBRO DA PONTUAÇÃO AMBIENTAL (§ 4º DO ARTIGO 82 DA LEI Nº 16.402/16): NÃO HÁ
18. O PRESENTE ALVARÁ SERÁ CASSADO NO CASO DO NÃO PAGAMENTO DAS PARCELAS DEVIDAS PELA OUTORGA ONEROSA DO POTENCIAL CONSTRUTIVO ADICIONAL.
19. O PRESENTE ALVARÁ NÃO CONCEDE O DIREITO AO INÍCIO DE OBRAS, QUE FICA SUJEITO A EXPEDIÇÃO DO RESPECTIVO ALVARÁ DE EXECUÇÃO.
20. O PRESENTE 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, INDEPENDENTEMENTE DA APLICAÇÃO DAS DEMAIS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS, CÍVEIS E CRIMINAIS CABÍVEIS.
21. PROJETO APROVADO MEDIANTE PAGAMENTO DE OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR CONFORME CARACTERÍSTICAS ABAIXO:

ÁREA DO TERRENO E = R = 945,00 m²

 - RESERVA DE ÁREA NÃO EDIFICÁVEL PARA ALARGAMENTO DE PASSEIO PÚBLICO: 49,50 m²
 - PORCENTAGEM DE TERRENO POR ZONA DE USO: ZEU = 100,00%
 - VILA NA QUADRA: NÃO CONSTA

GABARITO DE ALTURA DO EMPREENDIMENTO: 84,47 m

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO – QUADRO 3 LPUOS: 1,0000

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO – QUADRO 3 LPUOS: 4,0000

ACRÉSCIMO MÁXIMO AO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO RESULTANTE DA COTA DE SOLIDARIEDADE: 0,800

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO DESTINADO A HMP APLICADO NO EMPREENDIMENTO: 0,0000

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO DESTINADO A HIS APLICADO NO EMPREENDIMENTO: 0,0000

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO TOTAL APLICADO NO EMPREENDIMENTO: 4,7904

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO OBJETO DE PAGAMENTO DE OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR: 3,7904

ÁREA CONSTRUÍDA COMPUTÁVEL TOTAL (QUADRO 3 LPUOS, ART. 60 PDE E COTA DE SOLIDARIEDADE): 4.526,94 m²

ÁREA CONSTRUÍDA COMPUTÁVEL- QUADRO 3 LPUOS: 4.526,94 m²

-HABITAÇÃO ATÉ 30M²: 4.219,57 m², FS: 1,0, PARCELA DE TERRENO: 880,84 m²

-HABITAÇÃO ENTRE 30 E 70M² 307,37 m², FS: 0,8, PARCELA DE TERRENO: 64,16 m²

ÁREA CONSTRUÍDA COMPUTÁVEL RESULTANTE DE INCENTIVOS DE AMPLIAÇÃO DE COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO: 0,00 m²

-HABITAÇÃO DO MERCADO POPULAR ATÉ 50M² 0,00, FS: 0,4, PARCELA DE TERRENO: 0,00 M²

-HABITAÇÃO DO MERCADO POPULAR ENTRE 50 E 70M² 0,00, FS: 0,6, PARCELA DE TERRENO: 0,00 M²

ÁREA CONSTRUÍDA COMPUTÁVEL HIS: 0,00, FS: 0,00, PARCELA DE TERRENO: 0,00 M²

FATOR DE PLANEJAMENTO: 0,7 (R, MUC)

NÚMERO DE UNIDADES HABITACIONAIS TOTAL: 162

-NÚMERO DE UNIDADES R2v: 162

-NÚMERO DE UNIDADES HMP: 0

-NÚMERO DE UNIDADES HIS: 0

QUOTA-PARTE MÁXIMA DE TERRENO ALCANÇADA PELO PROJETO: 6,98 (ART. 4º DECRETO MUNICIPAL Nº 63.504/24)

NÚMERO DE VAGAS DE ESTACIONAMENTO TOTAL: 0

-NÚMERO DE VAGAS COMUNS R2v: 0

-NÚMERO DE VAGAS COMUNS HMP: 0

-NÚMERO DE VAGAS COMUNS HIS: 0

COTA DE GARAGEM DO EMPREENDIMENTO: NÃO APLICÁVEL

ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA: 8.469,02 m²

ÁREA TOTAL DE BENEFÍCIOS REDUTORES DE OUTORGA ONEROSA: 0,00 m²

ÁREA COMPUTÁVEL OBJETO DE PAGAMENTO DE OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR: 3.581,94 m²

TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA: 0,70

TAXA DE OCUPAÇÃO NO EMPREENDIMENTO: 0,6001

ÁREA CONSTRUÍDA NÃO COMPUTÁVEL TOTAL: 3.942,08 m²

-ORDINÁRIAS (ART. 62 DA LPUOS E 108 DO COE): 2.278,90 m²

-QUALIFICADORAS DA OCUPAÇÃO (ART. 57 DA LPUOS): FRUIÇÃO PÚBLICA 0,00 M²; FACHADA ATIVA: 316,01 M²; PRAÇA URBANA: 0,00 M²

-INCENTIVADAS: nR INCENTIVADO: 897,12 M²; ESTACIONAMENTO DA FACHADA ATIVA: 0,00 M²; INCENTIVADA DA QUOTA AMBIENTAL 0,00 M²; INCENTIVO AO EMPREENDIMENTO SEM VAGA DE ESTACIONAMENTO: 450,05 M²; INCENTIVADA HIS1 – INCISO e ART. 60 PDE: 0,00 M², QUOTA AMBIENTAL: INCENTIVO DE CERTIFICAÇÃO: NÃO HÁ

22. DEVERÃO SER ATENDIDOS OS PARÂMETROS DE INCOMODIDADE PARA A ZONA DE ACORDO COM O USO RESIDENCIAL E NÃO RESIDENCIAL EXISTENTES NO PROJETO, NOS TERMOS DO QUADRO 4B ANEXO À LEI 16.402/16.
23. O PROJETO DEVERÁ OBSERVAR A QUANTIDADE MÍNIMA DE INSTALAÇÕES SANITÁRIAS, NOS TERMOS DO ITEM 9, ANEXO I – DISPOSIÇÕES TÉCNICAS DO DECRETO 57.776/17.
24. CONSTA PARA O LOCAL DECLARAÇÃO DE INEXIBILIDADE DE APROVAÇÃO NO COMAER REF. AO PROTOCOLO DE PRÉ-ANÁLISE CE5A6C8E87, APRESENTADO PELO INTERESSADO.
25. A ÁREA NECESSÁRIA PARA O ALARGAMENTO DO PASSEIO PÚBLICO NOS TERMOS DO ART. 67 DA LPUOS E INDICADA EM PLANTA COMO “RESERVA DE ÁREA NÃO EDIFICÁVEL PARA ALARGAMENTO DE PASSEIO” OU EQUIVALENTE DEVERÁ SER REGISTRADA 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 DEVERÃO ESTAR RECUADOS PARA ESSE LIMITE, NÃO SENDO DEVIDO AO INTERESSADO QUALQUER TIPO DE INDENIZAÇÃO, CONFORME ART. 6º DO DECRETO MUNICIPAL Nº 63.884/24;
26. A FAIXA NECESSÁRIA AO ALARGAMENTO DO PASSEIO PÚBLICO, SENDO DOADA OU AVERBADA EM MATRÍCULA JUNTO AO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMO RESERVADA À FINALIDADE ESPECÍFICA, DEVE SER INTEGRADA AO PASSEIO PÚBLICO EXISTENTE COM O MESMO TIPO DE PISO, EXISTENTE OU NOVO, SENDO VEDADO QUALQUER TIPO DE BARREIRA OU VEDAÇÃO, CONFORME ART. 6º DO DECRETO MUNICIPAL Nº 63.884/24;
27. O PROJETO DEVERÁ ATENDER AO DISPOSTO NA RESOLUÇÃO/CEUSO/145/2021, QUANTO ÀS CONDIÇÕES DE AERAÇÃO E INSOLAÇÃO EM REENTRÂNCIAS EM FACHADAS E NOS ESPAÇOS CÔNCAVOS EXISTENTES NA COMPOSIÇÃO VOLUMÉTRICA DA EDIFICAÇÃO E AOS AMBIENTES QUE PODERÃO DISPOR DE MEIOS MECÂNICOS E ARTIFICIAIS DE VENTILAÇÃO E ILUMINAÇÃO.
28. NÃO SERÁ PERMITIDA A PERMANÊNCIA HUMANA NAS REFERIDAS ÁREAS TÉCNICAS, CONFORME RESOLUÇÃO CEUSO/141/2021
29. OS COMPARTIMENTOS NECESSÁRIOS PARA ABRIGAR CONDENSADORAS DE AR-CONDICIONADO DEFRENTE ÀS UNIDADES PRIVATIVAS E PERTENCENTES A ESTAS SERÃO DE USO EXCLUSIVO PARA ESSE FIM, SENDO VEDADA A SUA UTILIZAÇÃO PARA

