



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 Execução de Edificação Nova
NÚMERO DO DOCUMENTO: 70191-26-SP-ALV

NÚMERO DO PROCESSO SEI
1020.2026/0020263-2

CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO
7hnfgdm4

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

VÍNCULO
Proprietário

NOME/RAZÃO SOCIAL
PROJETO IMOBILIÁRIO DI 28 SPE LTDA.

CPF/CNPJ
41917562000181

NOME DO REPRESENTANTE LEGAL
Gilberto Farah

CPF DO REPRESENTANTE LEGAL
14826035861

ENDEREÇO
Rua Fidêncio Ramos, 213, Vila Olímpia

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE
09125800078

CODLOG
023612

CEP
04384060

ENDEREÇO
Rua Artur Lobo

NUMERAÇÃO PREDIAL
311

BAIRRO
Jardim Jabaquara

SUBPREFEITURA
SUBJA - Subprefeitura Jabaquara

ZONA DE USO
ZEU

CONTRIBUINTE
09125800231

CODLOG
023612

CEP
04384060

ENDEREÇO
Rua Artur Lobo

NUMERAÇÃO PREDIAL
311

BAIRRO
Jardim Jabaquara

SUBPREFEITURA
SUBJA - Subprefeitura Jabaquara

ZONA DE USO
ZEU

CONTRIBUINTE
09125800248

CODLOG
023612

CEP
04384060

ENDEREÇO
Rua Artur Lobo

NUMERAÇÃO PREDIAL
311

BAIRRO
Jardim Jabaquara

SUBPREFEITURA
SUBJA - Subprefeitura Jabaquara

ZONA DE USO ZEU				
CONTRIBUINTE 09125800329		CODLOG 023612	CEP 04384060	
ENDEREÇO Rua Artur Lobo		NUMERAÇÃO PREDIAL 311	BAIRRO Jardim Jabaquara	
SUBPREFEITURA SUBJA - Subprefeitura Jabaquara				
ZONA DE USO ZEU				
CONTRIBUINTE 09125800337		CODLOG 023612	CEP 04384060	
ENDEREÇO Rua Artur Lobo		NUMERAÇÃO PREDIAL 311	BAIRRO Jardim Jabaquara	
SUBPREFEITURA SUBJA - Subprefeitura Jabaquara				
ZONA DE USO ZEU				
CONTRIBUINTE 09125800345		CODLOG 023612	CEP 04384060	
ENDEREÇO Rua Artur Lobo		NUMERAÇÃO PREDIAL 311	BAIRRO Jardim Jabaquara	
SUBPREFEITURA SUBJA - Subprefeitura Jabaquara				
ZONA DE USO ZEU				
CONTRIBUINTE 09125800620		CODLOG 023612	CEP 04384060	
ENDEREÇO Rua Artur Lobo		NUMERAÇÃO PREDIAL 311	BAIRRO Jardim Jabaquara	
SUBPREFEITURA SUBJA - Subprefeitura Jabaquara				
ZONA DE USO ZEU				
USO DO IMÓVEL Residencial (R)		SUBCATEGORIA HMP: Habitação de Mercado Popular	TOTAL DE UNIDADES 284	
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 67
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	TOTAL DE UNIDADES 45

		Decreto nº 58.741, de 06 de maio de 2019, e suas revisões posteriores	
USO DO IMÓVEL Residencial (R)	SUBCATEGORIA HIS: Habitação de Interesse Social	GRUPO DE ATIVIDADE HIS 1: unidade destinada a famílias com renda familiar mensal de até R\$ 2.994,00 (dois mil novecentos e noventa e quatro reais, conforme Decreto nº 58.741, de 06 de maio de 2019, e suas revisões posteriores	TOTAL DE UNIDADES 79

RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)

VÍNCULO Responsável Técnico pela Execução		
NOME JULIANO AUGUSTO DALLA ROSA	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 5069732884	CCM 00300250
VÍNCULO Responsável Técnico pelo Projeto		
NOME/RAZÃO SOCIAL LKS ARQUITETOS S/S	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA PJ45087-1	CCM 62588842
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL PAULO MACHADO LISBOA FILHO	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A7673-2	

QUADRO DE ÁREAS

ÁREA TERRENO REAL 2429.73m²	ÁREA TERRENO ESCRITURA 2429.73m²
ÁREA À CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 14559.36m²	ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO 25619.54m²

