



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: 58937-25-SP-ALV

NÚMERO DO PROCESSO SEI
1020.2025/0022639-4

CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO
f110xe0s

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

VÍNCULO
Proprietário

NOME/RAZÃO SOCIAL
RFM-E 06 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA

CPF/CNPJ
54679945000100

NOME DO REPRESENTANTE LEGAL
Joaquim Romeu Espinheira Teixeira Ferraz

CPF DO REPRESENTANTE LEGAL
03640218884

ENDEREÇO
Rua Ramos Batista, 444, Vila Olímpia

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE
01400300525

CODLOG
024970

CEP
01412000

ENDEREÇO
R AUGUSTA

NUMERAÇÃO PREDIAL
2300 - 2302 2304

BAIRRO
Jardim Paulista

SUBPREFEITURA
SUBPI - Subprefeitura Pinheiros

ZONA DE USO
ZEU

CONTRIBUINTE
01400300533

CODLOG
024970

CEP
01412000

ENDEREÇO
R AUGUSTA

NUMERAÇÃO PREDIAL
2294 E 2296

BAIRRO
Jardim Paulista

SUBPREFEITURA
SUBPI - Subprefeitura Pinheiros

ZONA DE USO
ZEU

CONTRIBUINTE
01400300541

CODLOG
024970

CEP
01412000

ENDEREÇO
R AUGUSTA

NUMERAÇÃO PREDIAL
2288 E 2292

BAIRRO
Jardim Paulista

SUBPREFEITURA
SUBPI - Subprefeitura Pinheiros

ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 01400300551	CODLOG 024970	CEP 01412000
ENDEREÇO R AUGUSTA	NUMERAÇÃO PREDIAL 2282	BAIRRO Jardim Paulista
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 01400300568	CODLOG 073067	CEP 01422005
ENDEREÇO AL FRANCA	NUMERAÇÃO PREDIAL 1151	BAIRRO Jardim Paulista
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 01400300576	CODLOG 073067	CEP 01422005
ENDEREÇO AL FRANCA	NUMERAÇÃO PREDIAL 1153	BAIRRO Jardim Paulista
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 01400300592	CODLOG 073067	CEP 01422005
ENDEREÇO AL FRANCA	NUMERAÇÃO PREDIAL 1161	BAIRRO Jardim Paulista
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 01400300606	CODLOG 073067	CEP 01422005
ENDEREÇO AL FRANCA,	NUMERAÇÃO PREDIAL 1167	BAIRRO Jardim Paulista
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 01400300614	CODLOG 073067	CEP 01422005
ENDEREÇO AL FRANCA	NUMERAÇÃO PREDIAL 1171	BAIRRO Jardim Paulista

SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 01400300665	CODLOG 073067	CEP 01422005
ENDEREÇO AL FRANCA	NUMERAÇÃO PREDIAL 1203	BAIRRO Jardim Paulista
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 01400301300	CODLOG 073067	CEP 01422005
ENDEREÇO AL FRANCA	NUMERAÇÃO PREDIAL 1177	BAIRRO Jardim Paulista
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 01400301548	CODLOG 073067	CEP 01422005
ENDEREÇO AL FRANCA	NUMERAÇÃO PREDIAL 1185	BAIRRO Jardim Paulista
COMPLEMENTO CJ 1 SUB SOLO	SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros	
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 01400301556	CODLOG 073067	CEP 01422005
ENDEREÇO AL FRANCA	NUMERAÇÃO PREDIAL 1185	BAIRRO Jardim Paulista
COMPLEMENTO CJ 2 SUB SOLO	SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros	
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 01400301564	CODLOG 073067	CEP 01422005
ENDEREÇO AL FRANCA	NUMERAÇÃO PREDIAL 1185	BAIRRO Jardim Paulista
COMPLEMENTO LOJA TERREO	SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros	
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 01400301572	CODLOG 073067	CEP 01422005

