



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: 58925-25-SP-ALV

NÚMERO DO PROCESSO SEI
1020.2025/0022264-0

CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO
l8ont5q7

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

VÍNCULO
Possuidor

NOME/RAZÃO SOCIAL
ESTRELA PRATA DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO LTDA

CPF/CNPJ
58937014000116

NOME DO REPRESENTANTE LEGAL
ALEXANDRE LAFER FRANKEL

CPF DO REPRESENTANTE LEGAL
26912053807

ENDEREÇO
Rua Haddock Lobo, 347, Cerqueira César

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE
02203000351

CODLOG
195359

CEP
05024030

ENDEREÇO
RUA VENANCIO AIRES

NUMERAÇÃO PREDIAL
294

BAIRRO
VILA POMEIA

SUBPREFEITURA
SUBLA - Subprefeitura Lapa

ZONA DE USO
ZEU

CONTRIBUINTE
02203000899

CODLOG
195359

CEP
05024030

ENDEREÇO
RUA VENANCIO AIRES

NUMERAÇÃO PREDIAL
288

BAIRRO
VILA POMEIA

SUBPREFEITURA
SUBLA - Subprefeitura Lapa

ZONA DE USO
ZEU

CONTRIBUINTE
02203000368

CODLOG
195359

CEP
05024030

ENDEREÇO
RUA VENANCIO AIRES

NUMERAÇÃO PREDIAL
284

BAIRRO
VILA POMEIA

SUBPREFEITURA
SUBLA - Subprefeitura Lapa

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 221
USO DO IMÓVEL Residencial (R)	SUBCATEGORIA HMP: Habitação de Mercado Popular	TOTAL DE UNIDADES 33	
USO DO IMÓVEL Residencial (R)	SUBCATEGORIA HIS: Habitação de Interesse Social	GRUPO DE ATIVIDADE HIS 2: unidade destinada a famílias com renda familiar mensal superior a R\$ 2.994,00 (dois mil novecentos e noventa e quatro reais) e igual ou inferior a R\$ 5.988,00 (cinco mil novecentos e oitenta e oito reais), conforme Decreto nº 58.741, de 06 de maio de 2019, e suas revisões posteriores	TOTAL DE UNIDADES 78
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 ALEXANDRE LAFER FRANKEL	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 5061165766	CCM 61218111
VÍNCULO Responsável Técnico pelo Projeto		
NOME/RAZÃO SOCIAL JBA / JONAS BIRGER ARQUITETURA S/S	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA PJ1993-3	CCM 92826369
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL JONAS BIRGER		NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A87626-7

QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 368		ALTURA DA EDIFICAÇÃO 76.36m
NÚMERO DE BLOCOS 1	NÚMERO DE PAVIMENTOS 23	NÚMERO DE SUBSOLOS 1
ÁREA TERRENO REAL 1054.00m²	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 8102.17m²	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 12748.56m²

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 e 18.157/24 e decretos 63.884/24 e regulamentadores

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

5- 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.

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

7- PROJETO APROVADO NOS TERMOS DA LEI N° Leis 16.050/2014, 16.402/2016, ei 17.975/23, lei 18.081/24, lei 18.177/24 e decreto 63504/24 ATRAVÉS DO PAGAMENTO DE OUTORGA ONEROSA, CONFORME ÁREAS E ÍNDICES ELENCADOS A SEGUIR:

- Macrozona: MZURB

- Macroárea: MUC

- ZEU

- Área de terreno E=1054,00 m²; R=1054,00 m²

- Área de reserva de calçada = 46,00 m²

- T.O permitida pela LPUOS= 70%

- T.O utilizada no projeto= 69,87%

- CA básico= 1,00

- CA adotado no projeto= 7,6871

- Área total construída=12748,56 m²

- Área não computável total= 4646,39 m²

- Área total computável= 8102,17 m²

- Área total de benefícios redutores de outorga onerosa= 0,0m²

- Área total computável objeto de outorga onerosa= 7048,17 m², considerando:

- Área computável objeto de outorga onerosa, parcela destinada a habitação com área até 30,00m²= 3833,53 m², com parcela de terreno 573,26 m²;

- Área computável objeto de outorga onerosa, parcela destinada a habitação com área entre 30,00m² até 70,00m²= 566,74 m², com parcela de terreno 84,76 m²;

- Área computável objeto de outorga onerosa, parcela destinada a HMP com área até 50,00m²=912,40 m², com parcela de terreno 136,44 m².