ALVARÁ DE APROVAÇÃO

NÚMERO DO ALVARÁ DE APROVAÇÃO 57364-25-SP-ALV
--

NOTAS E RESSALVAS

AMPARO LEGAL: 1- LEI 16.050/14 ALTERADA PELAS LEIS 17.975/23 E 18.157/24, LEI 16.402/16 ALTERADA PELAS LEIS 18.081/24 E 18.177/24, LEI 16.642/17, E DECRETOS 56.089/15, 57.521/16, 57.776/17, 63.130/24, 63.884/24, 64.244/25 E 63.728/24 E PORTARIA Nº 172/SMUL/2024. NOTAS: 1- O PRESENTE DOCUMENTO REFERE-SE EXCLUSIVAMENTE A LEGISLAÇÃO MUNICIPAL DEVENDO AINDA SER 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- AS UNIDADES HABITACIONAIS OBJETO DESTES ALVARÁ DEVERÃO SER COMERCIALIZADAS NOS TERMOS DO ART. 46 DA LEI 16.050/2014, COM A NOVA REDAÇÃO DADA PELO ARTIGO 14 DA LEI Nº 17.975 /23 E DECRETO Nº 63.130 DE 19 DE JANEIRO DE 2024. 4- PRAZO DE VIGÊNCIA DO PRESENTE ALVARÁ DE EXECUÇÃO DE ACORDO COM O §2º DO ARTIGO 22 DO DECRETO 57.776/17. 5- 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.

6- 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.

7- 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.

8- 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.

9- 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 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.

10- 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.

11- 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.

12- É DE INTEIRA RESPONSABILIDADE DOS PROFISSIONAIS ENVOLVIDOS E DO PROPRIETÁRIO O CÁLCULO DAS ÁREAS CONSTRUÍDAS INDICADAS EM PROJETO.

13- PROJETO APROVADO MEDIANTE PAGAMENTO DE OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR CONFORME CARACTERÍSTICAS ABAIXO:

- ZONA DE USO: ZEU
- ÁREA DO TERRENO: 2.429,729M²
- ÁREA DE RESERVA DE CALÇADO: 44,62M²
- ÁREA DE TERRENO PROPORCIONAL A CADA TIPOLOGIA: HMP- 1.950,80M²/ R2V- 478,93M²
- SUBCATEGORIAS DE USO PREVISTAS NO PROJETO: HMP/R2V-1/HIS-2/HIS-1
- TIPOLOGIA HABITACIONAL: HABITAÇÃO DE MERCADO POPULAR- ATÉ 50M²; HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL- HIS; HABITAÇÃO COM ÁREA DE 30 ATÉ 70M².
- ÁREA CONSTRUÍDA COMPUTÁVEL: 14.559,36M²
- ÁREA CONSTRUÍDA COMPUTÁVEL HMP: 11.689,55M²
- ÁREA CONSTRUÍDA COMPUTÁVEL R2V: 2.869,81M²
- NÚMERO DE UNIDADES HABITACIONAIS SEPARADO POR TIPOLOGIA: HMP- 284/R2V-67/HIS-1- 79/HIS-2 - 45

- COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO: 1,00
- COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO: 5,00
- COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO DO PROJETO: 4,9922
- ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA: 25.619,54M²
- ÁREA COMPUTÁVEL OBJETO DE PAGAMENTO DE OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR: 12.129,63M²
- TAXA DE OCUPAÇÃO MÁX.: 0,70
- TAXA DE OCUPAÇÃO DO PROJETO: 0,69,35
- ÁREA CONSTRUÍDA NÃO COMPUTÁVEL TOTAL: 11.060,18M²

14- CONSTA PARA O LOCAL A NOTIFICAÇÃO Nº 87233 DO COMAER, REFERENTE AO PROTOCOLO COMAER Nº 67617.901336/2024-08 DE 21/11/2024, QUE DELIBEROU FAVORAVELMENTE À IMPLANTAÇÃO DO EMPREENDIMENTO.

15- CONSTA PARA O PROJETO LAUDO DE AVALIAÇÃO AMBIENTAL Nº 041/CLA/DCRA/GTMAPP/2026- EMITIDO POR SVMA/CLA/DCRA ATRAVÉS DO PROC. SEI Nº 6027.2025/0015789-0 EM 05/09/2025.

