



**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 Reforma**  
**NÚMERO DO DOCUMENTO: 42374-24-SP-REF**

SITUAÇÃO DO DOCUMENTO DOCUMENTO APOSTILADO		NÚMERO DO APOSTILAMENTO 1	
NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2024/0013207-0		CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO f0i3rceo	
PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA			
VÍNCULO Proprietário			
NOME/RAZÃO SOCIAL BAILARINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA		CPF/CNPJ 40646076000103	
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL Jefferson Butti Abbud Junior		CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 34138239812	
ENDEREÇO Rua Funchal, 375, Vila Olímpia			
INFORMAÇÕES DA OBRA			
CONTRIBUINTE 01301400750	CODLOG 021490	CEP 05407000	
ENDEREÇO Rua Cardeal Arcoverde	NUMERAÇÃO PREDIAL 505	BAIRRO Jardim Paulista	
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros			
ZONA DE USO ZEU			
CONTRIBUINTE 01301400769	CODLOG 021490	CEP 05407000	
ENDEREÇO Rua Cardeal Arcoverde	NUMERAÇÃO PREDIAL 507	BAIRRO Jardim Paulista	
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros			
ZONA DE USO ZEU			
CONTRIBUINTE 01301400777	CODLOG 021490	CEP 05407000	
ENDEREÇO Rua Cardeal Arcoverde	NUMERAÇÃO PREDIAL 515	BAIRRO Jardim Paulista	

SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 01301400785	CODLOG 021490	CEP 05407000
ENDEREÇO Rua Cardeal Arcoverde	NUMERAÇÃO PREDIAL 517	BAIRRO Jardim Paulista
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 01301400793	CODLOG 021490	CEP 05407000
ENDEREÇO Rua Cardeal Arcoverde	NUMERAÇÃO PREDIAL 525	BAIRRO Jardim Paulista
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 01301400807	CODLOG 021490	CEP 05407000
ENDEREÇO Rua Cardeal Arcoverde	NUMERAÇÃO PREDIAL 527	BAIRRO Jardim Paulista
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 01301400815	CODLOG 021490	CEP 05407000
ENDEREÇO Rua Cardeal Arcoverde	NUMERAÇÃO PREDIAL 531	BAIRRO Jardim Paulista
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 01301400831	CODLOG 009210	CEP 05410001
ENDEREÇO Rua Alves Guimarães	NUMERAÇÃO PREDIAL 782	BAIRRO Jardim Paulista
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 01301400841	CODLOG 009210	CEP 05410001



CIDADE DE  
SÃO PAULO

ENDEREÇO Rua Alves Guimarães	NUMERAÇÃO PREDIAL 776	BAIRRO Jardim Paulista
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 01301400858	CODLOG 009210	CEP 05410001
ENDEREÇO Rua Alves Guimarães	NUMERAÇÃO PREDIAL 768	BAIRRO Jardim Paulista
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 01301400866	CODLOG 009210	CEP 05410001
ENDEREÇO Rua Alves Guimarães	NUMERAÇÃO PREDIAL 766	BAIRRO Jardim Paulista
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 01301400955	CODLOG 009210	CEP 05410001
ENDEREÇO Rua Alves Guimarães	NUMERAÇÃO PREDIAL 754	BAIRRO Jardim Paulista
COMPLEMENTO 760	SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros	
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 01301400327	CODLOG 021490	CEP 05407004
ENDEREÇO Rua Cardeal Arcoverde	NUMERAÇÃO PREDIAL 99999	BAIRRO Jardim Paulista
COMPLEMENTO 493 Fundos	SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros	
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 01301400335	CODLOG 021490	CEP 05407000
ENDEREÇO Rua Cardeal Arcoverde	NUMERAÇÃO PREDIAL 495	BAIRRO Jardim Paulista
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		
ZONA DE USO ZEU		