ENDEREÇO AL FRANCA		NUMERAÇÃO PREDIAL 1185		BAIRRO Jardim Paulista	
COMPLEMENTO CJ 12 TERREO			SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		
ZONA DE USO ZEU					
CONTRIBUINTE 01400301580		CODLOG 073067		CEP 01422005	
ENDEREÇO AL FRANCA		NUMERAÇÃO PREDIAL 1185		BAIRRO Jardim Paulista	
COMPLEMENTO CJ 21 AN 1			SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		
ZONA DE USO ZEU					
CONTRIBUINTE 01400301599		CODLOG 073067		CEP 01422005	
ENDEREÇO AL FRANCA		NUMERAÇÃO PREDIAL 1185		BAIRRO Jardim Paulista	
COMPLEMENTO CJ 22 AN 1			SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		
ZONA DE USO ZEU					
CONTRIBUINTE 01400301602		CODLOG 073067		CEP 01422005	
ENDEREÇO AL FRANCA		NUMERAÇÃO PREDIAL 1185		BAIRRO Jardim Paulista	
COMPLEMENTO CJ 31 AN 2			SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		
ZONA DE USO ZEU					
CONTRIBUINTE 01400301610		CODLOG 073067		CEP 01422005	
ENDEREÇO AL FRANCA		NUMERAÇÃO PREDIAL 1185		BAIRRO Jardim Paulista	
COMPLEMENTO CJ 32 AN 2			SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		
ZONA DE USO ZEU					
USO DO IMÓVEL Residencial (R)		SUBCATEGORIA HMP: Habitação de Mercado Popular		TOTAL DE UNIDADES 63	
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	
USO DO IMÓVEL Não Residencial (nR)		SUBCATEGORIA		GRUPO DE ATIVIDADE nR1-3: comércio diversificado de âmbito local	
				TOTAL DE UNIDADES 52	

	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 nR1-6: serviços profissionais

RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)

VÍNCULO		
Responsável Técnico pelo Projeto		
NOME/RAZÃO SOCIAL PERKINS+WILL ARQUITETURA LTDA.	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA 2243-8	CCM 3.093.756-6
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL FERNANDO BENTO VIDAL		NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A27475-5
VÍNCULO		
Responsável Técnico pela Execução		
NOME RICARDO ALEXANDRE MONTEIRO MARTA DOS SANTOS FERREIRA	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 5061563007	CCM 02468492

QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 115	ALTURA DA EDIFICAÇÃO 123.90m	
NÚMERO DE BLOCOS 2	NÚMERO DE PAVIMENTOS 38	NÚMERO DE SUBSOLOS 5
ÁREA TERRENO REAL 2306.16m²	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 13374.42m²	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 28587.15m²

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	
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-	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).
4-	SOMENTE SERÁ CONCEDIDO O CERTIFICADO DE CONCLUSÃO SE A CONSTRUÇÃO ATENDER INTEGRALMENTE O DISPOSTO NO CÓDIGO DE OBRAS, NORMAS ESPECÍFICAS E NAQUELAS EMITIDAS PELAS CONCESSIONÁRIAS DE SERVIÇO PÚBLICOS PARA A INSTALAÇÃO DE ÁGUA, ESGOTO E ENERGIA ELÉTRICA.
5-	POR OCASIÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÃO SER ATENDIDAS AS NORMAS TÉCNICAS OFICIAIS RELATIVAS À VENTILAÇÃO MECÂNICA E ILUMINAÇÃO ARTIFICIAL.
6-	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) DEVERÁ(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- A ÁREA 200,42M² PARA RESERVA PARA ALARGAMENTO DE PASSEIO PÚBLICO, DEVE SER GRAVADA NA MATRÍCULA DO LOTE COMO ÁREA NÃO EDIFICÁVEL E PERMANECER LIVRE DE EDIFICAÇÃO, OBRA COMPLEMENTAR, EQUIPAMENTO OU MOBILIÁRIO, NOS TERMOS DO COE, BEM COMO O GRADIL OU MURO DE DIVISA DEVE SER RECUADO PARA ESSE LIMITE, NÃO SENDO DEVIDA AO INTERESSADO QUALQUER TIPO DE INDENIZAÇÃO, NOS TERMOS DO §1º DO ARTIGO 6º DO DECRETO 63.884/24
- 21- 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- AS INFORMAÇÕES CONSTANTES NO QUADRO RELATIVO À COMPOSIÇÃO DA QUOTA AMBIENTAL, NOS TERMOS DO QUADRO 3B, ANEXO À LEI Nº16.402/16, SÃO DE INTEIRA RESPONSABILIDADE DO AUTOR E DO PROPRIETÁRIO, NOS TERMOS DO §1º DO ARTIGO 2º DO DECRETO Nº57.565/16. O INTERESSADO ATESTA QUE A TABELA CONSTANTE NESTE PROCESSO É IDÊNTICA À APRESENTADA PARA O LAUDO DE AVALIAÇÃO AMBIENTAL Nº 082/CLA/DCRA/GTMAPP/2026, ANALISADO NO PROCESSO 6027.2026/0006867-9

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

26- 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 949,00 METROS E, CASO, DURANTE A CONSTRUÇÃO, SEJA NECESSÁRIO A UTILIZAÇÃO DE EQUIPAMENTOS QUE POSSAM ULTRAPASSAR ESTA ALTITUDE, DEVERÁ SER SOLICITADA AUTORIZAÇÃO PRÉVIA DO COMAER.