16- CONSTA PARA O PROJETO PARECER TÉCNICO Nº 050/GTAC/2026 EMITIDO POR SVMA/CLA/DCRA/GTAC, COM A INFORMAÇÃO DE QUE OS CONTRIBUÍNTES Nº 091.258.0007-8, 091.258.0023-1, 091.258.0024-8, 091.258.0032-9, 091.258.0033-7, 091.258.0034-5, 091.258.0062-0 TERÃO SEUS CADASTROS NO SIGAC ATUALIZADOS PARA "ÁREA CONTAMINADA EM PROCESSO DE REUTILIZAÇÃO – ACRU – ÁREA CONTAMINADA".

17 - PROJETO APROVADO NOS TERMOS DO ART. 42 DA LEI 17.975/23.

ÁREA COMPUTÁVEL TOTAL: 14.559,36M²

ÁREA A SER DESTINADA PARA H.I.S. REFERENTE À COTA DE SOLIDARIEDADE (10% DA ÁREA COMPUTÁVEL): 1.477,02M² - CORRESPONDENTE A 45 UNIDADES HABITACIONAIS HIS 2.

18- PROJETO APROVADO NOS TERMOS DO ART. 21 DA LEI 17.975/23.

ÁREA COMPUTÁVEL TOTAL: 14.559,36M²

ÁREA A SER DESTINADA PARA HIS-1. REFERENTE 50% DA ÁREA COMPUTÁVEL: 2.597,87M² - CORRESPONDENTE A 79 UNIDADES HABITACIONAIS HIS-1.

19- PROJETO APROVADO COM REDUÇÃO DA TAXA DE PERMEABILIDADE NOS TERMOS DO INCISO IV DO ART. 3 DO DECRETO 57.565/16.

PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL = PA 4

PONTUAÇÃO MÍNIMA = 0,48

TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA EXIGIDA = 25%

PONTUAÇÃO ATINGIDA = 0,56

TAXA DE PERMEABILIDADE ATINGIDA = 20,58%

20- ALVARÁ DE EXECUÇÃO DE EDIFICAÇÃO NOVA EMITIDO CONFORME LEI 16.642/17, DECRETO 57.776/17 E PORTARIA 221/SMUL-G/2017.

21- NA EMISSÃO DO ALVARÁ DE EXECUÇÃO AS PEÇAS GRÁFICAS NÃO SÃO VISTADAS, CONFORME SEÇÃO 3.B DA PORTARIA 221/SMUL-G/17 DE 21/07/2017.

22- O PRESENTE ALVARÁ DE EXECUÇÃO COMPREENDE A DEMOLIÇÃO TOTAL DO EXISTENTE NOS TERMOS DO INCISO I DO §2º DO ART. 23 DA LEI 16.642/17.

23- O PRESENTE ALVARÁ DE EXECUÇÃO INCLUI O LICENCIAMENTO PARA INSTALAÇÃO DE EQUIPAMENTO MECÂNICO DE TRANSPORTE PERMANENTE (ELEVADORES, PLATAFORMA ELEVATÓRIA MOTORIZADA E AFINS), CONFORME ESTABELECIDO NO 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.

24- O PRESENTE ALVARÁ DE EXECUÇÃO INCLUI O MOVIMENTO DE TERRA, AUTORIZADO COM BASE NOS DADOS TÉCNICOS APRESENTADOS CONFORME SEÇÃO 4.A DA PORTARIA 221/SMUL-G/2017 E INCISO III DO §2º DO ART. 23 DA LEI 16.642/17, SENDO QUE A REALIZAÇÃO DO MOVIMENTO DE TERRA SERÁ EM CONFORMIDADE COM O QUE ESTABELECEM AS NORMAS TÉCNICAS CABÍVEIS E A TERRA SERÁ EMPRESTADA DE TERRENOS PARTICULARES COM A DEVIDA ANUÊNCIA DO PROPRIETÁRIO DO TERRENO OU DISPOSTA EM TERRENOS REGULARMENTE LICENCIADOS COMO DE DESTINAÇÃO DE RESÍDUOS INERTES COM A DEVIDA CLASSIFICAÇÃO, NOS TERMOS DA LEGISLAÇÃO EM VIGOR.