CIDADE DE  
SÃO PAULO

CONTRIBUINTE 01301400361	CODLOG 009210	CEP 05410001	
ENDEREÇO Rua Alves Guimarães	NUMERAÇÃO PREDIAL 750	BAIRRO Jardim Paulista	
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros			
ZONA DE USO ZEU			
CONTRIBUINTE 01301400378	CODLOG 009210	CEP 05410001	
ENDEREÇO Rua Alves Guimarães	NUMERAÇÃO PREDIAL 744	BAIRRO Jardim Paulista	
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros			
ZONA DE USO ZEU			
CONTRIBUINTE 01301400386	CODLOG 009210	CEP 05410001	
ENDEREÇO Rua Alves Guimarães	NUMERAÇÃO PREDIAL 736	BAIRRO Jardim Paulista	
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros			
ZONA DE USO ZEU			
CONTRIBUINTE 01301400394	CODLOG 009210	CEP 05410001	
ENDEREÇO Rua Alves Guimarães	NUMERAÇÃO PREDIAL 734	BAIRRO Jardim Paulista	
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros			
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 10.000m <sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) até 20.000m <sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados) de área construída computável	TOTAL DE UNIDADES
USO DO IMÓVEL Residencial (R)	SUBCATEGORIA HMP: Habitação de Mercado Popular	TOTAL DE UNIDADES	
USO DO IMÓVEL Não Residencial (nR)	SUBCATEGORIA nR1: uso não residencial compatível com a vizinhança residencial	GRUPO DE ATIVIDADE nR1-2: comércio de alimentação de pequeno porte, com lotação de até 100 (cem) lugares	

CIDADE DE  
SÃO PAULO

#### RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S) PELO PROJETO

VÍNCULO Responsável Técnico pelo Projeto		
NOME/RAZÃO SOCIAL	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA	CCM

AFLALO & GASPERINI ARQUITETOS LTDA		17952-3	11789050
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL Luiz Felipe Aflalo Herman		NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A3883-0	
VÍNCULO Responsável Técnico pela Execução			
NOME SILVIO KOZUCHOWICZ	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 0601214533	CCM 92107427	

## QUADRO DE ÁREAS

NÚMERO DE BLOCOS 1	NÚMERO DE SUBSOLOS 6	ALTURA TOTAL DA EDIFICAÇÃO 91.00m
ÁREA TERRENO REAL 2988.86m <sup>2</sup>	ÁREA EXISTENTE REGULAR 198.21 m <sup>2</sup>	ÁREA A REGULARIZAR 0.00 m <sup>2</sup>
ÁREA A REFORMAR 198.21 m <sup>2</sup>	ÁREA A DEMOLIR 0.00 m <sup>2</sup>	ÁREA A CONSTRUIR NÃO COMPUTÁVEL 15733.54m <sup>2</sup>
ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 17216.32m <sup>2</sup>	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 32949.86 m <sup>2</sup>	ÁREA EDIFICADA FINAL 33148.07m <sup>2</sup>

