



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: 63510-25-SP-ALV

NÚMERO DO PROCESSO SEI
1020.2025/0034273-4

CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO
dygvjfmj

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

VÍNCULO
Possuidor

NOME/RAZÃO SOCIAL
KAZ 116 Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA

CPF/CNPJ
45106026000157

NOME DO REPRESENTANTE LEGAL
Emilio Rached Esper Kallas

CPF DO REPRESENTANTE LEGAL
10128000678

ENDEREÇO
Rua João Lourenço, 432, Vila Nova Conceição

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE
05532600236

CODLOG
078050

CEP
03443040

ENDEREÇO
Rua Gaspar de Lemos

NUMERAÇÃO PREDIAL
48

BAIRRO
Vila Nova Manchester

SUBPREFEITURA
SUBAF - Subprefeitura de Aricanduva

ZONA DE USO
ZEU

CONTRIBUINTE
05532600244

CODLOG
078050

CEP
03443040

ENDEREÇO
Rua Gaspar de Lemos

NUMERAÇÃO PREDIAL
58

BAIRRO
Vila Nova Manchester

SUBPREFEITURA
SUBAF - Subprefeitura de Aricanduva

ZONA DE USO
ZEU

CONTRIBUINTE
05532600252

CODLOG
078050

CEP
03443040

ENDEREÇO
Rua Gaspar de Lemos

NUMERAÇÃO PREDIAL
S/N

BAIRRO
Vila Nova Manchester

SUBPREFEITURA
SUBAF - Subprefeitura de Aricanduva

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 250
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 105
USO DO IMÓVEL Residencial (R)	SUBCATEGORIA HMP: Habitação de Mercado Popular	TOTAL DE UNIDADES 46	

RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)

VÍNCULO		
Responsável Técnico pela Execução		
NOME/RAZÃO SOCIAL	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA	CCM
Kallas Incorporações e Construções S/A	0899623	16120795
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL		NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE
Marcos Sarge Figueiredo		5062430929
VÍNCULO		
Responsável Técnico pelo Projeto		
NOME/RAZÃO SOCIAL	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA	CCM
Rubio & Luongo Arquitetura Limitada	PJ1506-7	91673224
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL		NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE
Demosthenes Magno Santos		A104264-5

QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 401	ALTURA DA EDIFICAÇÃO 69.40m		
NÚMERO DE BLOCOS 1	NÚMERO DE PAVIMENTOS 24	NÚMERO DE SUBSOLOS 0	
ÁREA TERRENO REAL 1848.75m²	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 12278.41m²	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 17153.78m²	

NOTAS E RESSALVAS

NOTAS			
1. O PRESENTE DOCUMENTO REFERE-SE EXCLUSIVAMENTE A LEGISLAÇÃO MUNICIPAL DEVENDO AINDA SEREM OBSERVADAS AS LEGISLAÇÕES ESTADUAL E FEDERAL PERTINENTES. 2. O LICENCIAMENTO DE PROJETOS, DE OBRAS E INSTALAÇÃO DE EQUIPAMENTOS NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO, PELA PREFEITURA, DO DIREITO DE PROPRIEDADE OU DE POSSE SOBRE O IMÓVEL. 3. O TITULAR DO DOCUMENTO DE ATIVIDADE EDILÍCIA, NA QUALIDADE DE PROPRIETÁRIO OU DE POSSUIDOR DO IMÓVEL, RESPONDE PERANTE TERCEIROS A RESPEITO DA PROPRIEDADE, POSSE, DIREITOS REAIS, GARANTIAS E OUTROS EVENTUAIS ÔNUS QUE INCIDAM SOBRE O IMÓVEL. 4. 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 – COE, DO RESPECTIVO DECRETO REGULAMENTAR, DAS NORMAS TÉCNICAS – NTS APLICÁVEIS E DA LEGISLAÇÃO MUNICIPAL CORRELATA, BEM COMO DO PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO – PDE E DA LEGISLAÇÃO DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO – LPUOS.