25- O PROJETO PROPOSTO CONTEMPLA ÁREA TÉCNICA, SEM PERMANÊNCIA HUMANA, DESTINADA A INSTALAÇÃO DE EQUIPAMENTOS DE ACORDO COM O ART. 102 INCISO V DO DECRETO 57.776/17 E RESOLUÇÃO/CEUSO/141/2021, CONFORME MEMORIAL JUSTIFICATIVO APRESENTADO NO PROCESSO.

26- O INTERESSADO DEVERÁ TER CIÊNCIA DA OBRIGATORIEDADE DE INSTALAÇÃO DE HIDRANTES PÚBLICOS DE INCÊNDIO CONFORME O DISPOSTO NA LEI 16.900/18 E DECRETO 58.692/19, REFERENTE A SEGURANÇA E PREVENÇÃO CONTRA INCÊNDIOS.

27- CONSTA PARA O PROJETO TERMO DE COMPROMISSO AMBIENTAL – TCA Nº 179/2026, EMITIDO POR SVMA/CLA/DCRA/GTMAPP ATRAVÉS DO PROC. SEI Nº 6027.2025/0016045-8.

RESSALVAS:

- 1- POR OCASIAO DO PEDIDO DO CERTIFICADO DE CONCLUSAO DEVERA SER APRESENTADO O ATESTADO DE VISTORIA FINAL DO CORPO DE BOMBEIROS.
- 2- AS EDIFICAÇÕES ORA LICENCIADAS DEVERÃO CONSTITUIR UM SÓ CONDOMÍNIO E QUALQUER DESMEMBRAMENTO DEPENDERÁ DE APROVAÇÃO DA MUNICIPALIDADE, CONFORME DISPOSTO NO DECRETO 10.107/72.
- 3- DE ACORDO COM O ARTIGO 1º DA LEI Nº 13.113/01, NÃO PODERÃO SER UTILIZADOS PRODUTOS QUE CONTENHAM AMIANTO E/OU MATERIAIS DESCRITOS NO ARTIGO 2º DO DECRETO Nº 41.788 DE 13 MARÇO DE 2002.
- 4- 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.
- 5- A EMISSÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO FICA CONDICIONADA AO CUMPRIMENTO INTEGRAL DO ITEM 3.10 DO ANEXO DA LEI 16.642/17, QUE EXIGE QUE AS UNIDADES CONDOMINIAIS, INCLUSIVE HABITACIONAIS, DEVEM DISPOR DE SISTEMA DE MEDIÇÃO INDIVIDUALIZADA DO CONSUMO DE ÁGUA, ENERGIA ELÉTRICA E GÁS.
- 6- O PROJETO DEVE OBSERVAR AO DISPOSTO NO CÓDIGO CIVIL, EM ATENDIMENTO AO ITEM 2.C DO ANEXO I INTEGRANTE DA LEI 16.642, DE 09 DE MAIO DE 2017, QUANTO À IMPLANTAÇÃO DA EDIFICAÇÃO NO LOTE.
- 7- POR OCASIÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÃO SER ATENDIDOS OS ITENS DO COE RELATIVOS À VENTILAÇÃO MECÂNICA E ILUMINAÇÃO ARTIFICIAL.
- 8- 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/ABNT.
- 9- POR OCASIÃO DO PEDIDO DE CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DEVERÁ SER ANEXADA, NO MESMO, DECLARAÇÃO ASSINADA PELO PROPRIETÁRIO E PELO(S) RESPONSÁVEL(IS) 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, NBR 9050 EM VIGOR E DECRETO FEDERAL 9.451/18.
- 10- A(S) UNIDADE(S) FINAIS 08, 09 E 10 DO 1º PAVIMENTO, FINAIS 06 A 11 DO 2º PAVIMENTO E FINAIS 07 A 10 DO 3º PAVIMENTO SERÁ(ÃO) ADAPTÁVEL(IS) ÀS PESSOAS COM DEFICIÊNCIA, NOS TERMOS DE ACESSIBILIDADE DA LEI FEDERAL Nº 13.146/15 E DO DECRETO 9.451/18.
- 11- AS UNIDADES R2V DEVERÃO OBSERVAR ÀS DISPOSIÇÕES DE ACESSIBILIDADE PREVISTAS NA LEI FEDERAL Nº 13.146/15, NOS TERMOS DA ALÍNEA "C" DO ART 14 DO DECRETO 63.728/24.
- 12- POR OCASIÃO DO PEDIDO DE CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÁ SER APRESENTADO O CADASTRO DE EQUIPAMENTO MECÂNICO DE TRANSPORTE PERMANENTE RELATIVO AO(S) ELEVADOR(ES) (OU PLATAFORMA).
- 13- A ESCADA PRESSURIZADA DEVERÁ ATENDER AS NTOS E ITS CONFORME ITEM 6.C.1. DO DECRETO 57.776/17.
- 14- O MOVIMENTO DE TERRA DEVERÁ SER EXECUTADO COM O DEVIDO CONTROLE TECNOLÓGICO, A FIM DE ASSEGURAR A ESTABILIDADE, PREVENIR EROSÕES E GARANTIR A SEGURANÇA DOS IMÓVEIS E LOGRADOUROS LIMÍTROFES, BEM COMO, NÃO IMPEDIR OU ALTERAR O CURSO NATURAL DE ESCOAMENTO DAS ÁGUAS PLUVIAIS E FLUVIAIS (LEI 16.642/2017 – SEÇÃO 3.5 DO ANEXO I).
- 15- FICA CIENTE O INTERESSADO QUE A IMPLANTAÇÃO DE QUALQUER ANTENA, TORRE, PÁRA-RAIO, LUZES, ETC OU QUALQUER OUTRO EQUIPAMENTO SOBRE A COBERTURA DO EDIFÍCIO DEVERÁ SER SUBMETIDO À APRECIÇÃO DO COMAR.
- 16- O PROJETO DEVERÁ ATENDER A QUANTIDADE MÍNIMA DE VAGAS DESTINADAS A PESSOAS COM DEFICIÊNCIA OU MOBILIDADE REDUZIDA E AS ESTABELECIDAS NA TABELA DO ITEM 8, ANEXO I – DISPOSIÇÕES TÉCNICAS DO DECRETO 57.776/17, BEM COMO SUAS DIMENSÕES E OS ESPAÇOS DE CIRCULAÇÃO, MANOBRA E ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS.

