



**Prefeitura Municipal de São Paulo**  
Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento  
Rua São Bento, n° 405  
Centro Histórico de São Paulo  
Telefone +55 (11) 3243-1255  
portaldolicenciamentosp.com.br



**Alvará de Aprovação e Execução de Edificação Nova**  
**NÚMERO DO DOCUMENTO: 51072-25-SP-ALV**

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2025/0005191-8	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO nn02kcfy
---	---

**PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA**

VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL OXE - AZEVEDO EMPREENDIMENTOS LTDA	CPF/CNPJ 54063798000140
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL RICHARD DANTAS BATISTA	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 25553985897
ENDEREÇO Rua Gonçalo Ferreira, 30, Vila Maria Alta	

**INFORMAÇÕES DA OBRA**

CONTRIBUINTE 06419100194	CODLOG 020990	CEP 02122011	
ENDEREÇO RUA ARARITAGUABA	NUMERAÇÃO PREDIAL 1177 A 1181	BAIRRO Vila Maria	
SUBPREFEITURA PRMG - Subprefeitura Vila Maria/Vila Guilherme			
ZONA DE USO ZC			
CONTRIBUINTE 06419100674	CODLOG 062170	CEP 02122080	
ENDEREÇO RUA DOUTOR EDSON DE MELO	NUMERAÇÃO PREDIAL 45	BAIRRO Vila Maria	
SUBPREFEITURA PRMG - Subprefeitura Vila Maria/Vila Guilherme			
ZONA DE USO ZC			
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 2.500m <sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados) até 10.000m <sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) de área construída computável	TOTAL DE UNIDADES 28
USO DO IMÓVEL Residencial (R)	SUBCATEGORIA HMP: Habitação de Mercado Popular	TOTAL DE UNIDADES 8	

**RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)**

VÍNCULO Responsável Técnico pelo Projeto		
NOME FERNANDO HENRIQUE SILVA RUANO	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 5070046094-SP	CCM 58573011
VÍNCULO Responsável Técnico pela Execução		
NOME RICHARD DANTAS BATISTA	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 5061131072-SP	CCM 43693644
VÍNCULO Responsável Técnico pelo Muro de Arrimo		
NOME RICHARD DANTAS BATISTA	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 5061131072-SP	CCM 43693644
VÍNCULO Responsável Técnico pelo Movimento de Terra		
NOME RICHARD DANTAS BATISTA	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 5061131072-SP	CCM 43693644

**QUADRO DE ÁREAS**

TOTAL UNIDADES 36	ALTURA TOTAL DA EDIFICAÇÃO 52.94m	
NÚMERO DE BLOCOS 1	NÚMERO DE PAVIMENTOS 20	NÚMERO DE SUBSOLOS 2
ÁREA TERRENO REAL 1074.46m <sup>2</sup>	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 3057.28m <sup>2</sup>	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 6618.57m <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) deves(ao) constituir um só condomínio e qualquer desmembramento dependerá de aprovação da municipalidade, conforme disposto no Decreto 10.107/72.
- 10- 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.
- 11- 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.