OUTRAS FUNÇÕES CONFORME RESOLUÇÃO CEUSO/141/2021

30. 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
31. O PRESENTE EMPREENDIMENTO FOI APROVADO MEDIANTE TERMO DE COMPROMISSO DE ATENDIMENTO À COTA DE SOLIDARIEDADE, ASSINADO PELO PROPRIETÁRIO, PARA O ACRÉSCIMO DE 20% NA ÁREA COMPUTÁVEL, MEDIANTE O PAGAMENTO DE OUTORGA ONEROSA, CONFORME § 8º DO ART. 112 DA LEI MUNICIPAL Nº 16.050/14, ALTERADA PELA LEI MUNICIPAL Nº 17.975/24;
32. CONSTA PARA O PROCESSO A MANIFESTAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS EM DEPOSITAR NO FUNDO DE DESENVOLVIMENTO URBANO – FUNDURB, EM SUA CONTA SEGREGADA PARA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL, 20% (VINTE POR CENTO) DO VALOR DA ÁREA TOTAL DO TERRENO, CALCULADO CONFORME CADASTRO DE VALOR DE TERRENO PARA FINS DE OUTORGA ONEROSA, CONFORME ART. 112 DA LEI MUNICIPAL Nº 16.050/14, ALTERADA PELA 17.975/23.
33. CONSTA PARA O IMÓVEL A CERTIDÃO DE LEGISLAÇÃO MUNICIPAL E ESTADUAL DE PATRIMÔNIO CULTURAL NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO DE QUE NÃO INCIDE LEGISLAÇÃO DE PRESERVAÇÃO MUNICIPAL E ESTADUAL DO PATRIMÔNIO CULTURAL SOBRE O IMÓVEL, ESTANDO, PORTANTO ISENTO DE DELIBERAÇÃO POR PARTE DO CONPRES, DPH NO MUNICÍPIO E DO CONDEPHAAT, UPPH NO ESTADO
34. O PROJETO DEVERÁ ATENDER AS DISPOSIÇÕES DA RESOLUÇÃO/CEUSO/135/2019 EM VIGOR.
35. CONSTA PARA O IMÓVEL A MANIFESTAÇÃO DA COMPANHIA DO METROPOLITANO DE SÃO PAULO, PROTOCOLO Nº 3191237185, INFORMANDO QUE "HÁ ESTRUTURAS DA LINHA 4 – AMARELA PRÓXIMAS AO LOTE" E QUE "AS SOLUÇÕES CONSTRUTIVAS A SEREM PROJETADAS PARA AS ESCAVAÇÕES, CONTENÇÕES E FUNDAÇÕES DO FUTURO EMPREENDIMENTO DEVERÃO CONSIDERAR ESSA PROXIMIDADE, DE FORMA QUE NÃO OCORRAM INTERFERÊNCIAS FÍSICAS E, TAMBÉM, NÃO INDUZAM ALÍVIOS OU CARREGAMENTOS ADICIONAIS AOS PREVISTOS PARA A CONDIÇÃO EXISTENTE DAS ESTRUTURAS". INFORMA, AINDA, QUE OS PROJETOS DAS SOLUÇÕES CONSTRUTIVAS DEVERÃO SER ENCAMINHADOS ÀQUELA COMPANHIA PARA APRECIAÇÃO PRÉVIA, JUNTAMENTE COM PARECER TÉCNICO ELABORADO POR CONSULTOR ESPECIALIZADO EM GEOTECNIA, ACOMPANHADO DA RESPECTIVA ART, CONTENDO A AVALIAÇÃO DA INFLUÊNCIA DO EMPREENDIMENTO E ATESTANDO QUE O PROJETO PROPOSTO NÃO CAUSARÁ DANOS À INTEGRIDADE DAS ESTRUTURAS EXISTENTES DO METRÔ. INFORMA, AINDA, QUE CABE AO EMPREENDEDOR AVALIAR A PROBABILIDADE DE OCORRÊNCIA DE VIBRAÇÕES E RUÍDOS ORIUNDOS DA PASSAGEM DOS TRENS NO IMÓVEL A SER CONSTRUÍDO, ALÉM DOS LIMITES ESTABELECIDOS EM LEI ESPECÍFICA, ADOTANDO, SE NECESSÁRIO, SOLUÇÕES MITIGATÓRIAS PARA ESSES EFEITOS.
36. CONSTA DECLARAÇÃO DE CIÊNCIA DOS PROPRIETÁRIOS OU POSSUIDOR DE QUE A EMISSÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DESTE EMPREENDIMENTO, AINDA QUE PARCIAL, SOMENTE OCORRERÁ APÓS A APRESENTAÇÃO DO COMPROVANTE DE DEPÓSITO EM CONTA DO FUNDO DE DESENVOLVIMENTO URBANO – FUNDURB PARA HIS, RELATIVA A COTA DE SOLIDARIEDADE CONFORME ART. 112 DA LEI 16.050/14 E § 4º DO DECRETO MUNICIPAL Nº 63.884/24
37. O PRESENTE ALVARA 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.