27- PARA A EMISSÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÁ SER APRESENTADO "LAUDO DE APROVAÇÃO DE SINALIZAÇÃO DE VAGA PARA DEFICIENTE E IDOSO" A SER OBTIDO JUNTO A CET

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

29- POR OCASIÃO DO PEDIDO DE ALVARÁ DE EXECUÇÃO, DEVERÁ SER APRESENTADO TÍTULO DE PROPRIEDADE DO LOTE REGISTRADO EM NOME DO PROPRIETÁRIO INDICADO EM PLANTA.

30- POR OCASIÃO DO PEDIDO DE ALVARÁ DE EXECUÇÃO, DEVERÁ SER APRESENTADA A MATRÍCULA RETIFICADA, CONFORME MEMORIAL DE RETIFICAÇÃO APRESENTADO

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- 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, § 2º, ARTIGO 1º DO DECRETO Nº 56.538/15.

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

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

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

36- AS UNIDADES HIS 1, HIS 2 E HMP, DURANTE O PRAZO DE 10 ANOS, CONTADOS DA EXPEDIÇÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DA OBRA, SERÃO DESTINADAS APENAS PARA FAMÍLIAS COM CERTIDÃO DE ATESTE DE ENQUADRAMENTO NA RESPECTIVA FAIXA DE RENDA DECLARADA.

37- FICA CIENTE O INTERESSADO, NO CASO DE EMPREENDIMENTOS DESTINADOS TOTAL OU PARCIALMENTE, PARA LOCAÇÃO DAS UNIDADES HABITACIONAIS DE HIS 1, HIS 2 E HMP, AS UNIDADES DESTINADAS PARA ESTA FINALIDADE DEVERÃO INDICAR TAL CONDIÇÃO MEDIANTE AVERBAÇÃO NA MATRÍCULA

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

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

40- 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.

41- 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

42- A ÁREA COMUM DAS TIPOLOGIAS NR1-6 É DE UTILIZAÇÃO APENAS DESTA CATEGORIA DE USO

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 LAUDO DE AVALIAÇÃO AMBIENTAL Nº 082/CLA/DCRA/GTMAPP/2026 E TCA 203/2026
- 8- O PROJETO DEVERÁ OBSERVAR A QUANTIDADE MÍNIMA DE INSTALAÇÕES SANITÁRIAS NOS TERMOS DO ITEM 9, ANEXO I – DISPOSIÇÕES TÉCNICAS DO DECRETO 57.776/2017.
- 9- CONSTA PARA O LOCAL PROTOCOLO DE PRÉ-ANÁLISE C A5AD8868FD, EMITIDO EM 01/12/2026, QUE DECLARA SER INEXIGÍVEL A AUTORIZAÇÃO DO COMAER PARA O PRESENTE LOCAL
- 10- FICA CIENTE O INTERESSADO QUE A MANUTENÇÃO DE QUAISQUER SINALIZAÇÕES E QUE AS INFORMAÇÕES PRESTADAS SÃO DE RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DO ENGENHEIRO RESPONSÁVEL PELA OBRA E DO PROPRIETÁRIO DA IMPLANTAÇÃO, BEM COMO QUALQUER EVENTO DANOSO QUE VENHA A OCORRER, PELA FALTA DE INFORMAÇÃO OU PELA FALTA DE VERACIDADES DAS INFORMAÇÕES, PODERÁ IMPLICAR SANÇÕES PATRIMONIAIS E/OU PENAS AOS RESPONSÁVEIS. – COMAER.
- 11- O LICENCIAMENTO DE PROJETOS, DE OBRAS E INSTALAÇÃO DE EQUIPAMENTOS NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO, PELA PREFEITURA, DO DIREITO DE PROPRIEDADE OU POSSE SOBRE O IMÓVEL.
- 12- O TITULAR DO DOCUMENTO DE ATIVIDADE EDILÍCIA, NA QUALIDADE DE PROPRIETÁRIO OU DE POSSUIDOR DO IMÓVEL, RESPONDE PERANTE A TERCEIROS A RESPEITO DA PROPRIEDADE, POSSE, DIREITOS REAIS, GARANTIAS E OUTROS EVENTUAIS ÔNUS QUE INCIDAM SOBRE O IMÓVEL.
- 13- O TITULAR DO DOCUMENTO DE ATIVIDADE EDILÍCIA, NA QUALIDADE DE PROPRIETÁRIO OU DE POSSUIDOR DO IMÓVEL, FICA RESPONSÁVEL PELA MANUTENÇÃO DAS CONDIÇÕES DE ESTABILIDADE, SEGURANÇA E SALUBRIDADE DO IMÓVEL, EDIFICAÇÕES E EQUIPAMENTOS, BEM COMO PELA OBSERVÂNCIA DO PROJETO APROVADO, DAS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES LEI 16.642/17, DO RESPECTIVO DECRETO REGULAMENTADOR 57.776/17, DAS NORMAS TÉCNICAS-NTS APLICÁVEIS, DO PDE LEI 16.050/14 E DA LEGISLAÇÃO DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO-LPUOS LEI 16.402/16, NOS TERMOS DO PARÁGRAFO ÚNICO DO DECRETO 57.776/17.
- 14- 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.
- 16- NOS TERMOS DO INCISO III ITEM 1 DA RESOLUÇÃO/CEUSO/141/2021, OS COMPARTIMENTOS DESTINADOS A ABRIGAR CONDENSADORAS DE AR CONDICIONADO, LOCALIZADOS DEFRENTE AS UNIDADES PRIVATIVAS, DEVEM ATENDER AS LETRAS A, B, C E D, E ESSAS ÁREAS SÃO DE USO EXCLUSIVO PARA ABRIGAR CONDENSADORAS, SENDO VEDADA A SUA UTILIZAÇÃO PARA OUTRAS FUNÇÕES.
- 17- CONSTATADO A QUALQUER TEMPO EVENTUAL DESVIO DE USO E DESCARACTERIZAÇÃO DAS ÁREAS DESTINADAS E APROVADAS EM PROJETO COMO ÁREAS TÉCNICAS, APLICAM-SE AO PROPRIETÁRIO OU POSSUIDOR E PROFISSIONAIS ENVOLVIDOS AS PENALIDADES ADMINISTRATIVAS PREVISTAS NA [LEI Nº 16.642/2017](#) E EM SEU [DECRETO REGULAMENTADOR Nº 57.776/2017](#).