- Área computável objeto de outorga onerosa, parcela destinada a HIS =1735,50 m², com parcela de terreno 259,54 m².

- Área de Fachada Ativa (Benefício Lei 16.402/16, Artigo 62, Inciso VII, Alínea "a"): 186,73 m²

- Área de benefício HMP (artigo 60 da lei 16.050/14, alterado pela Lei 17.975/23): 1048,84 m²

- Área de benefício HIS (artigo 60 da lei 16.050/14, alterado pela Lei 17.975/23): 1995,04 m²

- Área de HIS referente à cota de solidariedade (artigo 112 da lei 16.050/14, alterado pela Lei 17.975/23): 810,21 m²

- Cota parte máxima de terreno por unidade utilizada no projeto: 9,17

8- PROJETO APROVADO OBJETO DE APLICAÇÃO DA QUOTA AMBIENTAL CONFORME INFORMAÇÕES A SEGUIR:

- PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO: PA =05;

- PONTUAÇÃO MÍNIMA DA QA: 0,37

- TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA EXIGIDA: 25%

- PONTUAÇÃO DA QA NO PROJETO: 0,49

- TAXA DE PERMEABILIDADE NO PROJETO:

- REDUÇÃO DA TAXA DE PERMEABILIDADE (§2º E 3º DO ARTIGO 81 DA LEI N° 16.402/16): 33,32%

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 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.

11- 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, lei 18.081/24 e lei 18.177/24 , NOS TERMOS DO PARÁGRAFO ÚNICO DO DECRETO 57.776/17.

12- FICA CIENTE O INTERESSADO QUE A MANUTENÇÃO DE QUAISQUER SINALIZAÇÕES E QUE AS INFORMAÇÕES PRESTADAS SÃO DE RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DO ENGENHEIRO RESPONSÁVEL PELA OBRA E DO PROPRIETÁRIO DA IMPLANTAÇÃO, BEM COMO QUALQUER EVENTO DANOSO QUE VENHA A OCORRER, PELA FALTA DE INFORMAÇÃO OU PELA FALTA DE VERACIDADES DAS INFORMAÇÕES, PODERÁ IMPLICAR SANÇÕES PATRIMONIAIS E/OU PENAS AOS RESPONSÁVEIS. – COMAER.

13-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-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.

14-NOS TERMOS DO INCISO III ITEM 1 DA RESOLUÇÃO/CEUSO/141/2021, OS COMPARTIMENTOS DESTINADOS A ABRIGAR CONDENSADORAS DE AR CONDICIONADO, LOCALIZADOS DEFRONTE 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 OUTROS FUNÇÕES.

15- 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](#).

16-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.

17-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.

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

19-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 ACARRETERÁ 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.

20-POR OCASIÃO DA INDIVIDUALIZAÇÃO DAS MATRÍCULAS DAS UNIDADES DEVERÃO SER AVERBADAS NA MATRÍCULA DE REGISTRO DE IMÓVEIS TODAS AS UNIDADES HIS E HMP

21- USO DO IMÓVEL: R2V- 2/ HMP/HIS-2 /NR1-3

22- TOTAL DE 221 UNIDADES HABITACIONAIS RESIDENCIAL R2V,
TOTAL DE 33 UNIDADES HMP
TOTAL DE 113 UNIDADES HIS - 2
TOTAL DE 01 UNIDADES NR1-3

23-TOTAL DE EQUIPAMENTOS MECÂNICOS :03

24-TOTAL DE 130 VAGAS DE BICICLETA

25-TOTAL DE 01 SUBSOLO.

26-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 A RESOLUÇÃO 141/CEUSO/2021.

