



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: 55223-25-SP-ALV

NÚMERO DO PROCESSO SEI
1020.2025/0012573-3

CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO
iu1u1dm9

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

VÍNCULO
Proprietário

NOME/RAZÃO SOCIAL
PARTIFIB PROJETOS IMOBILIÁRIOS BELA CINTRA LTDA

CPF/CNPJ
39584830000149

NOME DO REPRESENTANTE LEGAL
FERNANDO JOSE MONIZ DE CAMARA

CPF DO REPRESENTANTE LEGAL
04473470806

ENDEREÇO
Rua Alves Guimarães, 1120, Pinheiros

VÍNCULO
Proprietário

NOME/RAZÃO SOCIAL
PARTIFIB PROJETOS IMOBILIÁRIOS BELA CINTRA LTDA

CPF/CNPJ
39584830000149

NOME DO REPRESENTANTE LEGAL
JOSE ALBERTO TORRES MUNIZ VENTURA

CPF DO REPRESENTANTE LEGAL
16631894808

ENDEREÇO
Rua Alves Guimarães, 1120, Pinheiros

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE
01002301858

CODLOG
030341

CEP
01415000

ENDEREÇO
RUA BELA VISTA

NUMERAÇÃO PREDIAL
282

BAIRRO
CONSOLAÇÃO

SUBPREFEITURA
PRSE - Subprefeitura Sé

ZONA DE USO
ZEU

CONTRIBUINTE
01002302072

CODLOG
030341

CEP
01415000

ENDEREÇO
RUA BELA CINTRA

NUMERAÇÃO PREDIAL
282

BAIRRO
CONSOLAÇÃO

SUBPREFEITURA
PRSE - Subprefeitura Sé

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-3: conjunto residencial com mais de 10.000m² (dez mil metros quadrados) até 20.000m² (vinte mil metros quadrados) de área construída computável	TOTAL DE UNIDADES 203
USO DO IMÓVEL Residencial (R)	SUBCATEGORIA HMP: Habitação de Mercado Popular	TOTAL DE UNIDADES 92	
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 AFLALO & GASPERINI ARQUITETOS LTDA	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA PJ17952-3	CCM 11789050
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL ROBERTO CLAUDIO DOS SANTOS AFLALO FILHO		NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A75190-1
VÍNCULO Responsável Técnico pela Execução		
NOME FERNANDO JOSE MONIZ DE CAMARA	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 5060057581	CCM 29225140

QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 295	ALTURA DA EDIFICAÇÃO 106.09m	
NÚMERO DE BLOCOS 1	NÚMERO DE PAVIMENTOS 33	NÚMERO DE SUBSOLOS 4
ÁREA TERRENO REAL 2812.17m²	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 16308.80m²	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 35892.04m²

NOTAS E RESSALVAS

AMPARO LEGAL Lei nº 16.050/14, revisada pela Lei nº 17.975/23, alterada pela Lei nº 18.157/24 – PDE, Lei nº 16.402/16, revisada pela Lei nº 18.081/24, alterada pela Lei nº 18.177/24 –LPUOS, Decreto 63.884/24, Lei 16.642/2017 e decretos correspondentes. NOTAS 1. O presente documento refere-se exclusivamente a legislação Municipal devendo ainda, serem observadas as legislações Estadual e Federal, pertinentes. 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. 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.
--