RESSALVAS

1. OS ELEVADORES E DEMAIS EQUIPAMENTOS MECÂNICOS EXISTENTES NA EDIFICAÇÃO DEVERÃO ATENDER INTEGRALMENTE AO ITEM 7 DO DECRETO MUNICIPAL Nº 57.776/17 E DEMAIS NORMAS E INSTRUÇÕES VIGENTES;
2. A EDIFICAÇÃO DEVERÁ ATENDER AS INSTRUÇÕES TÉCNICAS VIGENTES EMITIDAS PELO CORPO DE BOMBEIROS BEM COMO O ITEM 6 DO ANEXO I DO COE E DECRETO MUNICIPAL Nº 57.776/17, CONFORME RESOLUÇÃO CEUSO Nº 133/18
3. 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.
4. 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 DE 838 m E, SE DURANTE A CONSTRUÇÃO, FOR NECESSÁRIA A UTILIZAÇÃO DE EQUIPAMENTOS QUE POSSAM ULTRAPASSAR ESSA ALTITUDE, DEVERÁ SER SOLICITADA AUTORIZAÇÃO PRÉVIA DO COMAER.
5. 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 ACARRETERÁ A CASSAÇÃO DOS DOCUMENTOS DE CONTROLE DA ATIVIDADE EDILÍCIA, CONFORME ARTIGO 63, INCISO II, DO CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES (LEI 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
6. POR OCASIÃO DO PEDIDO DE ALVARÁ DE EXECUÇÃO, DEVERÁ SER APRESENTADA MANIFESTAÇÃO DA COMPANHIA DO METROPOLITANO DE SÃO PAULO – METRO QUANTO A OBRA NA PROXIMIDADE DE ESTRUTURA METROVIÁRIA EXISTENTE, CONFORME PROTOCOLO Nº 3191237185