17- DEVERÃO SER SINALIZADAS AS VAGAS ESPECIAIS DE ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS PARA PESSOAS IDOSAS NA PROPORÇÃO DE 5%, CONFORME O ESTATUTO DO IDOSO, DENTRE AS VAGAS PARA AUTOMÓVEIS PREVISTAS NO PROJETO, OBSERVADO O MÍNIMO DE 1 (UMA) VAGA.

18- POR OCASIÃO DO PEDIDO DE CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DEVERÁ SER APRESENTADO TÍTULO DE PROPRIEDADE, EM NOME DE PESSOA JURÍDICA, REGISTRADO NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, NOS TERMOS DO ART. 66 DO DECRETO 63.728/24.

19- A ÁREA DE 44,62M², RESERVADA PARA FAIXA DE ALARGAMENTO DE CALÇADA, DEVERÁ SER GRAVADA NA MATRÍCULA DO LOTE COMO “ÁREA RESERVADA PARA PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO”, PERMANECER LIVRE DE CONSTRUÇÃO E O GRADIL OU MURO DE DIVISA DEVE SER INSTALADO RECUADO PARA ESTE LIMITE, DEVENDO OS PARÂMETROS PREVISTOS NO CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES - COE E LEGISLAÇÃO CORRELATA, BEM COMO OS ÍNDICES ESTABELECIDOS NA LPUOS, SEREM CALCULADOS SOBRE A ÁREA ORIGINAL DO LOTE, NÃO SENDO DEVIDO AO INTERESSADO QUALQUER TIPO DE INDENIZAÇÃO, NOS TERMOS DA ALÍNEA “B” E “C” DO INCISO V DO ART. 13 DO DECRETO 63.728/24.

20- 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.

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

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

23- 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 DO DECRETO 63.728-24.