5. A CONFORMIDADE DO PROJETO ÀS NORMAS TÉCNICAS – NTS GERAIS E ESPECÍFICAS DE CONSTRUÇÃO, BEM COMO ÀS NORMAS TÉCNICAS OFICIAIS - NTOS DE ACESSIBILIDADE E ÀS DISPOSIÇÕES LEGAIS E REGULAMENTARES APLICÁVEIS AOS ASPECTOS INTERIORES DA EDIFICAÇÃO É RESPONSABILIDADE EXCLUSIVA DO RESPONSÁVEL TÉCNICO PELO PROJETO.
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 DO EQUIPAMENTO, OBSERVADAS AS NORMAS TÉCNICAS - NTS APLICÁVEIS, ZELANDO POR SUA SEGURANÇA E ASSUMINDO AS CONSEQUÊNCIAS DIRETAS E INDIRETAS ADVINDAS DE SUA ATUAÇÃO.
7. AS PEÇAS GRÁFICAS DA EDIFICAÇÃO FORAM APRESENTADAS NA FORMA DE PROJETO SIMPLIFICADO, CONFORME ESTABELECIDO NAS NORMAS MUNICIPAIS, SENDO DE TOTAL RESPONSABILIDADE DO POSSUIDOR DO IMÓVEL:
 - A) A DEFINIÇÃO E DISPOSIÇÃO INTERNA DOS COMPARTIMENTOS, SUAS DIMENSÕES E FUNÇÕES, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE À ACESSIBILIDADE E 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 DO CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES – COE E LEGISLAÇÃO CORRELATA;
 - C) A OBSERVÂNCIA DAS NORMAS TÉCNICAS NTS E DAS DISPOSIÇÕES TÉCNICAS PREVISTAS NO ANEXO I DO DECRETO REGULAMENTAR DO COE.
8. A EDIFICAÇÃO DEVERÁ ATENDER AO DECRETO MUNICIPAL Nº 59.671/20, QUANTO À PADRONIZAÇÃO DO PASSEIO PÚBLICO.
9. AS UNIDADES RESIDENCIAIS AUTÔNOMAS DEVERÃO ATENDER AO DECRETO FEDERAL Nº 9.451/18 QUANTO AOS PRECEITOS DE ACESSIBILIDADE RELATIVOS AO PROJETO A À CONSTRUÇÃO DE EDIFICAÇÃO DE USO PRIVADO MULTIFAMILIAR
10. AS ÁRVORES A PLANTAR E AS EXISTENTES DEVERÃO ATENDER AO MANUAL TÉCNICO DE ARBORIZAÇÃO DA SECRETARIA MUNICIPAL DO VERDE E MEIO AMBIENTE
11. O TERRENO OBJETO DESTES ALVARÁ ESTÁ LOCALIZADO NA UNIDADE GEOTÉCNICA I (UG-I) DA CARTA GEOTÉCNICA DE APTIDÃO À URBANIZAÇÃO DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO, CONFORME DECRETO MUNICIPAL Nº 63.423/24, DEVENDO SER ATENDIDAS AS CONDIÇÕES DO ART. 72 DA LPUOS E DECRETO 63.884/24;
12. A DESTINAÇÃO DAS UNIDADES HABITACIONAIS DAS TIPOLOGIAS HIS 1, HIS 2 E HMP DEVERÁ ATENDER AS DISPOSIÇÕES DO DECRETO MUNICIPAL Nº 63.130/24 E LEI MUNICIPAL Nº 16.050/14, ALTERADA PELA LEI MUNICIPAL Nº 17.975/23
13. CONSTA PARA O IMÓVEL PROPOSTO TERMO DE RESPONSABILIDADE PELA CORRETA DESTINAÇÃO E AVERBAÇÃO EM MATRÍCULA DAS UNIDADES HIS E HMP PRODUZIDAS COM UTILIZAÇÃO DE BENEFÍCIOS URBANÍSTICOS E FISCAIS, ASSINADO PELO PROMOTOR DO EMPREENDIMENTO.
14. A INTERLIGAÇÃO ENTRE OS USOS RESIDENCIAIS DEVE SER LIVRE E DESIMPEDIDA, NÃO SENDO PERMITIDOS PORTAS, PORTÕES, RECONHECIMENTO FACIAL OU QUALQUER TIPO DE OBSTÁCULO;
15. ESTE ALVARÁ NÃO AUTORIZA O MANEJO E/OU A SUPRESSÃO DE ESPÉCIMES ARBÓREOS, QUE FICA SUJEITO AOS TERMOS DO TCA APROVADO.
16. AS EDIFICAÇÕES ORA LICENCIADAS DEVERÃO CONSTITUIR UM SÓ CONDOMÍNIO E QUALQUER DESMEMBRAMENTO DEPENDERÁ DE APROVAÇÃO DA MUNICIPALIDADE, CONFORME DISPOSTO NO DECRETO 10.107/72.
17. É VEDADA A UTILIZAÇÃO DE PRODUTOS QUE CONTENHAM AMIANTO E/OU MATERIAIS DESCRITOS NO ART. 2º DO DECRETO Nº 41.788/02, CONFORME ARTS. 1º E 2º DA LEI Nº 13.113/01;
18. CONSTA PARA O LOCAL PARECER TÉCNICO/LAUDO DE AVALIAÇÃO AMBIENTAL Nº 85/CLA/DRA/GTMAPP/2026, QUANTO AO MANEJO ARBÓREO
19. CONSTA PARA O LOCAL INFORMAÇÃO TÉCNICA GTAC Nº 180/2026, QUANTO A MANIFESTAÇÃO DE ÁREA POTENCIALMENTE CONTAMINADA, DE QUE O LOCAL É APTO PARA O USO PRETENDIDO, SEM ÓBICE QUANTO A EMISSÃO DO ALVARÁ DE DEMOLIÇÃO E ALVARÁ DE APROVAÇÃO E EXECUÇÃO DE EDIFICAÇÃO NOVA
20. 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.
21. PROJETO APROVADO OBJETO DE APLICAÇÃO DA QUOTA AMBIENTAL CONFORME INFORMAÇÕES A SEGUIR:
 - PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO: PA = 6
 - PONTUAÇÃO MÍNIMA DA QA: 0,44
 - TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA EXIGIDA: 0,20
 - PONTUAÇÃO DA QA NO PROJETO: 0,44
 - TAXA DE PERMEABILIDADE NO PROJETO: 0,20
 - REDUÇÃO DA TAXA DE PERMEABILIDADE (§§2º E 3º DO ARTIGO 81 DA LEI Nº 16.402/16): NÃO HÁ
 - DESCONTO NA PONTUAÇÃO MÍNIMA DA QA (§ ÚNICO DO ARTIGO 86 DA LEI Nº 16.402/16): NÃO HÁ
 - INCENTIVO DE CERTIFICAÇÃO: NÃO HÁ
 - INCENTIVO DA QUOTA AMBIENTAL: NÃO HÁ