27- O PROJETO NA FORMA PROPOSTA, INDICA ÁREA TÉCNICA DE USO EXCLUSIVO PARA INSTALAÇÃO CASA DE BOMBA, RESERVATÓRIO, CENTRO DE MEDIÇÃO, DG,ELETRICA, HIDRAULICA, PRESSURIZAÇÃO, GERADOR E SALA DE SEGURANÇA, LOCALIZADAS NO SUBSOLO, NÃO SENDO AUTORIZADO A PERMANÊNCIA HUMANA E O USO DESTAS ÁREAS PARA OUTROS FINS.

28- O PROJETO NA FORMA PROPOSTA, INDICA ÁREA TÉCNICA DE USO EXCLUSIVO PARA INSTALAÇÃO DE ELETRICA, HIDRAULICA, LOCALIZADAS EM TODOS OS PAVIMENTOS, NÃO SENDO AUTORIZADO A PERMANÊNCIA HUMANA E O USO DESTAS ÁREAS PARA OUTROS FINS.

29- O PROJETO NA FORMA PROPOSTA, INDICA ÁREA TÉCNICA DE USO EXCLUSIVO PARA INSTALAÇÃO DE CASA DE BOMBA DA PISCINA, LOCALIZADAS NO 21 PAVIMENTO, NÃO SENDO AUTORIZADO A PERMANÊNCIA HUMANA E O USO DESTAS ÁREAS PARA OUTROS FINS.

30- O PROJETO NA FORMA PROPOSTA, INDICA VAZIOS SEM LAJE NO 1 PAVIMENTO E TERREO, SEM INTERLIGAÇÃO COM ELEVADORES E ESCADA, NÃO SENDO AUTORIZADO A PERMANÊNCIA HUMANA E O USO DESTES VAZIOS.

31- 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

32-O PROJETO ATENDE A RESOLUÇÃO 145/CEUSO/2021 EM RELAÇÃO A REENTRÂNCIA;

33- OS DEPÓSITOS LOCALIZADOS NOS SUBSOLOS SÃO DE USO COMUM DO CONDOMÍNIO, SENDO QUE NÃO PODERÃO SER SUBDIVIDIDOS.

34-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.

35-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

36- CONSTA PARA O LOCAL LAUDO DE AVALIAÇÃO AMBIENTAL Retificado Nº 29/CLA/DCRA/GTMAPP/2026

37- CONSTA PARA O LOCAL ANUENCIA DE COMAER NOTIFICAÇÃO nº 107772 Ref. ao Protocolo COMAER nº 67617.901415/2025-91 DE 28/10/2025

38- CONSTA PARA O LOCAL ANUENCIA DO METRO CLU-EXT-003/2026 Ref.: CLU-EXT-006/2025 DE 13/01/2026 COM A SEGUINTE RESSALVA: *“Importante destacar que qualquer modificação nos documentos apresentados ou ajuste executivo durante o andamento das obras requer prévia aprovação desta Concessionária, assegurando assim a conformidade com os requisitos estabelecidos.*

A partir desse panorama, visando a coexistência entre os empreendimentos, a Concessionária solicita que informe, com no mínimo 15 dias de antecedência, o início da execução das fundações na área de influência do túnel da Linha 6- Laranja. Isso permitirá que a equipe de topografia da Acciona Construcción S.A. realize a checagem do posicionamento das fundações e monitore a estrutura do túnel durante esse período. Ainda, a Concessionária reforça que a responsabilidade pelos estudos de vibração e pela compatibilização das estruturas do empreendimento imobiliário, em função da proximidade com os túneis de via da Linha 6-Laranja e que iniciará sua operação nos próximos meses, é integralmente do empreendimento imobiliário. Esses estudos são fundamentais para avaliar o impacto das vibrações causadas pela passagem dos trens, garantindo que a edificação seja adequadamente projetada para suportar tais efeitos sem comprometer sua integridade estrutural. O empreendedor imobiliário deverá realizar as análises necessárias para identificar possíveis riscos e adotar as soluções técnicas adequadas, garantindo a segurança da obra e o conforto dos futuros moradores, em total conformidade com as normas técnicas vigente e legislações aplicáveis. Por fim, cabe lembrar que o não cumprimento das premissas e condições informadas resultará na suspensão imediata das obras associadas ao empreendimento, com a possibilidade de reversão de atividades que tenham desrespeitado tais premissas e condições. Neste caso, a Concessionária se reserva o direito de tomar todas as medidas cabíveis, inclusive judiciais, se necessário.”