24- POR OCASIÃO DA ABERTURA DAS MATRÍCULAS INDIVIDUALIZADAS, DEVERÁ SER REALIZADA A AVERBAÇÃO, NA MATRÍCULA DE CADA UNIDADE HABITACIONAL DAS TIPOLOGIAS HIS-2 E HMP, PRODUZIDAS MEDIANTE ADESÃO AO REGIME JURÍDICO REGULAMENTADO PELO DECRETO Nº 63.130, DE 2024, INDICANDO QUE RECEBERAM OS BENEFÍCIOS PREVISTOS NA LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA E QUE DEVERÃO SER DESTINADAS A FAMÍLIAS COM RENDA DECLARADA E ATESTADA, EM CONFORMIDADE COM AS DISPOSIÇÕES DO REFERIDO DECRETO.

25- POR OCASIÃO DO PEDIDO DE CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DEVERÁ SER VERIFICADO O CUMPRIMENTO INTEGRAL DO TERMO DE COMPROMISSO AMBIENTAL - TCA Nº 179/2026, FIRMADO EM SVMA/DEPAVE.

26- ESTE 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, INDEPENDENTEMENTE DA APLICAÇÃO DAS DEMAIS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS, CÍVEIS E CRIMINAIS CABÍVEIS.

28- A EMISSÃO DE CERTIFICADO DE CONCLUSÃO (HABITE-SE) PARA O EMPREENDIMENTO FICA CONDICIONADA À MANIFESTAÇÃO FAVORÁVEL DESTES DAIA/GTAC, APÓS ANÁLISE DO TERMO DE REABILITAÇÃO EMITIDO PELA CETESB E/OU NOVA MANIFESTAÇÃO DA CETESB SOBRE OS RESULTADOS DAS MEDIDAS DE INTERVENÇÃO APROVADAS NO PLANO DE INTERVENÇÃO, BEM COMO AS EXIGÊNCIAS TÉCNICAS CONSTANTES NO PARECER TÉCNICO - PLANO DE INTERV. REUTIL. DE ÁREAS CONTAMINADAS Nº 33101849 EMITIDO EM 18/11/2025 PELA CETESB

29- O PROJETO APROVADO CONTEMPLA O ATENDIMENTO DA QUOTA AMBIENTAL NOS TERMOS DA LEI 16.402/16 E DECRETO 57.565/16 DEVENDO SER APRESENTADO RELATÓRIO À SECRETARIA MUNICIPAL DO VERDE E DO MEIO AMBIENTE, DEMONSTRANDO ESTAR DE ACORDO COM O PROJETO APROVADO, A CADA 2 (DOIS) ANOS.

30- POR OCASIÃO DO PEDIDO DE CERTIFICADO DE CONCLUSÃO O INTERESSADO DEVERÁ APRESENTAR DECLARAÇÃO DE QUE O PROJETO FOI EXECUTADO DE ACORDO COM AS SOLUÇÕES PROPOSTAS PARA ATENDIMENTO DA QUOTA AMBIENTAL NOS TERMOS DO ART. 4 DO DECRETO 57.565/16.

31- ATENDIMENTO DA PONTUAÇÃO DE QA E DOS RESPECTIVOS PARÂMETROS QUE TENHAM RESULTADO EM INCENTIVOS.

32- O ALVARÁ FOI EMITIDO COM OPÇÃO DO PAGAMENTO DA OODC NO PEDIDO DE ALVARÁ DE EXECUÇÃO, SENDO QUE, INDEPENDENTEMENTE DA FORMA DE PAGAMENTO, DEVERÁ SER QUITADA ANTES DA EXPEDIÇÃO DO ALVARÁ DE EXECUÇÃO, NÃO SE APLICANDO O §3º DO ART. 71 DA LEI MUNICIPAL 16.642/2017”.

OBSERVAÇÃO:

1- CONJUNTO RESIDENCIAL VERTICAL EHMP (HMP/HIS-2/R2V/HIS-2) COM:

- 284 UNIDADES HABITACIONAIS HMP,
- 67 UNIDADES HABITACIONAIS R2V,
- 45 UNIDADES HABITACIONAIS HIS-2 (COTA DE SOLIDARIEDADE)
- 79 UNIDADES HABITACIONAIS HIS-1 (USO BENEFICIADO)

DEFERIDO POR

UNIDADE
SMUL/PARHIS/DHMP

DATA DE DEFERIMENTO
21/08/2026

DATA DE PUBLICAÇÃO
24/08/2026

O presente documento perderá a validade caso a obra não tenha sido iniciada, em 2 (dois) anos contados a partir da data de publicação.



CIDADE DE
SÃO PAULO