- INCENTIVO DA ÁREA NÃO COMPUTÁVEL: NÃO HÁ
 - INCENTIVO AO DOBRO DA PONTUAÇÃO AMBIENTAL (§ 4º DO ARTIGO 82 DA LEI Nº 16.402/16): NÃO HÁ
22. O PRESENTE ALVARÁ SERÁ CASSADO NO CASO DO NÃO PAGAMENTO DAS PARCELAS DEVIDAS PELA OUTORGA ONEROSA DO POTENCIAL CONSTRUTIVO ADICIONAL.
23. O PRESENTE ALVARÁ NÃO DÁ DIREITO AO INÍCIO DE OBRAS, QUE FICA SUJEITO A EXPEDIÇÃO DO RESPECTIVO ALVARÁ DE EXECUÇÃO.
24. O PRESENTE ALVARÁ OU AUTO FOI EMITIDO MEDIANTE O RECOLHIMENTO DO VALOR DE OUTORGA ONEROSA, CONFORME INFORMAÇÃO CONSTANTE DO SISTEMA DE ARRECADAÇÃO UNIFICADA, DA SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS. NA HIPÓTESE DA PREFEITURA CONSTATAR, A QUALQUER TEMPO, A INEXISTÊNCIA DE QUITAÇÃO, TOTAL OU PARCIAL, DO VALOR DA OUTORGA ONEROSA, ESTE ALVARÁ OU AUTO SERÁ DECLARADO NULO DE PLENO DIREITO E A ÁREA TOTAL DA EDIFICAÇÃO SERÁ CADASTRADA COMO IRREGULAR, INDEPENDENTE MENTE DA APLICAÇÃO DAS DEMAIS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS, CÍVEIS E CRIMINAIS CABÍVEIS.
25. PROJETO APROVADO MEDIANTE PAGAMENTO DE OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR CONFORME CARACTERÍSTICAS ABAIXO:
- ÁREA DO TERRENO E = R = 1848,75 m²
- RESERVA DE ÁREA NÃO EDIFICÁVEL PARA ALARGAMENTO DE PASSEIO PÚBLICO: 98,16 m²
 - DOAÇÃO DE ÁREA PARA ALARGAMENTO DE PASSEIO PÚBLICO: 0,00 m²
 - ÁREA DO TERRENO RESULTANTE DE DOAÇÃO: NÃO APLICÁVEL
 - PORCENTAGEM DE TERRENO POR ZONA DE USO: ZEU = 100,00%
 - VILA NA QUADRA: NÃO CONSTA
- GABARITO DE ALTURA DO EMPREENDIMENTO: 65,40 m
- COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO – QUADRO 3 LPUOS: 1,0000
- COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO – QUADRO 3 LPUOS: 4,0000
- ACRÉSCIMO MÁXIMO AO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO DESTINADO A HMP: 1,000
- ACRÉSCIMO MÁXIMO AO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO DESTINADO A HIS: 2,000
- ACRÉSCIMO MÁXIMO AO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO RESULTANTE DA COTA DE SOLIDARIEDADE: 0,800
- COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO DESTINADO A HMP APLICADO NO EMPREENDIMENTO: 0,9998
- COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO DESTINADO A HIS APLICADO NO EMPREENDIMENTO: 0,8546
- COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO TOTAL APLICADO NO EMPREENDIMENTO: 6,6415
- COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO OBJETO DE PAGAMENTO DE OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR: 5,6415
- ÁREA CONSTRUÍDA COMPUTÁVEL TOTAL (QUADRO 3 LPUOS, ART. 60 PDE E COTA DE SOLIDARIEDADE): 12278,41 m²
- ÁREA CONSTRUÍDA COMPUTÁVEL- QUADRO 3 LPUOS:
- HABITAÇÃO ENTRE 30 E 70M² 8850,05 m², FS: 0,8, PARCELA DE TERRENO: 1332,54 M²
- ÁREA CONSTRUÍDA COMPUTÁVEL RESULTANTE DE INCENTIVOS DE AMPLIAÇÃO DE COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO:
- HABITAÇÃO DO MERCADO POPULAR ATÉ 50M² 1848,36, FS: 0,4, PARCELA DE TERRENO: 278,31 M²
- ÁREA CONSTRUÍDA COMPUTÁVEL HIS: 1580,00, FS: 0,00, PARCELA DE TERRENO: 237,90 M²
- FATOR DE PLANEJAMENTO: 0,6
- NÚMERO DE UNIDADES HABITACIONAIS TOTAL: 401
- NÚMERO DE UNIDADES R2v: 250, SENDO 221 COMPUTÁVEIS E 29 NÃO COMPUTÁVEIS
 - NÚMERO DE UNIDADES HMP: 46
 - NÚMERO DE UNIDADES HIS: 105, SENDO 53 COMPUTÁVEIS E 52 NÃO COMPUTÁVEIS
- QUOTA-PARTE MÁXIMA DE TERRENO ALCANÇADA PELO PROJETO: 12,00 (ART. 4º DECRETO MUNICIPAL Nº 63.504/24)
- QUOTA-PARTE MÁXIMA APLICADA NO PROJETO: 20 (QUADRO 2 LPUOS)
- NÚMERO DE VAGAS DE ESTACIONAMENTO TOTAL: 0
- NÚMERO DE VAGAS COMUNS R2v: 0
 - NÚMERO DE VAGAS COMUNS HMP: 0
 - NÚMERO DE VAGAS COMUNS HIS: 0
- COTA DE GARAGEM DO EMPREENDIMENTO: NÃO APLICÁVEL
- ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA: 17153,78 m²
- ÁREA TOTAL DE BENEFÍCIOS REDUTORES DE OUTORGA ONEROSA: 0,00 m²
- ÁREA COMPUTÁVEL OBJETO DE PAGAMENTO DE OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR: 10429,66 m²
- TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA: 0,70
- TAXA DE OCUPAÇÃO NO EMPREENDIMENTO: 0,4732
- ÁREA CONSTRUÍDA NÃO COMPUTÁVEL TOTAL: 4875,37 m²
- ORDINÁRIAS (ART. 62 DA LPUOS E 108 DO COE): 2458,19 m²
 - QUALIFICADORAS DA OCUPAÇÃO (ART. 57 DA LPUOS): FRUIÇÃO PÚBLICA 0,00 M²; FACHADA ATIVA: 0,00 M²; PRAÇA URBANA: 0,00M²
 - INCENTIVADAS: nR INCENTIVADO: 0,00 M²; ESTACIONAMENTO DA FACHADA ATIVA: 0,00 M²; INCENTIVADA DA QUOTA AMBIENTAL 0,00 M²; INCENTIVO AO EMPREENDIMENTO SEM VAGA DE ESTACIONAMENTO: 1189,34 M² (29 UNIDADES E AREA COMUM):