- 18- AS PEÇAS GRÁFICAS DA EDIFICAÇÃO FORAM APRESENTADAS NA FORMA DE PROJETO SIMPLIFICADO, CONFORME ESTABELECIDO NAS NORMAS MUNICIPAIS, SENDO DE TOTAL RESPONSABILIDADE DOS PROFISSIONAIS HABILITADOS E DO PROPRIETÁRIO OU POSSUIDOR DO IMÓVEL: A) A DEFINIÇÃO E DISPOSIÇÃO INTERNA DOS COMPARTIMENTOS, SUAS DIMENSÕES E FUNÇÕES, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE À ACESSIBILIDADE, ATENDIMENTO AO PERCENTUAL MÍNIMO DE UNIDADES ACESSÍVEIS E DE UNIDADES ADAPTÁVEIS, NO QUE COUBER, CONFORME LEGISLAÇÃO FEDERAL, ESTADUAL OU MUNICIPAL QUE REGULE A MATÉRIA; B) A SEGURANÇA NO USO DAS EDIFICAÇÕES, NOS TERMOS COE E LEGISLAÇÃO CORRELATA; C) A OBSERVÂNCIA DAS NORMAS TÉCNICAS NTS E DAS DISPOSIÇÕES TÉCNICAS PREVISTAS NO ANEXO I DO DECRETO REGULAMENTAR DO COE.
- 19- OS DEPÓSITOS LOCALIZADOS NOS SUBSOLOS SÃO DE USO COMUM DO CONDOMÍNIO, NÃO PODENDO SER SUBDIVIDIDOS POR UNIDADE
- 20- OS BICICLETÁRIOS NÃO PODEM SER SUBDIVIDIDOS
- 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 DESTE VAZIO PARA OUTROS FINS.
- 22- PROJETO COM DUAS ESCADAS E ELEVADOR DE SEGURANÇA
- 23- 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= 2.306,16M²
 - ÁREA DE RESERVA DE CALÇADA (AMPARO LEGAL: ARTIGO 37 DA LEI 18.081/24)= 200,42M²
 - T.O PERMITIDA PELA LPUOS= 0,70
 - T.O UTILIZADA NO PROJETO= 0,6971
 - CA BÁSICO= 1,00
 - CA ADOTADO NO PROJETO= 5,7998
 - ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA= 28.582,28M²
 - ÁREA NÃO COMPUTÁVEL TOTAL= 15.207,05M²
 - ÁREA TOTAL COMPUTÁVEL= 13.375,23M²
 - ÁREA TOTAL DE BENEFÍCIOS REDUTORES DE OUTORGA ONEROSA= 0,00M²
 - ÁREA TOTAL COMPUTÁVEL OBJETO DE OUTORGA ONEROSA= 11.069,05M², CONSIDERANDO:
 - ÁREA COMPUTÁVEL OBJETO DE OUTORGA ONEROSA, PARCELA DESTINADA A HABITAÇÃO COM ÁREA MAIOR QUE 70,00M²= 9.160,67M², COM PARCELA DE TERRENO 1.908,56M².
 - ÁREA COMPUTÁVEL OBJETO DE OUTORGA ONEROSA, PARCELA DESTINADA A HMP COM ÁREA ATÉ 50,00M²= 1.908,38M², COM PARCELA DE TERRENO 397,60M².
 - ÁREA DE USO INCENTIVADO (BENEFÍCIO LEI 16.402/16, ARTIGO 62, INCISO VIII): 1.875,22M²
 - ÁREA DE FACHADA ATIVA (BENEFÍCIO LEI 16.402/16, ARTIGO 62, INCISO VII, ALÍNEA "A"): 327,95M²
 - ÁREA DE BENEFÍCIO HMP (ARTIGO 60 DA LEI 16.050/14, ALTERADO PELA LEI 17.975/23): 2.305,98M²
 - COTA PARTE MÁXIMA DE TERRENO POR UNIDADE UTILIZADA NO PROJETO: 29,08
- 24- PROJETO APROVADO OBJETO DE APLICAÇÃO DA QUOTA AMBIENTAL CONFORME INFORMAÇÕES A SEGUIR:
- PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO: PA = 5;
 - PONTUAÇÃO MÍNIMA DA QA: 0,37
 - PONTUAÇÃO MÍNIMA DA QA APÓS REDUÇÃO DA TAXA DE PERMEABILIDADE: 0,55