7. POR OCASIÃO DO PEDIDO DE ALVARÁ DE EXECUÇÃO, DEVERÁ SER APRESENTADO TCA FIRMADO EM SVMA/DEPAVE, CORRESPONDENTE AO LAUDO DE AVALIAÇÃO AMBIENTAL Nº 116/CLA/DCRA/GTMAPP/2026. DO PROCESSO SEI nº 6027.2025/0012793-2
8. 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.
9. POR OCASIÃO DO PEDIDO DE ALVARÁ DE EXECUÇÃO DEVERÁ ESTAR REGISTRADA EM MATRICULA A RESERVA DE ÁREA NÃO EDIFICÁVEL DE 49,50 M² PARA ALARGAMENTO DO PASSEIO EM LOTE SITUADO EM ZEU NOS TERMOS DO § 5º ARTIGO 67 DA LEI Nº 16.402/2016
10. POR OCASIÃO DO PEDIDO DE ALVARÁ DE EXECUÇÃO, DEVERÁ SER APRESENTADO COMPROVANTE DE DEPÓSITO DE 50% DO VALOR DEVIDO NO FUNDURB, RELATIVA A COTA DE SOLIDARIEDADE CONFORME ART. 112 DA LEI 16.050/14 E § 5º do ART. 31 DO DECRETO MUNICIPAL Nº 63.884/24
11. NA OCASIÃO DO PEDIDO DE EXECUÇÃO, DEVERÁ SER INDICADO O RESPONSÁVEL TÉCNICO PELA DEMOLIÇÃO, NOS TERMOS DO § 3º DO ART. 23 DA LEI Nº 16.642/17.
12. POR OCASIÃO DO PEDIDO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DEVERÁ SER APRESENTADO O ATESTADO DE VISTORIA FINAL DO CORPO DE BOMBEIROS OU DOCUMENTO EQUIVALENTE.
13. POR OCASIÃO DO PEDIDO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DEVERÁ SER ANEXADA DECLARAÇÃO ASSINADA PELO RESPONSÁVEL TÉCNICO QUE A EDIFICAÇÃO ATENDE AS CONDIÇÕES DE SEGURANÇA DE USO E CIRCULAÇÃO NOS TERMOS DAS NORMAS TÉCNICAS OFICIAIS E INSTRUÇÕES TÉCNICAS DOS BOMBEIROS.
14. POR OCASIÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DEVERÁ SER APRESENTADO CERTIFICADO DE RECEBIMENTO PROVISÓRIO DO TERMO DE COMPROMISSO AMBIENTAL RELATIVO AO PROCESSO SEI nº 6027.2025/0012793-2
15. NÃO PODERÁ SER CONCEDIDO O CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, AINDA QUE PARCIAL, SEM A APRESENTAÇÃO DO TERMO DE RECEBIMENTO DAS OBRIGAÇÕES AMBIENTAIS CORRESPONDENTE AO TERMO DE COMPROMISSO APROVADO JUNTO À SECRETARIA MUNICIPAL DO VERDE E MEIO AMBIENTE
16. POR OCASIÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÃO SER ATENDIDOS OS ITENS DO COE RELATIVOS A VENTILAÇÃO MECÂNICA E ILUMINAÇÃO ARTIFICIAL.
17. A EMISSÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO FICA CONDICIONADO AO CUMPRIMENTO INTEGRAL DAS CONDIÇÕES DE AQUECIMENTO SOLAR, NOS TERMOS DO ITEM 3, ANEXO I – DISPOSIÇÕES TÉCNICAS DO DECRETO 57.776/17.
18. POR OCASIÃO DO PEDIDO DE CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÁ SER ANEXADO NO MESMO, DECLARAÇÃO ASSINADA PELO ARQUITETO OU ENGENHEIRO RESPONSÁVEL PELO PROJETO E PELA EXECUÇÃO DA OBRA E PELO PROPRIETÁRIO, DO CUMPRIMENTO DOS ITENS APLICÁVEIS AO PROJETO DE ACORDO COM O QUE DISPÕE A LEI MUNICIPAL 16.642/17 E NBR 9050/20.
19. POR OCASIÃO DO PEDIDO DE CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÁ SER APRESENTADA A LICENÇA DE FUNCIONAMENTO DE ELEVADORES DE USO COMUM DO EMPREENDIMENTO.
20. 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.
21. POR OCASIÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÁ SER APRESENTADA A DECLARAÇÃO DE QUE O PROJETO FOI EXECUTADO DE ACORDO COM AS SOLUÇÕES PROPOSTAS PARA ATENDIMENTO DA QUOTA AMBIENTAL.
22. POR OCASIÃO DO PEDIDO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DEVERÁ ESTAR REGISTRADA EM MATRICULA A RESERVA DE ÁREA NÃO EDIFICÁVEL DE 49,50 M² PARA ALARGAMENTO DO PASSEIO EM LOTE SITUADO EM ZEU NOS TERMOS DO § 11 DO ART. 6º DO DECRETO 63.884/24 E ART. 67 DA LEI Nº 16.402/2016
23. POR OCASIÃO DO PEDIDO DE CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, AINDA QUE PARCIAL, DEVERÁ SER APRESENTADO COMPROVANTE DE DEPÓSITO EM CONTA DO FUNDO DE DESENVOLVIMENTO URBANO (FUNDURB PARA HIS) DO VALOR INTEGRAL DA COTA DE SOLIDARIEDADE, CONFORME § 4º DO DECRETO MUNICIPAL Nº 63.884/24
24. POR OCASIÃO DO PEDIDO DE CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÁ COMPROVAR O CADASTRO NO SISTEMA DA PREFEITURA DE EQUIPAMENTO MECÂNICO DE TRANSPORTE (ELEVADOR, PLATAFORMA ELEVATÓRIA MOTORIZADA E AFINS).
25. POR OCASIÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO FICA CONDICIONADO O 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
26. 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 - 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 VIGENTE.
27. ESTE ALVARÁ NÃO CONCEDE O DIREITO AO INÍCIO DE OBRAS, QUE FICA SUJEITO À EXPEDIÇÃO DO RESPECTIVO ALVARÁ DE EXECUÇÃO.
28. A EFICÁCIA DESTES DOCUMENTOS ESTÁ VINCULADA AO NÃO ENQUADRAMENTO DA ÁREA COMO POTENCIALMENTE CONTAMINADA, SUSPEITA DE CONTAMINAÇÃO, CONTAMINADA OU EM MONITORAMENTO AMBIENTAL, NOS TERMOS DO ART. 1º DA LEI Nº 13.564/03, DA LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO - LPUOS E DO CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES - COE.

