



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: 61509-25-SP-ALV

NÚMERO DO PROCESSO SEI
1020.2025/0028149-2

CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO
bgiwumvh

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

VÍNCULO
Proprietário

NOME/RAZÃO SOCIAL
LAVVI MALTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

CPF/CNPJ
55817660000151

NOME DO REPRESENTANTE LEGAL
Ralph Horn

CPF DO REPRESENTANTE LEGAL
11565869842

ENDEREÇO
Avenida Angélica, 2346, Consolação

VÍNCULO
Proprietário

NOME/RAZÃO SOCIAL
LAVVI MALTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

CPF/CNPJ
55817660000151

NOME DO REPRESENTANTE LEGAL
Ovadia Horn

CPF DO REPRESENTANTE LEGAL
41982749830

ENDEREÇO
Avenida Angélica, 2346, Consolação

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE
04112700016

CODLOG
001210

CEP
04075020

ENDEREÇO
AV ACOCE

NUMERAÇÃO PREDIAL
174

BAIRRO
MOEMA

SUBPREFEITURA
PRVM - Subprefeitura Vila Mariana

ZONA DE USO
ZEU

CONTRIBUINTE
04112700301

CODLOG
001210

CEP
04075020

ENDEREÇO
AV ACOCE

NUMERAÇÃO PREDIAL
154

BAIRRO
MOEMA

SUBPREFEITURA
PRVM - Subprefeitura Vila Mariana

ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 04112700318	CODLOG 001210	CEP 04075020
ENDEREÇO AV ACOCE	NUMERAÇÃO PREDIAL 162	BAIRRO MOEMA
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 04112700326	CODLOG 001210	CEP 04075020
ENDEREÇO AV ACOCE	NUMERAÇÃO PREDIAL 170	BAIRRO MOEMA
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 04112700342	CODLOG 048828	CEP 04076000
ENDEREÇO AV CHIBARAS	NUMERAÇÃO PREDIAL 147	BAIRRO MOEMA
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 04112700350	CODLOG 048828	CEP 04076000
ENDEREÇO AV CHIBARAS	NUMERAÇÃO PREDIAL 141	BAIRRO MOEMA
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 04112700369	CODLOG 048828	CEP 04076000
ENDEREÇO AV CHIBARAS	NUMERAÇÃO PREDIAL 133	BAIRRO MOEMA
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 04112700377	CODLOG 048828	CEP 04076000
ENDEREÇO AV CHIBARAS	NUMERAÇÃO PREDIAL 185	BAIRRO MOEMA

SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 04112700954	CODLOG 093068	CEP 04075000
ENDEREÇO AL IRAE	NUMERAÇÃO PREDIAL 301	BAIRRO MOEMA
COMPLEMENTO AP 11		SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 04112700962	CODLOG 093068	CEP 04075000
ENDEREÇO AL IRAE	NUMERAÇÃO PREDIAL 301	BAIRRO MOEMA
COMPLEMENTO AP 21		SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 04112700970	CODLOG 093068	CEP 04075000
ENDEREÇO AL IRAE	NUMERAÇÃO PREDIAL 301	BAIRRO MOEMA
COMPLEMENTO AP 31		SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 04112700989	CODLOG 093068	CEP 04075000
ENDEREÇO AL IRAE	NUMERAÇÃO PREDIAL 301	BAIRRO MOEMA
COMPLEMENTO AP 41		SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 04112700997	CODLOG 093068	CEP 04075000
ENDEREÇO AL IRAE	NUMERAÇÃO PREDIAL 301	BAIRRO MOEMA
COMPLEMENTO AP 51		SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 04112701004	CODLOG 093068	CEP 04075000

ENDEREÇO AL IRAE	NUMERAÇÃO PREDIAL 301	BAIRRO AP 61
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 04112701012	CODLOG 093068	CEP 04075000
ENDEREÇO AL IRAE	NUMERAÇÃO PREDIAL 301	BAIRRO MOEMA
COMPLEMENTO AP 71		SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 04112701020	CODLOG 093068	CEP 04075000
ENDEREÇO AL IRAE	NUMERAÇÃO PREDIAL 301	BAIRRO MOEMA
COMPLEMENTO AP 81		SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 04112701039	CODLOG 093068	CEP 04075000
ENDEREÇO AL IRAE	NUMERAÇÃO PREDIAL 301	BAIRRO MOEMA
COMPLEMENTO AP 91		SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 04112701047	CODLOG 093068	CEP 04075000
ENDEREÇO AL IRAE	NUMERAÇÃO PREDIAL 301	BAIRRO MOEMA
COMPLEMENTO AP 101		SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 04112701055	CODLOG 093068	CEP 04075000
ENDEREÇO AL IRAE	NUMERAÇÃO PREDIAL 301	BAIRRO MOEMA
COMPLEMENTO AP 111		SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana
ZONA DE USO ZEU		