- INCENTIVADA HIS1 – INCISO e ART. 60 PDE: 0,00 M²- QUOTA AMBIENTAL: INCENTIVO DE CERTIFICAÇÃO: NÃO HÁ; HIS-2 COTA DE SOLIDARIEDADE NO PRÓPRIO EMPREENDIMENTO: 1227,84 m²
26. É DE INTEIRA RESPONSABILIDADE DOS PROFISSIONAIS ENVOLVIDOS E DO PROPRIETÁRIO O ATENDIMENTO AO AFASTAMENTO DE 1,50M DE ABERTURAS E TERRAÇOS PARA A DIVISA DO LOTE, CONFORME O DISPOSTO NO ITEM 2.C DO DECRETO 57.776/17.
27. PROJETO APROVADO COM O ACRÉSCIMO DE ATÉ 50% AO C.A. MÁXIMO PERMITIDO PARA A ZONA, COM O ACRÉSCIMO DESTINADO EXCLUSIVAMENTE AO USO HIS, CONFORME ART. 60 DA LEI MUNICIPAL Nº 16.050/14, ALTERADA PELA 17.975/23
28. PROJETO APROVADO COM O ACRÉSCIMO DE ATÉ 25% AO C.A. MÁXIMO PERMITIDO PARA A ZONA, COM O ACRÉSCIMO DESTINADO EXCLUSIVAMENTE AO USO HMP, CONFORME ART. 60 DA LEI MUNICIPAL Nº 16.050/14, ALTERADA PELA 17.975/23
29. O PROJETO DEVERÁ OBSERVAR A QUANTIDADE MÍNIMA DE INSTALAÇÕES SANITÁRIAS, NOS TERMOS DO ITEM 9, ANEXO I – DISPOSIÇÕES TÉCNICAS DO DECRETO 57.776/17.
30. CONSTA PARA O LOCAL DECLARAÇÃO DE INEXIBILIDADE DE APROVAÇÃO NO COMAER REF. AO PROTOCOLO DE PRÉ-ANÁLISE 84ª1492F9B, APRESENTADO PELO INTERESSADO.
31. CONSTA PARA O IMÓVEL A MANIFESTAÇÃO DA COMPANHIA DO METROPOLITANO DE SÃO PAULO, QUANTO A IMPLANTAÇÃO DESTE EMPREENDIMENTO PROTOCOLO SIC nº 2026022014064033
32. CONSTA PARA O IMÓVEL A CERTIDÃO DE LEGISLAÇÃO MUNICIPAL E ESTADUAL DE PATRIMÔNIO CULTURAL NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO DE QUE NÃO INCIDE LEGISLAÇÃO DE PRESERVAÇÃO MUNICIPAL E ESTADUAL DO PATRIMÔNIO CULTURAL SOBRE O IMÓVEL, ESTANDO, PORTANTO ISENTO DE DELIBERAÇÃO POR PARTE DO CONPRES, DPH NO MUNICÍPIO E DO CONDEPHAAT, UPPH NO ESTADO
33. CONSTA PARA O LOCAL A CERTIDÃO Nº 744/2025/PROJ-4, QUANTO AO IMÓVEL NÃO SER ATINGIDO POR Córrego ou Galeria de Águas Pluviais e não há incidência de faixas não edificáveis no local conforme o Código de Obras – Lei 16.642/17
34. CONSTA PARA O PROCESSO PLANTAS DE SONDAGEM E PARECER TÉCNICO DO TERRENO, ASSINADO POR PROFISSIONAL HABILITADO, INDICANDO O NÍVEL DO LENÇOL FREÁTICO E A COTA DE IMPLANTAÇÃO DO PAVIMENTO MAIS BAIXO, CONFORME § 4º DO ART. 72 DA LPUOS;
35. CONSTA PARA O PROJETO LEVANTAMENTO PLANIALTIMÉTRICO COM INDICAÇÃO DAS COTAS DE NÍVEL DOS IMÓVEIS CONTÍGUOS, CONFORME RESOLUÇÃO CEUSO Nº 154/24
36. CONSTA PARA O PROJETO DECLARAÇÃO DO(S) RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S) DO PROJETO DE FUNDAÇÕES, PELA OBRA E DO PROPRIETÁRIO OU POSSUIDOR DO IMÓVEL DE CIÊNCIA DAS CARACTERÍSTICAS DO SOLO E DA NECESSIDADE DE UTILIZAÇÃO DAS MELHORES TÉCNICAS DE ENGENHARIA, ACOMPANHADO DA RESPECTIVA ART, CONFORME RESOLUÇÃO CEUSO Nº 154/24