4. 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.
5. O projeto e a construção de edificação residencial devem assegurar percentual mínimo de suas unidades internamente acessíveis, em conformidade com o decreto federal 9.451/2018.
6. 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 acarretará 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.
7. Consta NOTIFICAÇÃO Nº 103120 referente ao protocolo COMAER nº 67617.900830/2025-28 de 08 de agosto de 2025 com parecer **favorável** para o presente local.
8. As unidades duplex possuem vazio referente a pé direito duplo sem laje que não poderá ser ocupado.
9. 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.
10. O projeto deverá observar a quantidade mínima de instalações sanitárias nos termos do item 9, Anexo I – Disposições Técnicas do Decreto 57.776/2017.
11. 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.
12. 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.
13. 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 dos §3º e 4º do decreto 57.377/16; c) a observância das normas técnicas nts e das disposições técnicas previstas no anexo i do decreto regulamentar do coe.
14. Consta para o local LAUDO TÉCNICO AMBIENTAL Nº58 - /CLA/DCRA/GTMAPP/2026 (SEI nº 6027.2025/0013576-5) emitido em 29/04/2026.
15. O plantio mínimo de árvores de que se trata o § 4º do Art.81 da Lei 16.402/16 alterada pela Lei 18.081/24 deverá atender o manual técnico de arborização urbana da Secretaria do Verde e Meio Ambiente.
16. Projeto aprovado objeto de aplicação da Quota Ambiental conforme informações a seguir:
- Perímetro de Qualificação: PA = 05;
 - Pontuação mínima da QA: 0,46
 - Pontuação mínima da QA após redução da taxa de permeabilidade: 0,62
 - Pontuação da QA no projeto: 0,62
 - Taxa de permeabilidade mínima exigida: 25%
 - Taxa de permeabilidade no projeto: 16,14%
 - Redução da Taxa de permeabilidade (§2º e 3º do artigo 81 da Lei nº 16.402/16): 35,42%
18. Número de Unidades R2v = 203 unidades R2v-3
- Número de Unidades HMP = 92 unidades
- Total de Unidades = 295 unidades Habitacionais
19. Número de Unidades NR1-6 = 16 unidades

20. Número de Unidades NR1-3 = 3 unidades
21. Número de Vagas para o uso R2V-3 =
- 234 vagas comuns;
 - 4 vagas para PCD;
 - 22 vagas para motos.
22. Número de Vagas para o uso NR1-3 e NR1-6:
- 10 vagas comuns para o uso NR1-3
 - 1 vaga PCD para uso NR1-3
 - 1 vaga para moto uso NR1-3.
 - 1 vaga para utilitário uso NR1-3/NR1-6.
23. Equipamentos Mecânicos:
- 03 plataformas elevatórias sendo 02 enclausuradas
 - 9 elevadores sendo 1 transfer.
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 computável, nos termos da Alínea C, do Inciso III, do Artigo 94, da Lei 16.402/16.
- NR1-3: Uso Não Residencial compatível com a vizinhança residencial: Comércio diversificado de âmbito local.
- NR1-6: Uso Não Residencial compatível com a vizinhança residencial: Serviços Profissionais.
- HMP: Habitação do Mercado Popular, unidade habitacional, tendo no máximo 2 (dois) sanitários e até 1 (uma) vaga de garagem, destinada ao atendimento de famílias com até 10 (dez) salários mínimos de renda familiar mensal ou até 1,5 (um e meio) salário mínimo per capita mensal.
25. O projeto na forma proposta indica área técnica para manutenção dos shafts de hidráulica, solar, sistemas, adm. Elétrica e pressurização, não sendo autorizado a permanência humana e o uso destas áreas para outros fins.
26. Não será permitida a permanência humana nas áreas técnicas destinadas a instalação e equipamentos constantes no projeto.
27. Consta previsão de espaço para futura instalação de plataforma elevatória dentro das unidades tipo duplex em conformidade com o decreto federal 9.451/2018.
28. 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.
29. O terraço não poderá ser subdividido em compartimentos de forma a descaracterizar a sua área original e não será permitida a sua incorporação aos compartimentos internos da edificação, sendo, portanto, obrigatória a previsão de caixilharia de fechamento entre os compartimentos e o terraço, conforme resolução CEUSO nº 135/2019.
30. Os depósitos localizados nos subsolos são de uso comum do condomínio.
31. As áreas técnicas constantes nas unidades são de uso exclusivo para instalação de equipamentos conforme laudo técnico apresentado referente as áreas técnicas, sem a permanência humana, de acordo com o disposto no artigo 102 da lei 16.642/17.
32. As unidades habitacionais HIS e HMP objeto deste alvará deverão ser comercializadas nos termos do art. 46 da lei 16.050/14.
33. 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.
34. A área de fruição deverá permanecer permanentemente aberta à circulação de pedestres, atendido o disposto no artigo 70 da Lei nº 16.402/2016