CONTRIBUINTE 04112701187		CODLOG 048828		CEP 04076000	
ENDEREÇO AV CHIBARAS		NUMERAÇÃO PREDIAL 155 - 167		BAIRRO MOEMA	
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-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 143
USO DO IMÓVEL Residencial (R)	SUBCATEGORIA HMP: Habitação de Mercado Popular		TOTAL DE UNIDADES 112		
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 Raphael Giannoni Júnior	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 5060339437 - SP	CCM 5.644.701.9
VÍNCULO Responsável Técnico pelo Projeto		
NOME/RAZÃO SOCIAL MCAA ARQUITETOS ASSOCIADOS LTDA	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA PJ94587	CCM 3.533.607-2
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL FREDERICA NOVOA FERNANDES		NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A244295

QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 248		ALTURA DA EDIFICAÇÃO 87.53m	
NÚMERO DE BLOCOS 2	NÚMERO DE PAVIMENTOS 27		NÚMERO DE SUBSOLOS 3
ÁREA TERRENO REAL 4021.41m²	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 23311.74m²		TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 41394.96m²

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 A 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) DEVER(AO) CONSTITUIR UM SÓ CONDOMÍNIO E QUALQUER DESMEMBRAMENTO DEPENDERÁ DE APROVAÇÃO DA MUNICIPALIDADE, CONFORME DISPOSTO NO DECRETO 10.107/72.
- 10- A INTERLIGAÇÃO ENTRE OS USOS DEVE SER LIVRE E DESIMPEDIDA CONFORME INDICADAS EM PLANTA, CONSIDERANDO SE TRATAR DE ÚNICO EMPREENDIMENTO, SOB PENA DE CASSAÇÃO DO ALVARÁ EM CASO DE DESVIRTUAMENTO.
- 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 PARÁGRAFO 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 298,02 M² 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 81/CLA/DCRA/GTMAPP/2026, ANALISADO NO PROCESSO 6027.2026/0003880-0

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

26- POR OCASIÃO DO PEDIDO DE ALVARÁ DE EXECUÇÃO, DEVERÁ SER APRESENTADO TCA FIRMADO EM SVMA/DEPAVE, CORRESPONDENTE AO LAUDO DE AVALIAÇÃO AMBIENTAL Nº 81/CLA/DCRA/GTMAPP/2026

27- 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 847,60 METROS E, CASO, DURANTE A CONSTRUÇÃO, SEJA NECESSÁRIO A UTILIZAÇÃO DE EQUIPAMENTOS QUE POSSAM ULTRAPASSAR ESTA ALTITUDE, DEVERÁ SER SOLICITADA AUTORIZAÇÃO PRÉVIA DO COMAER.

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 APRESENTADA A MATRÍCULA UNIFICADA, CONFORME MEMORIAL DE UNIFICAÇÃO APRESENTADO

30- O PROJETO ATENDE A RESOLUÇÃO 145/CEUSO/2021 EM RELAÇÃO ÀS REENTRÂNCIAS, COM APRESENTAÇÃO DE LAUDO LUMÍNICO, QUE DEVE SER SEGUIDO INTEGRALMENTE

31- PROJETO APROVADO NOS PARAMETROS DA COTA DE SOLIDARIEDADE, EM ATENDIMENTO AO ART. 42 DA LEI 17.975/23 QUE DEU NOVA REDAÇÃO AO INCISO I DO PARÁGRAFO 2º DO ART. 112 DA LEI Nº 16.050/14, DEVENDO POR OCASIÃO DO PEDIDO DE ALVARÁ DE EXECUÇÃO SER APRESENTADO ALVARÁ DE EXECUÇÃO DE EDIFICAÇÃO NOVA DO RESPECTIVO PROJETO DAS UNIDADES DE HIS EM OUTRO IMÓVEL DE PROCESSO 63278-25 NOS TERMOS DO INCISO I, § 2º, ARTIGO 112, DA LEI Nº 16.050/2014. ENDEREÇO DO EMPREENDIMENTO RECEPTOR: RUA SUSANA RODRIGUES, 175

32- 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 DO PROCESSO 63878-25 (79 UNIDADES)

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 ESTABELECIDADA 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 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

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.

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 81/CLA/DCRA/GTMAPP/2026
- 8- CONSTA PARA O LOCAL CERTIDÃO DE DESAPROPRIAÇÃO Nº 2498/2025/PGM, CERTIDÃO DE DESAPROPRIAÇÃO Nº 2570/2025/PGM, CERTIDÃO Nº 3354/2025/PROJ/MELHORAMENTO-CERTIDÃO, CERTIDÃO Nº 3322/2025/PROJ/MELHORAMENTO-CERTIDÃO
- 9- CONSTA PARA O LOCAL PROTOCOLO 2025082918120132 DO METRÔ
- 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- CONSTA PARA O LOCAL NOTIFICAÇÃO Nº 115597, EMITIDA EM 16/04/2026, COM PARECER FAVORÁVEL À IMPLANTAÇÃO DO EDIFÍCIO
- 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- 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.
- 14- 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.
- 15- 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.