37. CONSTA PARA O PROJETO RELATÓRIO DE SONDAGENS COM AS RESPECTIVAS PEÇAS GRÁFICAS, ELABORADAS CONFORME NTOS, COM O NÚMERO MÍNIMO DE PONTOS EM FUNÇÃO DA ÁREA DA PROJEÇÃO DA CONSTRUÇÃO E, NOS PONTOS DE SONDAGEM, A MESMA REFERÊNCIA DE COTA CONSTANTE NO LEV. PLANIALTIMÉTRICO, APRESENTADO PELOS INTERESSADOS, CONFORME RESOLUÇÃO CEUSO Nº 154
38. CONSTA PARA O PROJETO DECLARAÇÃO DO(S) RESPONSÁVEL(IS) DO PROJETO DE FUNDAÇÕES, PELA OBRA E DO PROPRIETÁRIO OU POSSUIDOR DO IMÓVEL, NOS TERMOS DO ARTIGO 5ª DA LEI Nº 16.642/2017, DE QUE ESTÃO CIENTES DAS DISPOSIÇÕES DA SEÇÃO I, DO CAPÍTULO II DA LEI Nº 16.642/2017, QUANTO A DIREITOS E RESPONSABILIDADES, CONFORME RESOLUÇÃO CEUSO Nº 154/24
39. PROJETO APROVADO SEM VAGAS DE ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS, EXCETUADAS AS VAGAS NECESSÁRIAS PARA A INSTALAÇÃO DO USO FIXADAS NA LPOUS, PARA O ACRÉSCIMO DE ATÉ 10% DE ÁREA CONSTRUÍDA COMPUTÁVEL NOS TERMOS DO PARÁGRAFO 4º DO ART. 80 DA LEI MUNICIPAL Nº 16.050/14, ALTERADA PELA 17.975/23
40. PROJETO APROVADO COM O ACRÉSCIMO DE 1227,84 M² EM ÁREA CONSTRUÍDA NÃO COMPUTÁVEL DESTINADA A UNIDADES DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (HIS), CORRESPONDENTE A 10% DA ÁREA CONSTRUÍDA COMPUTÁVEL DO PROJETO, COMO ATENDIMENTO À EXIGÊNCIA PARA OBTENÇÃO DO ACRÉSCIMO DE ATÉ 20% AO C.A. MEDIANTE APLICAÇÃO DA COTA DE SOLIDARIEDADE NESTE EMPREENDIMENTO, CONFORME ART. 112 DA LEI MUNICIPAL Nº 16.050/14, REVISADA PELA LEI 17.975/22
41. A ÁREA NECESSÁRIA PARA O ALARGAMENTO DO PASSEIO PÚBLICO NOS TERMOS DO ART. 67 DA LPUOS E INDICADA EM PLANTA COMO “RESERVA DE ÁREA NÃO EDIFICÁVEL PARA ALARGAMENTO DE PASSEIO” OU EQUIVALENTE DEVERÁ SER REGISTRADA 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 DEVERÃO ESTAR RECUADOS PARA ESSE LIMITE, NÃO SENDO DEVIDO AO INTERESSADO QUALQUER TIPO DE INDENIZAÇÃO, CONFORME ART. 6º DO DECRETO MUNICIPAL Nº 63.884/24;
42. A FAIXA NECESSÁRIA AO ALARGAMENTO DO PASSEIO PÚBLICO, SENDO DOADA OU AVERBADA EM MATRÍCULA JUNTO AO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMO RESERVADA À FINALIDADE ESPECÍFICA, DEVE SER INTEGRADA AO PASSEIO PÚBLICO EXISTENTE COM O MESMO TIPO DE PISO, EXISTENTE OU NOVO, SENDO VEDADO QUALQUER TIPO DE BARREIRA OU VEDAÇÃO, CONFORME ART. 6º DO DECRETO MUNICIPAL Nº 63.884/24;
43. ESTE ALVARÁ NÃO AUTORIZA A DEMOLIÇÃO DO EXISTENTE, QUE FICA SUJEITO A EMISSÃO DO ALVARÁ DE EXECUÇÃO CORRESPONDENTE.
44. NÃO SERÁ PERMITIDA A PERMANÊNCIA HUMANA NAS REFERIDAS ÁREAS TÉCNICAS, CONFORME RESOLUÇÃO CEUSO/141/2021
45. 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