35. A área de fruição deverá permanecer permanentemente aberta ao público, permitindo a circulação e o estar dos usuários ou não do empreendimento, sem restrições ou vedações, temporárias ou permanentes, exceto no período noturno. A fruição pública deverá ser averbada em matrícula e deverá permanecer aberta durante o horário das 7:00 às 22:00hs.
36. Numeração:
- Acesso de Pedestres – Loja 01 – NR1-3 – Concedido o número 270;
 - Acesso de Pedestres – Loja 02 – NR1-3 – Concedido o número 272;
 - Acesso de Pedestres – NR1-6 – Concedido o número 280;
 - Acesso de Pedestres – R2V-3 / HMP – Conservado o número 282;
 - Acesso de Pedestres – Loja 03 – NR1-3 – Concedido o número 298.
37. Projeto aprovado nos termos da Lei nº 16.050/2014, Lei 17.975/23 Lei nº 16.402/2016, Lei 18.081/24 através do pagamento de outorga onerosa, conforme áreas e índices elencados a seguir:
- Macrozona: Estruturação e Qualificação urbana
 - Macroárea: Urbanização Consolidada (MUC)
 - Área de terreno $E = R = 2.812,17 \text{ m}^2$;
 - Área de Reserva de Passeio Público (amparo legal: Artigo 37 da Lei 18.081/24) = $52,21 \text{ m}^2$;
 - Coeficiente de aproveitamento básico R2v-3 = 1,00
 - Coeficiente de aproveitamento máximo permitido R2v-3 = 4,0
 - Coeficiente de Aproveitamento Cota de Solidariedade R2v-3 = 0,80
 - Coeficiente de Aproveitamento Cota de Soli. adotado no projeto R2V-3 = 0,7994
 - Coeficiente de Aproveitamento Máximo Permitido R2v + Cota de Solid. = 4,80
 - Coeficiente de Aproveitamento adotado no projeto R2v-3 = 4,7994;
 - Área total Computável R2v-3 + Cota de Solidariedade R2V-3 = $13.496,87 \text{ m}^2$
 - Coeficiente de Aproveitamento Máximo HMP (Art.60 PDE)= 1,00 ($2.812,17 \text{ m}^2$)
 - Área Total Computável HMP = $2.811,93 \text{ m}^2$;
 - Coeficiente de Aproveitamento adotado no projeto HMP = 0,9999
 - Coeficiente de Aproveitamento Máximo Permitido R2v + Cota de Solid.+HMP =5,80;
 - Área Computável Máxima = $16.310,59 \text{ m}^2$
 - Área Total Computável Utilizada no projeto = $16.308,80 \text{ m}^2$
 - Coeficiente de Aproveitamento total utilizado R2v + Cota de Solid.+HMP =5,7993;
 - Área computável excedente CA básico = $13.496,63 \text{ m}^2$
 - Área destinada a Fruição Pública (Art.88 da Lei 16.402/16) = $808,82 \text{ m}^2$
 - Área de Benefício referente à Fruição Pública (Art.88 da Lei 16.402/16) = $1.213,23 \text{ m}^2$
 - Área total computável objeto de outorga onerosa= $12.283,40 \text{ m}^2$, considerando:
 - Área computável objeto de outorga onerosa, parcela destinada a habitação do Mercado Popular com até $50,00 \text{ m}^2$ (FS)= $2.117,88 \text{ m}^2$, com parcela de terreno $484,87 \text{ m}^2$.
 - Área computável objeto de outorga onerosa, parcela destinada a habitação com área maior de $30,00 \text{ m}^2$ e menor ou igual a $70,00 \text{ m}^2$ (FS)= $5.834,26 \text{ m}^2$, com parcela de terreno $1.335,70 \text{ m}^2$;
 - Área computável objeto de outorga onerosa, parcela destinada a habitação com área maior de 70 m^2 (FS)= $4.331,26 \text{ m}^2$, com parcela de terreno $991,60 \text{ m}^2$;

- Área não computável do projeto = 19.583,24m²

- Área Total Construída = 35.892,04m².

