



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: 57527-25-SP-ALV

NÚMERO DO PROCESSO SEI
1020.2025/0017215-4

CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO
rjgfzz7q

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

VÍNCULO
Proprietário

NOME/RAZÃO SOCIAL
TLR3 Empreendimentos e Participações LTDA

CPF/CNPJ
43671662000104

NOME DO REPRESENTANTE LEGAL
Arthur José de Abreu Pereira

CPF DO REPRESENTANTE LEGAL
20389892815

ENDEREÇO
Rua Hungria, 514, Jardim Europa

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE
01608201902

CODLOG
080098

CEP
01435040

ENDEREÇO
Rua Gironda

NUMERAÇÃO PREDIAL
219

BAIRRO
Jardim Paulista

COMPLEMENTO
223

SUBPREFEITURA
PRVM - Subprefeitura Vila Mariana

ZONA DE USO
ZEU

CONTRIBUINTE
01608201910

CODLOG
080098

CEP
01435040

ENDEREÇO
Rua Gironda

NUMERAÇÃO PREDIAL
219

BAIRRO
Jardim Paulista

COMPLEMENTO
223

SUBPREFEITURA
PRVM - Subprefeitura Vila Mariana

ZONA DE USO
ZEU

USO DO IMÓVEL
Residencial (R)

SUBCATEGORIA
R2v: conjunto com mais de duas unidades habitacionais, agrupadas verticalmente em edifícios de apartamentos ou conjuntos residenciais verticais com áreas comuns

GRUPO DE ATIVIDADE
R2v-2: conjunto residencial com mais de 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) até 10.000m² (dez mil metros quadrados) de área construída computável

TOTAL DE UNIDADES
91

USO DO IMÓVEL
Não Residencial (nR)

SUBCATEGORIA

GRUPO DE ATIVIDADE
nR1-6: serviços profissionais

	nR1: uso não residencial compatível com a vizinhança residencial	
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

RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)

VÍNCULO Responsável Técnico pela Execução		
NOME Eduardo Antonio Bragaglia Filho	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 5060400241-SP	CCM 24342475
VÍNCULO Responsável Técnico pelo Projeto		
NOME/RAZÃO SOCIAL ARCHITECTS OFFICE SP ARQUITETURA LTDA	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA PJ44613-1	CCM 61417599
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL Pedro Savio Jobim Pinheiro	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A290487-0	

QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 91	ALTURA DA EDIFICAÇÃO 29.32m	
NÚMERO DE BLOCOS 1	NÚMERO DE PAVIMENTOS 8	NÚMERO DE SUBSOLOS 2
ÁREA TERRENO REAL 1819.73m ²	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 3639.44m ²	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 8461.21m ²

NOTAS E RESSALVAS

AMPARO LEGAL:

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

RESSALVAS

- POR OCASIÃO DO PEDIDO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DEVERÁ SER APRESENTADO O ATESTADO DE VISTORIA FINAL DO CORPO DE BOMBEIROS.
- 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.
- 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).
- 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.
- POR OCASIÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÃO SER ATENDIDAS AS NORMAS TÉCNICAS OFICIAIS RELATIVAS A VENTILAÇÃO MECÂNICA E ILUMINAÇÃO ARTIFICIAL.
- 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

- 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- 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- 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- DEVERÁ SER MANTIDA A INTERLIGAÇÃO ENTRE OS USOS PREVISTA EM PROJETO SOB PENA DE CASSAÇÃO DO ALVARÁ
- 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 A 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- 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- O PRESENTE ALVARÁ SERÁ CASSADO NO CASO DO NÃO PAGAMENTO DAS PARCELAS DEVIDAS PELA OUTORGA ONEROSA DO POTENCIAL CONSTRUTIVO ADICIONAL.
- 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- 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- POR OCASIÃO DO PEDIDO DE ALVARÁ DE EXECUÇÃO DEVERÁ SER REGISTRADA EM MATRÍCULA A DOAÇÃO DE ÁREA DE 80,74M² À FAVOR DA MUNICIPALIDADE PARA ALARGAMENTO DO PASSEIO EM LOTE SITUADO EM XXX NOS TERMOS DO ARTIGO 37 DA LEI Nº 18.081/24.
- 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- O PRESENTE ALVARÁ NÃO AUTORIZA A REMOÇÃO DE NENHUM EXEMPLAR ARBÓREO E NEM DÁ DIREITO AO INÍCIO DE OBRAS.
- 25- 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 772,12 METROS E, CASO, DURANTE A CONSTRUÇÃO, SEJA

NECESSÁRIO A UTILIZAÇÃO DE EQUIPAMENTOS QUE POSSAM ULTRAPASSAR ESTA ALTITUDE, DEVERÁ SER SOLICITADA AUTORIZAÇÃO PRÉVIA DO COMAER.