- 12- Por ocasião do pedido do certificado de conclusão deverá ser apresentado termo de recebimento do TCA 306/2025
- 13- Por ocasião do pedido do certificado de conclusão deverá ser apresentado cadastro dos equipamentos mecânicos
- 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- 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
- 18- 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: MQU
  - Área de terreno E=R= 1.074,46m<sup>2</sup>
  - T.O permitida pela LPUOS= 0,70
  - T.O utilizada no projeto= 0,5278
  - CA básico= 1,00
  - CA adotado no projeto= 2,8454
  - Área total construída= 6.618,57m<sup>2</sup>
  - Área não computável total= 3.561,29m<sup>2</sup>
  - Área total computável= 3.057,28m<sup>2</sup>
  - Área total de benefícios redutores de outorga onerosa= 0,00m<sup>2</sup>
  - Área total computável objeto de outorga onerosa= 1.982,82m<sup>2</sup>, considerando:
    - Área computável objeto de outorga onerosa, parcela destinada a habitação com área maior que 70,00m<sup>2</sup>= 1.672,34m<sup>2</sup>, com parcela de terreno 906,22m<sup>2</sup>.
    - Área computável objeto de outorga onerosa, parcela destinada a HMP com área entre 50,00m<sup>2</sup> até 70,00m<sup>2</sup>= 1.354,95m<sup>2</sup>, com parcela de terreno 168,24m<sup>2</sup>.
  - Área de Fachada Ativa (Benefício Lei 16.402/16, Artigo 62, Inciso VII, Alínea "a"): 537,09m<sup>2</sup>
  - Área de benefício HMP (artigo 60 da lei 16.050/14, alterado pela Lei 17.975/23): 478,72m<sup>2</sup>
- 19- 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.
- 20- 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.
- 21- 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.
- 22- 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 §41º do artigo 2º do decreto nº57.565/16. o interessado atesta que a tabela constante neste processo é idêntica à apresentada para o PARECER TÉCNICO AMBIENTAL Nº220/CLA/DCRA/GTMAPP/2025, analisado no processo 6027.2025/0008342-0
- 23- Projeto aprovado objeto de aplicação da Quota Ambiental conforme informações a seguir:
- Perímetro de Qualificação: PA = 8;
  - Pontuação mínima da QA: 0,48
  - Pontuação mínima da QA após redução da taxa de permeabilidade: 0,59
  - Pontuação da QA no projeto: 0,59
  - Taxa de permeabilidade mínima exigida: 20%
  - Taxa de permeabilidade no projeto: 15,34%
  - Redução da Taxa de permeabilidade (§2º e 3º do artigo 81 da Lei nº 16.402/16): 23,33%
- 24- Fica ciente o interessado que futuras implantações como: antenas, para-raios, torres, luzes, guias, guindastes, etc, ou qualquer outro equipamento sobre a cobertura do edifício, não pode ultrapassar, mesmo que momentaneamente, a altitude máxima permitida de 793,44 metros e, caso, durante a construção, seja necessário a utilização de equipamentos que possam ultrapassar esta altitude, deverá ser solicitada autorização prévia do COMAER.
- 25- Projeto aprovado com comprovante de quitação ou de depósito de 50% (cinquenta por cento) do valor devido no FUNDURB nos termos do inciso III, § 2º, artigo 112, da Lei nº 16.050/2014 e inciso III, § 2º, artigo 1º do Decreto nº 56.538/15; por ocasião do pedido de Certificado de Conclusão deverá ser recolhido 50% do valor devido.
- 26- 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

27- 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, INDEPENDENTE MENTE DA APLICAÇÃO DAS DEMAIS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS, CÍVEIS E CRIMINAIS CABÍVEIS.

28- Por ocasião do pedido do Certificado de Conclusão deverá ser verificado o cumprimento integral das Cláusulas constantes no Termo de Compromisso Ambiental - T.C.A nº 306/2025 celebrado com o SVMA/DEPAVE. -São de inteira responsabilidade do autor(es) e do(s) proprietário(s) envolvidos, quanto a fidelidade do T.C.A. ao Projeto Aprovado e ao respectivo Projeto de Compensação Ambiental (PCA), e ao Laudo de Avaliação Ambiental analisado e a sua Execução nos termos da legislação vigente, e, dos arts. 10 e 11 da Lei nº 10.365/87, art. 2º do Decreto nº 53.889/13, e item 3.3 do Anexo I da Lei nº 16.642/17 com fundamento no Art. 154 da Lei 16.050/14, Dec. 53.889/13, Dec. 54.423/13, Dec. 54.654/13 e 55.994/15 e Art. 18 do Dec. Estadual 30.443/89.

29- 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 Ambiental.