RESSALVAS

1. A(s) edificação(ões) ora licenciada(s) devesse(ao) constituir um só condomínio e qualquer desmembramento dependerá de aprovação da municipalidade, conforme disposto no Decreto 10.107/72.
2. Por ocasião do pedido do certificado de conclusão deverá ser anexada 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. Por ocasião do pedido do certificado de conclusão deverá ser apresentado o atestado de vistoria final do Corpo de Bombeiros.
4. Somente será concedido o certificado de conclusão se a construção atender integralmente as normas de instalação de gás combustível, que lhe forem aplicáveis, conforme disposto no código de obras, normas específicas e aquelas emitidas pelas concessionárias de serviço de gás.
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 públicas para a Instalação de Água, Esgoto e Energia Elétrica.
7. Por ocasião do certificado de conclusão, deverão ser atendidas as Normas Técnicas Oficiais relativas à ventilação mecânica e iluminação artificial.
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. Por ocasião do pedido de Certificado de Conclusão deverá ser apresentada declaração de responsável técnico pela execução da obra de que a edificação é provida de instalação destinada nada a receber sistema de aquecimento de água por meio do aproveitamento da energia solar, composta por placas coletoras solares, reservatório térmico e sua rede de distribuição em atendimento ao item 3.8. do Decreto nº 57.776/2017.
10. Por ocasião do Certificado de Conclusão deverá ser entregue declaração que a obra está totalmente concluída e executada de acordo com as normas técnicas aplicáveis e às disposições da legislação municipal, em especial do COE, e conforme o projeto aprovado. Nos termos do artigo 67 da Lei 16.642/17, constatada a não veracidade das declarações apresentadas nos pedidos de que trata a Lei 16.642/17, aplicam-se, ao proprietário ou possuidor e profissionais envolvidos, as penalidades administrativas previstas no COE, sem prejuízo das sanções criminais cabíveis. E que a atuação irregular do profissional será comunicada ao órgão federal fiscalizador do exercício profissional.
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 – Disposições Técnicas do Decreto nº 57.776/2017, bem como as suas dimensões e os espaços de circulação, manobra e estacionamento de veículos.
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. O presente Alvará não dá direito ao início de obras, que fica sujeito à expedição do respectivo Alvará de Execução.
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. Deverá ser mantida a interligação entre os usos prevista em projeto sob pena de cassação do alvará.
16. O presente Alvará será cassado no caso do não pagamento das parcelas devidas pela outorga onerosa do potencial construtivo adicional.
17. O alvará de execução somente será emitido após a quitação total do valor devido pela outorga onerosa de potencial construtivo adicional nos termos do parágrafo único do artigo 172 da lei nº 16.402/2016.
18. A contrapartida em Outorga Onerosa calculada nos termos do artigo 14 do Decreto 63.504/2024 e artigo 45 da Lei 17.975/23.