26- DEVERÃO SER OBSERVADOS OS PARÂMETROS DE INCOMODIDADE ESTABELECIDOS NO QUADRO 4B DA LEI 16.402/16

27- 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

28- 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 135/19

29- 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.

30- FICA EXPRESSAMENTE VEDADO FUTURO FECHAMENTO FRONTAL DO LOTE JUNTO AO NOVO ALINHAMENTO ESTABELECIDO PELA FAIXA DE DOAÇÃO PARA ALARGAMENTO DO PASSEIO PÚBLICO, DE MODO A EVITAR A PERCEPÇÃO DE DESCONTINUIDADE COM OS LOTES LINDEIROS

31- FINALIZADAS AS OBRAS, APRESENTAR RELATÓRIO FOTOGRÁFICO PARA O CONPESP, DEMONSTRANDO QUE O PASSEIO PÚBLICO FOI EXECUTADO CONFORME CONSTA DO PROJETO DE DETALHAMENTO DA CALÇADA (SEI 142626237), ACOMPANHADO DA MATRÍCULA DE REGISTRO DE IMÓVEL PARA O LOTE REMEMBRADO

32- POR OCASIÃO DO PEDIDO DE CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÁ SER APRESENTADO DESPACHO TOTALMENTE FAVORÁVEL DO CONPESP

33- PROJETO APROVADO DE ACORDO COM A RESOLUÇÃO CONPESP 07/2004, COM LOTES FORA DA ANTIGA ZONA 1 DA Z18-025, CONFORME RELATÓRIO APRESENTADO PELO INTERESSADO

34- REUTILIZAÇÃO DA CONTRAPARTIDA FINANCEIRA RELATIVA À OODC NOS CASOS EM QUE O ALVARÁ DE EXECUÇÃO TENHA SIDO EMITIDO, RESULTARÁ EM SEU CANCELAMENTO, PREVIAMENTE À EMISSÃO DO NOVO ALVARÁ DE EXECUÇÃO, NOS TERMOS DO § 2º DO ARTIGO 14 DO DECRETO 63.504/24

35- A REUTILIZAÇÃO DA OODC PODERÁ SER DEFERIDA UMA ÚNICA VEZ, NOS TERMOS DO INCISO II DO ARTIGO 14 DO DECRETO 63.504/24

36- PROJETO APROVADO COM A REUTILIZAÇÃO DA CONTRAPARTIDA FINANCEIRA RELATIVA AO OUTORGA ONEROSA EFETUADA NOS PROCESSOS ANTERIORMENTE APROVADOS CONFORME ALVARÁ DE APROVAÇÃO DE EDIFICAÇÃO NOVA Nº 18789-22-SP-ALV, ATRAVÉS DO PROCESSO Nº 1020.2022/0016259-5 DEFERIDO EM 22/10/2024 E ALVARÁ DE APROVAÇÃO DE EDIFICAÇÃO NOVA Nº 18791-22-SP-ALV, ATRAVÉS DO PROCESSO Nº 1020.2022/0016258-7 DEFERIDO EM 11/10/2024.

37- POR OCASIÃO DO ALVARÁ DE EXECUÇÃO DEVERÁ SER RECOLHIDO O VALOR DA OUTORGA ONEROSA DEVIDO CONFORME ANEXO 5 DA PORTARIA 172/SMUL/2024.

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- 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- 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

- 5- O PROJETO ATENDE A LEI 13.146/15 E DECRETO 9.296/18
- 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 – NTS APLICÁVEIS, ZELANDO POR SUA SEGURANÇA E ASSUMINDO AS CONSEQUÊNCIAS DIRETAS E INDIRETAS ADVINDAS DE SUA ATUAÇÃO.
- 7- CONSTA PARA O LOCAL DESPACHO PARCIALMENTE FAVORÁVEL DO CONPRES, SEI 6025.2025/0011052-4 E PARECER SMJ/CONPRES Nº 148102076
- 8- CONSTA PARA O LOCAL PARECER FAVORÁVEL DO CONDEPHAAT, PROCESSO 010.00004417/2025-71
- 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 EC517C5D45, EMITIDO EM 05/05/2026, QUE DECLARA SER INEXIGÍVEL A AUTORIZAÇÃO DO COMAER PARA O PRESENTE LOCAL
- 11- 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. – COMAER.
- 12- 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.
- 13- 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.
- 14- 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.
- 15- 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.
- 16- 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.
- 17- 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.
- 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- OS DEPÓSITOS LOCALIZADOS NOS SUBSOLOS SÃO DE USO COMUM DO CONDOMÍNIO, NÃO PODENDO SER SUBDIVIDIDOS POR UNIDADE