## 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) DEVERA(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 N° 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 135,47M² 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 N° 16.402/2016 E DECRETO N° 57.565/2016 DEVENDO SER APRESENTADO RELATÓRIO À SECRETARIA MUNICIPAL DO VERDE E DO MEIO AMBIENTE DEMONSTRANDO ATENDIMENTO DE ACORDO COM O PROJETO APROVADO A CADA 2 (DOIS) ANOS.
- 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 N°16.402/16, SÃO DE INTEIRA RESPONSABILIDADE DO AUTOR E DO PROPRIETÁRIO, NOS TERMOS DO §1º DO ARTIGO 2º DO DECRETO N°57.565/16. O INTERESSADO ATESTA QUE A TABELA CONSTANTE NESTE PROCESSO É IDÊNTICA À APRESENTADA PARA O LAUDO DE AVALIAÇÃO AMBIENTAL N°49/CLA/DCRA/GTMAPP/2025- Modificativo, ANALISADO NO PROCESSO 6027.2024/0030085-3
- 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 N°49/CLA/DCRA/GTMAPP/2025- Modificativo
- 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, AS ALTITUDES MÁXIMAS PERMITIDAS NA DECLARAÇÃO DE INEXIGIBILIDADE, CASO, DURANTE A CONSTRUÇÃO, SEJA NECESSÁRIO A UTILIZAÇÃO DE EQUIPAMENTOS QUE POSSAM ULTRAPASSAR ESTA ALTITUDE, DEVERÁ SER SOLICITADA AUTORIZAÇÃO PRÉVIA DO COMAER.
- 28- 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
- 29- DEVERÃO SER OBSERVADOS OS PARÂMETROS DE INCOMODIDADE ESTABELECIDOS NO QUADRO 4B DA LEI 16.402/16
- 30- 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 N° 16.050/2014 E INCISO III, § 2º, ARTIGO 1º DO DECRETO N° 56.538/15.
- 31- AS UNIDADES HABITACIONAIS OBJETO DESTES ALVARÁ DEVERÃO SER COMERCIALIZADAS NOS TERMOS DO ART. 46 DA LEI 16.050/14
- 32- 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.
- 33- A DESTINAÇÃO DESTAS UNIDADES DEPENDERÁ DE EMISSÃO DE CERTIDÃO ATESTANDO O ENQUADRAMENTO DAS FAMÍLIAS NA RESPECTIVA FAIXA DE RENDA ESTABELECIDO NO ART. 46 DA LEI 17.975/23.
- 34- 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.
- 35- 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
- 36- PROJETO APROVADO SE 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
- 37- 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 N° 135/19
- 38- 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.
- 39- POR OCASIÃO DO PEDIDO DE ALVARÁ DE EXECUÇÃO A FRUIÇÃO PÚBLICA DEVERÁ SER AVERBADA EM MATRÍCULA E DEVERÁ PERMANECER ABERTA DURANTE O HORÁRIO DAS 7:00 ÀS 22:00HS

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 N°49/CLA/DCRA/GTMAPP/2025- Modificativo
- 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 FD0993A93F, EMITIDO EM 25/09/2025, QUE DECLARA SER INEXIGÍVEL A AUTORIZAÇÃO DO COMAER PARA O PRESENTE LOCAL
- 10- CONSTA PARA O LOCAL DESPACHO DE CONPRESP – PROCESSO 6025.2024/0028816-0
- 11- 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.
- 12- 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.
- 13- 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.
- 14- 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.
- 15- 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 N° 57.776/17, COM BASE NA SEÇÃO 3.B DA PORTARIA N° 221/SMUL-G/2017 DE 21/07/2017, PARA OBTENÇÃO DO LICENCIAMENTO PARA INSTALAÇÃO DE ELEVADORES.
- 16- 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.
- 17- 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.
- 18- 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 N° 16.642/2017](#) E EM SEU [DECRETO REGULAMENTADOR N° 57.776/2017](#).
- 19- 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.
- 20- OS DEPÓSITOS LOCALIZADOS NOS SUBSOLOS SÃO DE USO COMUM DO CONDOMÍNIO, NÃO PODENDO SER SUBDIVIDIDOS POR UNIDADE
- 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 DESTA VAZIO PARA OUTROS FINS.
- 22- PROJETO APROVADO NOS TERMOS DA LEI N° 16.050/2014, LEI N° 16.402/2016, LEI N° 17.975/23 E LEI N° 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= 2.988,86M<sup>2</sup>

- ÁREA DE RESERVA PARA ALARGAMENTO DE CALÇADA (AMPARO LEGAL: ARTIGO 37 DA LEI 18.081/24)= 135,47M<sup>2</sup>

- ÁREA DE FRUÇÃO COBERTA + DESCOBERTA = 358,12M<sup>2</sup>

- T.O PERMITIDA PELA LPUOS= 0,70

- T.O UTILIZADA NO PROJETO= 0,6749

- CA BÁSICO= 1,00

- CA ADOTADO NO PROJETO= 5,7602

- ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA= 33.148,07M<sup>2</sup>

- ÁREA NÃO COMPUTÁVEL TOTAL= 15.733,54M<sup>2</sup>

- ÁREA TOTAL COMPUTÁVEL= 17.216,32M<sup>2</sup>

- ÁREA EXISTENTE REGULAR = 198,21M<sup>2</sup>

- ÁREA TOTAL DE BENEFÍCIOS REDUTORES DE OUTORGA ONEROSA= 179,06M<sup>2</sup> de área de fruição