- 16- 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.
- 17- 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.
- 18- 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.
- 19- 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](#).
- 20- 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.
- 21- OS DEPÓSITOS LOCALIZADOS NOS SUBSOLOS SÃO DE USO COMUM DO CONDOMÍNIO, NÃO PODENDO SER SUBDIVIDIDOS POR UNIDADE
- 22- 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.
- 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= 4.021,41M²
 - ÁREA DE RESERVA DE CALÇADA (AMPARO LEGAL: ARTIGO 37 DA LEI 18.081/24)= 298,02M²
 - T.O PERMITIDA PELA LPUOS= 0,70
 - T.O UTILIZADA NO PROJETO= 0,6642
 - CA BÁSICO= 1,00
 - CA ADOTADO NO PROJETO= 5,80
 - ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA= 41.394,96M²
 - ÁREA NÃO COMPUTÁVEL TOTAL= 18.083,22M²
 - ÁREA TOTAL COMPUTÁVEL= 23.311,74M²
 - ÁREA TOTAL DE BENEFÍCIOS REDUTORES DE OUTORGA ONEROSA= 0,00M²
 - ÁREA TOTAL COMPUTÁVEL OBJETO DE OUTORGA ONEROSA= 19.290,33M², CONSIDERANDO:
 - ÁREA COMPUTÁVEL OBJETO DE OUTORGA ONEROSA, PARCELA DESTINADA A HABITAÇÃO COM ÁREA ATÉ 30,00M²= 681,53M², COM PARCELA DE TERRENO 142,08M²;
 - ÁREA COMPUTÁVEL OBJETO DE OUTORGA ONEROSA, PARCELA DESTINADA A HABITAÇÃO COM ÁREA ENTRE 30,00M² ATÉ 70,00M²= 54,33M², COM PARCELA DE TERRENO 11,33M²;

- ÁREA COMPUTÁVEL OBJETO DE OUTORGA ONEROSA, PARCELA DESTINADA A HABITAÇÃO COM ÁREA MAIOR QUE 70,00M²= 15.236,12M², COM PARCELA DE TERRENO 3.176,24M².

- ÁREA COMPUTÁVEL OBJETO DE OUTORGA ONEROSA, PARCELA DESTINADA A HMP COM ÁREA ATÉ 50,00M²= 3.318,35M², COM PARCELA DE TERRENO 691,76M².

- ÁREA DE FACHADA ATIVA (BENEFÍCIO LEI 16.402/16, ARTIGO 62, INCISO VII, ALÍNEA "A"): 548,21M²

- ÁREA DE BENEFÍCIO HMP (ARTIGO 60 DA LEI 16.050/14, ALTERADO PELA LEI 17.975/23): 4.010,11M²

- ÁREA DE HIS REFERENTE À COTA DE SOLIDARIEDADE EM OUTRO EMPREENDIMENTO (ARTIGO 112 DA LEI 16.050/14, ALTERADO PELA LEI 17.975/23): 2.331,17M²

- COTA PARTE MÁXIMA DE TERRENO POR UNIDADE UTILIZADA NO PROJETO: 23,50

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

- PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO: PA = 4;

- PONTUAÇÃO MÍNIMA DA QA: 0,60

- PONTUAÇÃO MÍNIMA DA QA APÓS REDUÇÃO DA TAXA DE PERMEABILIDADE: 0,89

- PONTUAÇÃO DA QA NO PROJETO: 0,89

- TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA EXIGIDA: 25%

- TAXA DE PERMEABILIDADE NO PROJETO: 13,11%

- TAXA DE PERMEABILIDADE NA RESERVA DE CALÇADA: 12,97%

- REDUÇÃO DA TAXA DE PERMEABILIDADE: 47,57%

25- ACESSOS:

- CATEGORIA DE USO R2V-3 E HMP- AVENIDA AÇOÇÊ E AVENIDA CHIBARÁS

- CATEGORIA DE USO NR1-3 (LOJA 1) - ALAMEDA IRAÉ E AVENIDA CHIBARÁS

- CATEGORIA DE USO NR1-3 (LOJA 2) - ALAMEDA IRAÉ

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

NR1-3, USO NÃO RESIDENCIAL COMPATÍVEL COM A VIZINHANÇA RESIDENCIAL: COMÉRCIO DIVERSIFICADO DE ÂMBITO LOCAL.

27- NÚMERO DE UNIDADES:

R2V-3: 143 UNIDADES

HMP: 105 UNIDADES

NR1-12: 80 UNIDADES (BENEFÍCIO LEI 16.402/16, ARTIGO 62, INCISO VIII)

NR1-3: 02 UNIDADES (BENEFÍCIO FACHADA ATIVA, LEI 16.402/16, ARTIGO 62, INCISO VII, ALÍNEA "A")

28- NÚMERO DE VAGAS:

RESIDENCIAL: 286 VAGAS DE AUTOMÓVEIS; 05 VAGAS PCD; 15 VAGAS PARA MOTOS; 268 VAGAS PARA BICICLETAS

NÃO RESIDENCIAL: 01 VAGA PARA UTILITÁRIOS

29- EQUIPAMENTOS MECÂNICOS: 07



CIDADE DE
SÃO PAULO