- 21- 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.
- 22- CONTRAPARTIDA EM OUTORGA ONEROSA CALCULADA NOS TERMOS DO ARTIGO 14 DO DECRETO 63.504/2024 E ARTIGO 45 DA LEI 17.975/23
- 23- PROJETO APROVADO NOS TERMOS DO ARTIGO 3º DA LEI 18.081/24 (ZEU ENQUADRADA COMO ZEPEC)
- 24- 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: MUC
 - ÁREA DE TERRENO E=R= 1.819,73M²
 - ÁREA DE DOAÇÃO (AMPARO LEGAL: ARTIGO 37 DA LEI 18.081/24)= 80,74M²
 - ÁREA REMANESCENTE E=R= 1.738,99M²
 - T.O PERMITIDA PELA LPUOS= 0,50
 - T.O UTILIZADA NO PROJETO= 0,4605
 - CA BÁSICO= 1,00
 - CA ADOTADO NO PROJETO= 2,00
 - ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA= 8.461,20M²
 - ÁREA NÃO COMPUTÁVEL TOTAL= 4.821,76M²
 - ÁREA TOTAL COMPUTÁVEL= 3.639,44M²
 - ÁREA TOTAL DE BENEFÍCIOS REDUTORES DE OUTORGA ONEROSA= 0,00M²
 - ÁREA TOTAL COMPUTÁVEL OBJETO DE OUTORGA ONEROSA= 1.819,71M², CONSIDERANDO:
 - ÁREA COMPUTÁVEL OBJETO DE OUTORGA ONEROSA, PARCELA DESTINADA A HABITAÇÃO COM ÁREA ATÉ 30,00M²= 148,44M², COM PARCELA DE TERRENO 148,45M²;
 - ÁREA COMPUTÁVEL OBJETO DE OUTORGA ONEROSA, PARCELA DESTINADA A HABITAÇÃO COM ÁREA ENTRE 30,00M² ATÉ 70,00M²= 1.671,27M², COM PARCELA DE TERRENO 1.671,28M²;
 - ÁREA DE USO INCENTIVADO (BENEFÍCIO LEI 16.402/16, ARTIGO 62, INCISO VIII): 723,35M²
 - ÁREA DE FACHADA ATIVA (BENEFÍCIO LEI 16.402/16, ARTIGO 62, INCISO VII, ALÍNEA "A"): 281,01M²
 - COTA PARTE MÁXIMA DE TERRENO POR UNIDADE UTILIZADA NO PROJETO: 20,00
- 25- PROJETO APROVADO OBJETO DE APLICAÇÃO DA QUOTA AMBIENTAL CONFORME INFORMAÇÕES A SEGUIR:
- PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO: PA = 5;
 - PONTUAÇÃO MÍNIMA DA QA: 0,37
 - PONTUAÇÃO DA QA NO PROJETO: 0,46
 - TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA EXIGIDA: 30%
 - TAXA DE PERMEABILIDADE NO PROJETO: 30,06
- 26- ACESSOS:
- CATEGORIA DE USO R2V-2 - RUA GIRONDA
 - CATEGORIA DE USO NR1-3 E NR1-6 - AVENIDA SÃO GABRIEL
- 27- 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.

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.

28- NÚMERO DE UNIDADES:

R2V-3: 91 UNIDADES

NR1-6: 14 UNIDADES (BENEFÍCIO LEI 16.402/16, ARTIGO 62, INCISO VIII)

NR1-3: 01 UNIDADES (BENEFÍCIO FACHADA ATIVA, LEI 16.402/16, ARTIGO 62, INCISO VII, ALÍNEA "A")

29- NÚMERO DE VAGAS:

RESIDENCIAL: 56 VAGAS DE AUTOMÓVEIS; 02 VAGAS PCD; 03 VAGAS PARA MOTOS

NÃO RESIDENCIAL: 01 VAGA PARA UTILITÁRIOS

30- EQUIPAMENTOS MECÂNICOS: 06



DEFERIDO POR

UNIDADE
SMUL/RESID/DRGP

DATA DE DEFERIMENTO
03/07/2026

DATA DE PUBLICAÇÃO
06/07/2026

CIDADE DE
SÃO PAULO