39- CONSTA PARA O LOCAL CERTIDÃO N°335/2025/PROJ-4

RESSALVAS

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

2- POR OCASIÃO DO PEDIDO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DEVERÁ SER 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- 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.

4- POR OCASIÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DEVERÁ SER ATENDIDO INTEGRALMENTE O ITEM 3.E, ANEXO I - DISPOSIÇÕES TÉCNICAS DO DECRETO N° 57.776/2017 (ESGOTO).

5- 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.

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

7- A EMISSÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO FICA CONDICIONADA AO CUMPRIMENTO INTEGRAL DAS CONDIÇÕES DE AQUECIMENTO SOLAR NOS TERMOS DO ITEM 3, ANEXO I - DISPOSIÇÕES TÉCNICAS DO DECRETO N° 57.776/2017.

8- 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.

9- 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.

10- 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.

11- 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.

12-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

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

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

15- 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 A IMPLANTAÇÃO DA EDIFICAÇÃO NO LOTE.

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 N° 16.402/2016.

18- POR OCASIÃO DO PEDIDO DE CERTIFICADO DE CONCLUSÃO,,DEVERÁ SER RESERVADA ÁREA NÃO EDIFICAVEL PARA DESTINAÇÃO DE ÁREA DE CALÇADA CONFORME ART. 67, PARÁGRAFO 1,3 E 5 DA LEI 1.402/16 ALTERADA PELA LEI 18.081/24.

19- O PROJETO APROVADO CONTEMPLA O ATENDIMENTO DA QUOTA AMBIENTAL NOS TERMOS DA LEI N° 16.402/2016, lei 18.081/24 e lei 18.177/24 E DECRETO N° 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.

20- 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.

21-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.

22- AS INFORMAÇÕES CONSTANTES NO QUADRO RELATIVO À COMPOSIÇÃO DA QUOTA AMBIENTAL, NOS TERMOS DO QUADRO 3B, ANEXO À LEI 16.402/16, SÃO DE INTEIRA RESPONSABILIDADE DO AUTOR E DO PROPRIETÁRIO, NOS TERMOS DO §1º, ARTIGO 2º, DECRETO 57.565/16, CONSTANDO NO LAUDO DE AVALIAÇÃO AMBIENTAL Retificado N° 29/CLA/DCRA/GTMAPP/2026, QUE NO MANEJO ARBÓREO ANALISADO NO PROCESSO 6027.2025/0020210-1 ATENDE AO DECRETO 57.565/16.

23- 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 826,74 METROS E, CASO, DURANTE A CONSTRUÇÃO, SEJA NECESSÁRIO A UTILIZAÇÃO DE EQUIPAMENTOS QUE POSSAM ULTRAPASSAR ESTA ALTITUDE,