46. OS COMPARTIMENTOS NECESSÁRIOS PARA ABRIGAR CONDENSADORAS DE AR-CONDICIONADO DEFRENTE ÀS UNIDADES PRIVATIVAS E PERTENCENTES A ESTAS SERÃO DE USO EXCLUSIVO PARA ESSE FIM, SENDO VEDADA A SUA UTILIZAÇÃO PARA OUTRAS FUNÇÕES CONFORME RESOLUÇÃO CEUSO/141/2021
47. CONSTA PARA O PROCESSO A INFORMAÇÃO SMUL/APROVA DIGITAL Nº 160040411 DE SMUL/CASE/DLE PARA A SEGUINTE NUMERAÇÃO RUA GASPAR DE LEMOS CODLOG 07.805-0, ACESSO DE PEDESTRES CONSERVADO O NUMERO 48, CANCELADO O NÚMERO 58
48. 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.
49. O PRESENTE ALVARA DE APROVAÇÃO TEM VALIDADE DE 02 (DOIS) ANOS, DEVENDO O INTERESSADO, ANTES DO INICIO DAS OBRAS E DENTRO DA VALIDADE DO PRESENTE ALVARÁ, REQUERER O ALVARÁ DE EXECUÇÃO.

RESSALVAS

1. POR OCASIÃO DO PEDIDO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DEVERÁ SER APRESENTADO O ATESTADO DE VISTORIA FINAL DO CORPO DE BOMBEIROS OU DOCUMENTO EQUIVALENTE.
2. POR OCASIÃO DO PEDIDO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DEVERÁ SER ANEXADA DECLARAÇÃO ASSINADA PELO RESPONSÁVEL TÉCNICO QUE A EDIFICAÇÃO ATENDE 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 APRESENTADO CERTIFICADO DE RECEBIMENTO PROVISÓRIO DO TERMO DE COMPROMISSO AMBIENTAL PROCESSO Nº 6027.2026/0002247-4
4. POR OCASIÃO DO PEDIDO DE ALVARÁ DE EXECUÇÃO, DEVERÁ SER APRESENTADO TCA FIRMADO EM SVMA/DEPAVE, CORRESPONDENTE AO LAUDO DE AVALIAÇÃO AMBIENTAL Nº 85/CLA/DCRA/GTMAPP/2026 DO PROCESSO Nº 6027.2026/0002247-4
5. NÃO PODERÁ SER CONCEDIDO O CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, AINDA QUE PARCIAL, SEM A APRESENTAÇÃO DO TERMO DE RECEBIMENTO DAS OBRIGAÇÕES AMBIENTAIS CORRESPONDENTE AO TERMO DE COMPROMISSO AMBIENTAL APROVADO JUNTO À SECRETARIA MUNICIPAL DO VERDE E MEIO AMBIENTE
6. POR OCASIÃO DO PEDIDO DE ALVARÁ DE EXECUÇÃO, DEVERÁ SER APRESENTADO CÓPIA DE CONTRATO DE SEGURO DE RISCOS DE ENGENHARIA E/OU RISCOS DE OBRAS CIVIS EM CONSTRUÇÃO, CONFORME § 7º DO ART. 72 DA LPUOS
7. OS ELEVADORES E DEMAIS EQUIPAMENTOS MECÂNICOS EXISTENTES NA EDIFICAÇÃO DEVERÃO ATENDER INTEGRALMENTE AO ITEM 7 DO DECRETO MUNICIPAL Nº 57.776/17 E DEMAIS NORMAS E INSTRUÇÕES VIGENTES;
8. A EDIFICAÇÃO DEVERÁ ATENDER AS INSTRUÇÕES TÉCNICAS VIGENTES EMITIDAS PELO CORPO DE BOMBEIROS BEM COMO O ITEM 6 DO ANEXO I DO COE E DECRETO MUNICIPAL Nº 57.776/17, CONFORME RESOLUÇÃO CEUSO Nº 133/18