19. Caso o interessado opte pelo pagamento da outorga onerosa devida por ocasião do alvará de execução, deverá ser observada as disposições do parágrafo o do artigo 8 da Portaria SMUL Nº 172 de 10 de dezembro de 2024 sendo que o valor devido será recalculado com base no amparo legal da aprovação, utilizando o valor de metro quadrado do ano corrente, nos termos do §3º do art. 19 do [Decreto 63.504/24](#), adotando-se a seguir o mesmo rito do artigo 7º, devendo ser quitado previamente à emissão do Alvará de Execução.
20. No caso de opção pelo pagamento do valor devido por ocasião do Alvará de Execução, o interessado deverá atender o comunicado incluindo no processo o Termo de Compromisso de Pagamento do Valor da Outorga Onerosa de Potencial Construtivo Adicional – Alvará de Execução assinado pelo proprietário do imóvel, conforme texto constante no Anexo 5 Portaria SMUL Nº 172 de 10 de dezembro de 2024.
21. Por ocasião do pedido de Alvará de Execução, 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, § 5º, artigo 31º do Decreto nº 63.884/24.
22. A área necessária para o alargamento do passeio público, quando houver a reserva, 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 devido ao interessado qualquer tipo de indenização.
23. Por ocasião do pedido de Certificado de Conclusão, conforme §11 do Art. 6º do Decreto 63.884/24, a área necessária para o alargamento do passeio público, quando houver a reserva, 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 devido ao interessado qualquer tipo de indenização. Área de Reserva de 52,21m².
24. Por ocasião do pedido de execução deverá ser apresentada matrícula retificada.
25. 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.
26. 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.
27. 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.
28. 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 Nº58/CLA/DCRA/GTMAPP/2026 (SEI nº 6027.2025/0013576-5).
29. Por ocasião do pedido de Alvará de Execução, deverá ser apresentado TCA firmado em SVMA/DEPAVE, correspondente ao LAUDO TÉCNICO AMBIENTAL Nº Nº58/CLA/DCRA/GTMAPP/2026.
30. 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 **896,36 metros (pavimento intermediário) e 912,00 metros (cobertura)** e, caso, durante a construção, seja necessária a utilização de equipamentos que possam ultrapassar esta altitude, deverá ser solicitada autorização prévia do COMAER.
31. 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.
32. Por ocasião do pedido de Alvará de Execução, deverá ser apresentado Declaração de Movimento de Terra, nos termos do Artigo 23 da Lei 16.642/2017, com base na Seção 3.B da Portaria nº 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.
33. 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.
34. Fica ciente o interessado da obrigação de averbação na Matrícula de Registro de Imóveis de todas as unidades previstas em projeto para HIS-1, HIS-2, ou HMP, quando ocorrer a individualização das Matrículas das unidades, nos termos do Decreto 63.130/24. No caso de não cumprimento de tal obrigação acarretará na 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 recebidos e da responsabilidade civil, tributária, urbanística, penal ou de qualquer outra natureza.
35. Por ocasião da abertura das matrículas individualizadas, deverá ser realizada a averbação na matrícula de cada unidade habitacional das tipologias de HIS 1, HIS 2 e HMP, produzidas mediante adesão ao regime jurídico regulamentado no Decreto nº 63.130, de 19 de janeiro de 2024, de que tais unidades receberam os benefícios previstos na legislação específica e que deverão ser destinadas a famílias com o perfil de renda declarado no licenciamento do empreendimento.
36. Por ocasião do pedido de certificado de conclusão, deverá ser observado a instalação de elevadores de emergência nos termos do item 6.G.4 do anexo I das Disposições Técnicas do Decreto 57.776/2017, tendo em vista a altura do empreendimento.
37. Por ocasião do pedido de Certificado de Conclusão deverá ser apresentada declaração que 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 57.776/17.
38. Projeto aprovado com anuência do metrô linha 4 amarela número de protocolo 2025022410215648 ressalvado que "por ocasião do pedido de execução deverá ser apresentada nova consulta a linha 4 - amarela do metrô observando que foi solicitado que seja apresentado um parecer técnico de consultor especializado em geotecnia para apreciação das soluções construtivas propostas para instalação do projeto. Essa documentação deverá ser apresentada previamente à execução da obra, em tempo hábil para apreciação e manifestação do Metrô".

39. Projeto aprovado com anuência do metrô – linha laranja conforme documento SEI nº127431872.
40. Por ocasião do pedido de Certificado de Conclusão, ainda que parcial, deverá ser apresentado o comprovante de recolhimento integral do valor devido da Cota de Solidariedade nos termos do inciso III, § 2º, artigo 112 da Lei nº 16.050/2014 e § 1º, artigo 1º do Decreto nº 56.538/15.
41. Por ocasião do pedido de Alvará de Execução a área de 808,82 m² destinada à fruição pública deverá ser averbada no Cartório de Registro de Imóveis.
42. Deverão ser observadas as exigências relativas à adequação das edificações a pessoa com deficiência física ou com mobilidade reduzida de acordo com a NBR 9050/20.
43. De acordo com os artigos 1º e 2º da Lei nº 13.113/01 e subitem 2.4.2.2 da Lei nº 11.228/92, não poderão ser utilizados produtos que contenham amianto e/ou materiais descritos no artigo 2º do Decreto nº 41.788 de 13 março de 2002;
44. O presente Alvará foi emitido com opção, por parte do interessado, para vincular o pagamento do valor devido, em face da incidência de Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC, ao pedido de ALVARÁ DE EXECUÇÃO, sendo que, independentemente da forma de pagamento, tal valor deverá ser quitado previamente à expedição do referido Alvará;
45. O valor devido em face da incidência de Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC deverá ser RECALCULADO, por ocasião do pedido de ALVARÁ DE EXECUÇÃO, considerando as atualizações do Quadro 14, anexo ao Plano Diretor Estratégico - PDE;

DEFERIDO POR

UNIDADE SMUL/RESID/DRVE	DATA DE DEFERIMENTO 23/06/2026	DATA DE PUBLICAÇÃO 24/06/2026
----------------------------	-----------------------------------	----------------------------------

CIDADE DE
SÃO PAULO