- PONTUAÇÃO DA QA NO PROJETO: 0,55
- TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA EXIGIDA: 25%
- TAXA DE PERMEABILIDADE NO PROJETO: 12,73%
- TAXA DE PERMEABILIDADE NA RESERVA DE CALÇADA: 12,73%
- REDUÇÃO DA TAXA DE PERMEABILIDADE (§2º E 3º DO ARTIGO 81 DA LEI Nº 16.402/16): 49,09%

25- ACESSOS:

- ACESSOS DE PEDESTRES R2V-3, NR1-6, HMP E NR1-3 (LOJAS 1,2 E 3) E VEÍCULOS R2V-3 – ALAMEDA FRANCA
- ACESSO DE VEÍCULOS NR1-3 - RUA AUGUSTA
- CATEGORIA DE USO NR1-3 (LOJA 3) - ALAMEDA FRANCA E RUA AUGUSTA

26- 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.

HMP: HABITAÇÃO DE MERCADO POPULAR

NR1-6, USO NÃO RESIDENCIAL COMPATÍVEL COM A VIZINHANÇA RESIDENCIAL: SERVIÇOS PROFISSIONAIS.

27- NÚMERO DE UNIDADES:

R2V-2: 52 UNIDADES

HMP: 63 UNIDADES

NR1-6: 52 UNIDADES (BENEFÍCIO LEI 16.402/16, ARTIGO 62, INCISO VIII)

NR1-3: 03 UNIDADES (BENEFÍCIO FACHADA ATIVA, LEI 16.402/16, ARTIGO 62, INCISO VII, ALÍNEA “A”)

28- NÚMERO DE VAGAS:

RESIDENCIAL (R2V): 198 VAGAS DE AUTOMÓVEIS; 04 VAGAS PCD; 11 VAGAS PARA MOTOS; 52 VAGAS PARA BICICLETAS

NÃO RESIDENCIAL: 04 VAGAS DE AUTOMÓVEIS; 01 VAGA PCD; 01 VAGAS PARA UTILITÁRIOS; 01 VAGA PARA MOTOS

29- EQUIPAMENTOS MECÂNICOS: 01 PLATAFORMA E 06 ELEVADORES, SENDO 01 DE EMERGÊNCIA.

30 AS ÁREAS TÉCNICAS INDICADAS NO PROJETO NÃO PODERÃO SER DESCONFIGURADAS DE SUA DESTINAÇÃO SENDO EXCLUSIVA PARA INSTALAÇÃO DE EQUIPAMENTO TÉCNICO.

DEFERIDO POR

UNIDADE SMUL/RESID/DRGP	DATA DE DEFERIMENTO 26/08/2026	DATA DE PUBLICAÇÃO 27/08/2026
----------------------------	-----------------------------------	----------------------------------