9. O INTERESSADO É TOTALMENTE RESPONSÁVEL PELA EXECUÇÃO DO PROJETO CONFORME APROVADO E QUE O DESCUMPRIMENTO DE QUALQUER EXIGÊNCIA LEGAL PARA A SUA EMISSÃO OU ALTERAÇÃO DA DESTINAÇÃO DAS UNIDADES HABITACIONAIS ACARRETERÁ A CASSAÇÃO DOS DOCUMENTOS DE CONTROLE DA ATIVIDADE EDILÍCIA, CONFORME ARTIGO 63, INCISO II, DO CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES (LEI 16.642/17), SEM PREJUÍZO DA REVOGAÇÃO DE EVENTUAIS INCENTIVOS, BENEFÍCIOS OU ISENÇÕES RECEBIDAS E DA RESPONSABILIDADE CIVIL, TRIBUTÁRIA, URBANÍSTICA, PENAL OU DE QUALQUER OUTRA NATUREZA
10. POR OCASIÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÃO SER ATENDIDOS OS ITENS DO COE RELATIVOS A VENTILAÇÃO MECÂNICA E ILUMINAÇÃO ARTIFICIAL.
11. A EMISSÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO FICA CONDICIONADO AO CUMPRIMENTO INTEGRAL DAS CONDIÇÕES DE AQUECIMENTO SOLAR, NOS TERMOS DO ITEM 3, ANEXO I – DISPOSIÇÕES TÉCNICAS DO DECRETO 57.776/17.
12. POR OCASIÃO DO PEDIDO DE CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÁ SER ANEXADO NO MESMO, DECLARAÇÃO ASSINADA PELO ARQUITETO OU ENGENHEIRO RESPONSÁVEL PELO PROJETO E PELA EXECUÇÃO DA OBRA E PELO PROPRIETÁRIO, DO CUMPRIMENTO DOS ITENS APLICÁVEIS AO PROJETO DE ACORDO COM O QUE DISPÕE A LEI MUNICIPAL 16.642/17 E NBR 9050/20.
13. POR OCASIÃO DO PEDIDO DE CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÁ SER APRESENTADA A LICENÇA DE FUNCIONAMENTO DE ELEVADORES DE USO COMUM DO EMPREENDIMENTO.
14. POR OCASIÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DEVERÃO SER ATENDIDAS INTEGRALMENTE AS NORMAS ESPECÍFICAS E AQUELAS EMITIDAS PELAS CONCESSIONÁRIAS DE SERVIÇOS PÚBLICOS, TAIS COMO DE ÁGUA, ESGOTO, ENERGIA ELÉTRICA E GÁS NOS TERMOS DO §4º DO ART. 11 DA LEI 16.642/17.
15. POR OCASIÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÁ SER APRESENTADA A DECLARAÇÃO DE QUE O PROJETO FOI EXECUTADO DE ACORDO COM AS SOLUÇÕES PROPOSTAS PARA ATENDIMENTO DA QUOTA AMBIENTAL.
16. POR OCASIÃO DO PEDIDO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DEVERÁ ESTAR REGISTRADA EM MATRÍCULA A RESERVA DE ÁREA NÃO EDIFICÁVEL DE 98,16 M² PARA ALARGAMENTO DO PASSEIO EM LOTE SITUADO EM ZEU NOS TERMOS DO § 11 DO ART. 6º DO DECRETO 63.884/24 E ART. 67 DA LEI Nº 16.402/2016