- ÁREA TOTAL COMPUTÁVEL OBJETO DE OUTORGA ONEROSA= 14.227,46M<sup>2</sup>, CONSIDERANDO:

- ÁREA COMPUTÁVEL OBJETO DE OUTORGA ONEROSA, PARCELA DESTINADA A HABITAÇÃO COM ÁREA MAIOR QUE 70,00M<sup>2</sup>= 11.845,51M<sup>2</sup>, COM PARCELA DE TERRENO 2.488,47M<sup>2</sup>.

- ÁREA COMPUTÁVEL OBJETO DE OUTORGA ONEROSA, PARCELA DESTINADA A HMP COM ÁREA ATÉ 50,00M<sup>2</sup>= 2.381,95M<sup>2</sup>, COM PARCELA DE TERRENO 500,39M<sup>2</sup>.

- ÁREA DE FACHADA ATIVA (BENEFÍCIO LEI 16.402/16, ARTIGO 62, INCISO VII, ALÍNEA "A"): 1.164,50M<sup>2</sup>

- ÁREA DE BENEFÍCIO HMP (ARTIGO 60 DA LEI 16.050/14, ALTERADO PELA LEI 17.975/23): 2.882,34M<sup>2</sup>

- COTA PARTE MÁXIMA DE TERRENO POR UNIDADE UTILIZADA NO PROJETO: 19,93

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

- PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO: PA = 5;

- PONTUAÇÃO MÍNIMA DA QA: 0,46

- PONTUAÇÃO MÍNIMA DA QA APÓS REDUÇÃO DA TAXA DE PERMEABILIDADE: 0,69

- PONTUAÇÃO DA QA NO PROJETO: 0,70

- TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA EXIGIDA: 25%

- TAXA DE PERMEABILIDADE NO PROJETO: 12,62%

- REDUÇÃO DA TAXA DE PERMEABILIDADE (§2º E 3º DO ARTIGO 81 DA LEI Nº 16.402/16): 49,56%

ACESSOS:

- CATEGORIA DE USO R2V-4 - RUA ALVES GUIMARÃES

- CATEGORIA DE USO HMP - RUA CARDEAL ARCO VERDE

- CATEGORIA DE USO NR1-2 - RUA CARDEAL ARCO VERDE E RUA ALVES GUIMARÃES

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 10.000M<sup>2</sup> ATÉ 20.000M<sup>2</sup> 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

NR1-2: USO NÃO RESIDENCIAL COMPATÍVEL COM A VIZINHANÇA RESIDENCIAL: COMÉRCIO DE ALIMENTAÇÃO DE PEQUENO PORTE, COM LOTAÇÃO DE ATÉ 100 LUGARES.

NÚMERO DE UNIDADES:

R2V-3: 146 UNIDADES

HMP: 30 UNIDADES

NR1-2: 09 UNIDADES (BENEFÍCIO FACHADA ATIVA, LEI 16.402/16, ARTIGO 62, INCISO VII, ALÍNEA "A")

NÚMERO DE VAGAS:

RESIDENCIAL (r2V): 245 VAGAS DE AUTOMÓVEIS; 05 VAGAS PCD; 13 VAGAS PARA MOTOS;

NÃO RESIDENCIAL: 01 VAGA DE AUTOMÓVEIS; 01 VAGA PCD; 02 VAGAS PARA UTILITÁRIOS; 01 VAGAS PARA MOTOS

DEFERIDO POR

UNIDADE SMUL/RESID/DRVE	DATA DE DEFERIMENTO 05/05/2026	DATA DE PUBLICAÇÃO 06/05/2026
----------------------------	-----------------------------------	----------------------------------



# CIDADE DE SÃO PAULO