29. ESTE ALVARÁ NÃO AUTORIZA A DEMOLIÇÃO DO EXISTENTE, QUE FICA SUJEITO A EMISSÃO DO ALVARÁ DE EXECUÇÃO CORRESPONDENTE.
30. 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 PREJUÍZO DAS SANÇÕES CRIMINAIS CABÍVEIS, CONFORME ART. 67 DA LEI MUNICIPAL Nº 16.642/17

AMPARO LEGAL

1. PROJETO APROVADO SOB AS LEIS MUNICIPAIS Nº 16.050/14, ALTERADA PELA 17.975/23, 16.402/16, ALTERADA PELA 18.081/24, REVISADA PELA 18.177/24 E 16.642/17; DECRETOS MUNICIPAIS Nº 56.089/14, 57.521/16, 57.565/16, 57.776/17, 63.504/24, 63.884/24 E PORTARIAS SMUL Nº 221/2017 E 172/2024

DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

1. UM PRÉDIO DE USO MISTO: CONJUNTO RESIDENCIAL VERTICAL, COMÉRCIO DIVERSIFICADO DE ÂMBITO LOCAL E SERVIÇOS PROFISSIONAIS – R2v-2, nR1-3,nR1-6
- 1º SUBSOLO: ÁREA TÉCNICA, CIRCULAÇÃO COMUM
- TÉRREO: ACESSO R2v, ACESSO nR1-3, ACESSO nR1-6, COMPARTIMENTO COM FACHADA ATIVA nR1-3, ÁREA DE USO COMUM RESIDENCIAL, CIRCULAÇÃO COMUM R2v, CIRCULAÇÃO COMUM nR1-6, ÁREA ABERTA SOBRE PILOTIS nR
- 1º PAVIMENTO: ÁREA TÉCNICA
- 2º PAVIMENTO: ÁREA DE LAZER RESIDENCIAL, UNIDADES nR1-6, TERRAÇO DESCOBERTO nR1-6, ÁREA TÉCNICA
- 3º A 5º PAVIMENTOS: UNIDADES nR1-6, CIRCULAÇÃO COMUM nR1-6, TERRAÇO nR1-6, ÁREA TÉCNICA
- 6º PAVIMENTO: UNIDADE nR1-6, CIRCULAÇÃO COMUM R2v, UNIDADES R2v, TERRAÇO R2v, ÁREA TÉCNICA
- 7º A 22º PAVIMENTOS: CIRCULAÇÃO COMUM R2v, UNIDADES R2v, TERRAÇO R2v, ÁREA TÉCNICA
- 23º PAVIMENTO: ÁREA DE LAZER RESIDENCIAL
- 24º A 28º PAVIMENTOS: CIRCULAÇÃO COMUM R2v, UNIDADES R2v, TERRAÇO R2v, ÁREA TÉCNICA
- ÁTICO: ÁREA TÉCNICA
2. QUANTIDADE DE EQUIPAMENTOS MECÂNICOS: 3 ELEVADORES, 4 PLATAFORMAS

DEFERIDO POR

UNIDADE SMUL/RESID/DRVE	DATA DE DEFERIMENTO 07/08/2026	DATA DE PUBLICAÇÃO 10/08/2026
----------------------------	-----------------------------------	----------------------------------