- DEVERÁ SER SOLICITADA AUTORIZAÇÃO PRÉVIA DO COMAER.
- 24- 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 9050/15.
- 25- DEVERÃO SER OBSERVADAS AS EXIGÊNCIAS RELATIVAS A ADEQUAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES A PESSOA COM DEFICIÊNCIA FÍSICA OU COM MOBILIDADE REDUZIDA DE ACORDO COM A NBR 9050/15.
- 26- 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.
- 27- 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 3.0.1 DO ANEXO I DO DECRETO 57.776/2017, PARA OBTENÇÃO DO MOVIMENTO DE TERRA.
- 28- DEVERÃO SER OBSERVADOS OS PARÂMETROS DE INCOMODIDADE ESTABELECIDOS NO QUADRO 4B DA LEI 16.402/16
- 29- ESCADA PRESSURIZADA DEVERÁ ATENDER O DISPOSTO NAS NORMAS TÉCNICAS, NO CÓDIGO DE OBRAS, E ITEM 6.E DO DECRETO 57.776/17.
- 30- POR OCASIÃO DO ALVARÁ DE EXECUÇÃO, DEVERA SER APRESENTADA MATRÍCULA RETI-RATIFICADA DO IMÓVEL.
- 31- POR OCASIÃO DO PEDIDO DE ALVARÁ DE EXECUÇÃO, DEVERÁ SER APRESENTADO TITULO DE PROPRIEDADE DO TERRENO REGISTRADO EM NOME DO PROPRIETÁRIO INDICADO EM PLANTA.
- 32- POR OCASIÃO DO PEDIDO DE ALVARÁ DE EXECUÇÃO, DEVERÁ SER APRESENTADO TCA FIRMADO EM SVMA/DEPAVE, CORRESPONDENTE AO LAUDO DE AVALIAÇÃO AMBIENTAL Retificado Nº 29/CLA/DCRA/GTMAPP/2026
- 33-A EMISSÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO FICARÁ CONDICIONADA À COMPROVAÇÃO DA AVERBAÇÃO NA MATRÍCULA DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE QUE TODAS AS UNIDADES HIS OU HMP SERÃO DESTINADAS PARA AS FAMÍLIAS COM RENDA DECLARADA E ATESTADA EM CONFORMIDADE COM AS DISPOSIÇÕES DESTE DECRETO;(REDAÇÃO DADA PELO [DECRETO Nº 63.728/2024](#)).
- 34- 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-2 DEVIDAS E PRESENTES NO PRÓPRIO IMÓVEL.
- 35- DEVERÁ SER MANTIDA A INTERLIGAÇÃO ENTRE OS USOS PREVISTA EM PROJETO SOB PENA DE CASSAÇÃO DO ALVARÁ.
- 36- DEVERÃO SER ATENDIDOS OS PARÂMETROS DE INCOMODIDADE PARA A ZONA, NOS TERMOS DO QUADRO 4B ANEXO À LEI 16.402/16.
- 37- FICA CIENTE O INTERESSADO DA OBRIGAÇÃO DE AVERBAÇÃO NA MATRÍCULA DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE TODAS AS UNIDADES PREVISTAS EM PROJETO PARA HIS-2 E HMP, QUANDO OCORRER A INDIVIDUALIZAÇÃO DAS MATRÍCULAS DAS UNIDADES, NOS TERMOS DO INCISO III DO PARÁGRAFO 1º DO ARTIGO 2º DO DECRETO 59885/20. NO CASO DE NÃO CUMPRIMENTO DE TAL OBRIGAÇÃO ACARRETERÁ 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.
- 38-O PRESENTE ALVARÁ PERDERÁ SUA EFICÁCIA NO CASO DO NÃO PAGAMENTO DAS PARCELAS DEVIDAS PELA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR.
- 39-O ALVARÁ DE EXECUÇÃO SOMENTE SERÁ EMITIDO APÓS A QUITAÇÃO TOTAL DO VALOR DEVIDO PELA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR.
- 40- 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.
- 41-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.
- 42- PROJETO APROVADO NOS PARAMETROS DA COTA DE SOLIDARIEDADE, EM ATENDIMENTO AO 112 DA LEI 16.050/14, SENDO DESTINADOS NESTE EMPREENDIMENTO 10% DA ÁREA CONSTRUIDA COMPUTÁVEL PARA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL, SENDO TAL ÁREA CONSIDERADA ÁREA NÃO COMPUTÁVEL NOS TERMOS DO PARÁGRAFO 1º DO RESPECTIVO ART. 112.
- 43- 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
- 44- 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
- 45- PROJETO APROVADO UTILIZANDO DO BENEFICIO DO PARÁGRAFO 4º DO ART. 30 DA LEI 17.975/23, TENDO EM VISTA NÃO EXISTÊNCIA DE VAGAS PARA O EMPREENDIMENTO, SENDO PERMITIDO A CONSTRUÇÃO DE USO RESIDENCIAL NÃO COMPUTÁVEL ATÉ O LIMITE DE 10 % DA ÁREA COMPUTÁVEL

DEFERIDO POR

UNIDADE	DATA DE DEFERIMENTO	DATA DE PUBLICAÇÃO
SMUL/RESID/DRVE	02/06/2026	03/06/2026