17. POR OCASIÃO DO PEDIDO DE CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÁ COMPROVAR O CADASTRO NO SISTEMA DA PREFEITURA DE EQUIPAMENTO MECÂNICO DE TRANSPORTE (ELEVADOR, PLATAFORMA ELEVATÓRIA MOTORIZADA E AFINS).
18. POR OCASIÃO DA ABERTURA DAS MATRÍCULAS INDIVIDUALIZADAS, DEVERÁ SER REALIZADA A AVERBAÇÃO NA MATRÍCULA DE CADA UNIDADE HABITACIONAL DAS TIPOLOGIAS DE HIS 1, HIS 2 E HMP, PRODUZIDAS MEDIANTE ADESÃO AO REGIME JURÍDICO REGULAMENTADO NO DECRETO Nº 63.130, DE 19 DE JANEIRO DE 2024, DE QUE TAIS UNIDADES RECEBERAM OS BENEFÍCIOS PREVISTOS NA LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA E QUE DEVERÃO SER DESTINADAS A FAMÍLIAS COM O PERFIL DE RENDA DECLARADO NO LICENCIAMENTO DO EMPREENDIMENTO.
19. POR OCASIÃO DA EMISSÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DEVERÁ SER APRESENTADA A COMPROVAÇÃO DE AVERBAÇÃO NA MATRÍCULA DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE TODAS AS UNIDADES HIS OU HMP DESTINADAS PARA FAMÍLIAS COM RENDA DECLARADA E ATESTADA EM CONFORMIDADE COM AS DISPOSIÇÕES DO DECRETO MUNICIPAL Nº 63.130/24
20. O EMPREENDIMENTO DEVERÁ OBSERVAR AS DISPOSIÇÕES DO DECRETO MUNICIPAL Nº 63.130/2024 E DA PORTARIA SEHAB Nº 12/2026, NO QUE SE REFERE À DISCIPLINA APLICÁVEL À PRODUÇÃO PRIVADA DE UNIDADES DESTINADAS A HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (HIS) E A HABITAÇÃO DE MERCADO POPULAR (HMP).
21. POR OCASIÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO FICA CONDICIONADO O 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
22. 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 - 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 VIGENTE.
23. ESTE ALVARÁ NÃO DÁ DIREITO AO INÍCIO DE OBRAS, QUE FICA SUJEITO À EXPEDIÇÃO DO RESPECTIVO ALVARÁ DE EXECUÇÃO.
24. NA OCASIÃO DO PEDIDO DE EXECUÇÃO, DEVERÁ SER INDICADO O RESPONSÁVEL TÉCNICO PELA DEMOLIÇÃO, NOS TERMOS DO § 3º DO ART. 23 DA LEI Nº 16.642/17.
25. A EFICÁCIA DESTES DOCUMENTOS ESTÁ VINCULADA AO NÃO ENQUADRAMENTO DA ÁREA COMO POTENCIALMENTE CONTAMINADA, SUSPEITA DE CONTAMINAÇÃO, CONTAMINADA OU EM MONITORAMENTO AMBIENTAL, NOS TERMOS DO ART. 1º DA LEI Nº 13.564/03, DA LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO - LPUOS E DO CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES - COE.
26. CONSTATADA A QUALQUER TEMPO A NÃO VERACIDADE DAS DECLARAÇÕES APRESENTADAS NOS PEDIDOS DE QUE TRATA A LEGISLAÇÃO MUNICIPAL, APLICAM-SE, AO PROPRIETÁRIO OU POSSUIDOR E PROFISSIONAIS ENVOLVIDOS, AS PENALIDADES ADMINISTRATIVAS PREVISTAS NO CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES, SEM PREJUÍZO DAS SANÇÕES CRIMINAIS CABÍVEIS, CONFORME ART. 67 DA LEI MUNICIPAL Nº 16.642/17;
27. **O presente Alvará foi emitido com opção, por parte do interessado, para vincular o pagamento do valor devido, em face da incidência de Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC, ao pedido de ALVARÁ DE EXECUÇÃO, sendo que, independentemente da forma de pagamento, tal valor deverá ser quitado previamente à expedição do referido Alvará;**
28. **O valor devido em face da incidência de Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC deverá ser RECALCULADO, por ocasião do pedido de ALVARÁ DE EXECUÇÃO, considerando as atualizações do Quadro 14, anexo ao Plano Diretor Estratégico - PDE;**

AMPARO LEGAL

1. PROJETO APROVADO SOB AS LEIS MUNICIPAIS Nº 16.050/14, ALTERADA PELA 17.975/23, 16.402/16, ALTERADA PELA 18.081/24, REVISADA PELA 18.177/24 E 16.642/17; DECRETOS MUNICIPAIS Nº 56.089/14, 57.521/16, 57.565/16, 57.776/17, 63.504/24, 63.728/24, 63.884/24 E PORTARIAS SMUL Nº 221/2017 E 172/2024

DESCRIÇÃO DO EMPREENDIMENTO

1. UM PRÉDIO RESIDENCIAL: CONJUNTO RESIDENCIAL VERTICAL, HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL, HABITAÇÃO DE MERCADO POPULAR – R2v-2, HIS-2, HMP
PAV. TÉRREO: ACESSO RESIDENCIAL PARA PEDESTRES, ÁREA TÉCNICA, OBRA COMPLEMENTAR (ABRIGO PARA LIXO E PARA MEDIDORES), ÁREA DE LAZER COBERTA (R2v, HIS, HMP), MARQUISE, ÁREA DE USO COMUM RESIDENCIAL;
1º A 23º PAVIMENTOS: ÁREA DE CIRCULAÇÃO RESIDENCIAL, UNIDADES R2v, HIS E HMP, TERRAÇO PRIVATIVO DAS UNIDADES, ÁREA TÉCNICA;
ÁTICO: ÁREA TÉCNICA
2. QUANTIDADE DE EQUIPAMENTOS MECÂNICOS: 5 ELEVADORES

DEFERIDO POR

UNIDADE SMUL/RESID/DRVE	DATA DE DEFERIMENTO 16/07/2026	DATA DE PUBLICAÇÃO 17/07/2026
----------------------------	-----------------------------------	----------------------------------