30- Por ocasião do pedido de certificado de Conclusão, deverá ser anexado no mesmo a declaração assinada pelo proprietário e arquiteto ou engenheiro responsável do projeto e da execução da obra, do cumprimento dos itens aplicáveis ao projeto de acordo com o que dispõe a Lei Municipal 16.642/17 e NBR 9050/2015-ABNT.

31- 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 e Decreto 57 776/17.

## NOTAS

- 1- O presente documento refere-se exclusivamente a legislação Municipal devendo ainda, serem observadas as legislações Estadual e Federal, pertinentes.
- 2- 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.
- 3- 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
- 4- O projeto atende a Lei 13.146/15 e Decreto 9.296/18
- 5- 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.
- 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 PARECER TÉCNICO AMBIENTAL Nº220/CLA/DCRA/GTMAPP/2025 e TCA 306/2025
- 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 06E84A845F, emitido em 14/04/2025, QUE DECLARA SER INEXIGÍVEL A AUTORIZAÇÃO DO COMAER PARA O PRESENTE LOCAL
- 10- Fica ciente o interessado que a manutenção de quaisquer sinalizações e que as informações prestadas são de responsabilidade solidária do engenheiro responsável pela obra e do proprietário da implantação, bem como qualquer evento danoso que venha a ocorrer, pela falta de informação ou pela falta de veracidades das informações, poderá implicar sanções patrimoniais e/ou penais aos responsáveis. – COMAER.
- 11- O Licenciamento de projetos, de obras e instalação de equipamentos não implica no reconhecimento, pela Prefeitura, do direito de propriedade ou posse sobre o imóvel.
- 12- O Titular do documento de atividade edilícia, na qualidade de proprietário ou de possuidor do imóvel, responde perante a terceiros a respeito da propriedade, posse, direitos reais, garantias e outros eventuais ônus que incidam sobre o imóvel.
- 13- O Titular do documento de atividade edilícia, na qualidade de proprietário ou de possuidor do imóvel, fica responsável pela manutenção das condições de estabilidade, segurança e salubridade do imóvel, edificações e equipamentos, bem como pela observância do projeto aprovado, das disposições do Código de Obras e Edificações Lei 16.642/17, do respectivo Decreto Regulamentador 57.776/17, das Normas Técnicas-NTs aplicáveis, do PDE Lei 16.050/14 e da legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo-LPUOS Lei 16.402/16, nos termos do parágrafo único do Decreto 57.776/17.
- 14- Por ocasião do pedido de Alvará de Execução, deverá ser apresentado documento nos termos do Artigo 23 da Lei 16.642/17, Artigo 19 do Decreto nº 57.776/17, com base na Seção 3.B da Portaria nº 221/SMUL-G/2017 de 21/07/2017, para obtenção do Licenciamento para Instalação de Elevadores.
- 15- Não será permitida a permanência humana nas áreas técnicas destinadas a instalação e equipamentos constantes no projeto e o uso destas áreas para outros fins, nos termos da RESOLUÇÃO/CEUSO/141/2021.

- 16- Nos termos do Inciso III Item 1 da RESOLUÇÃO/CEUSO/141/2021, os compartimentos destinados a abrigar condensadoras de ar condicionado, localizados defronte as unidades privativas, devem atender as letras a, b, c e d, e essas áreas são de uso exclusivo para abrigar condensadoras, sendo vedada a sua utilização para outras funções.
- 17- Constatado a qualquer tempo eventual desvio de uso e descaracterização das áreas destinadas e aprovadas em projeto como áreas técnicas, aplicam-se ao proprietário ou possuidor e profissionais envolvidos as penalidades administrativas previstas na [Lei nº 16.642/2017](#) e em seu [Decreto regulamentador nº 57.776/2017](#).
- 18- As peças gráficas da edificação foram apresentadas na forma de projeto simplificado, conforme estabelecido nas normas municipais, sendo de total responsabilidade dos profissionais habilitados e do proprietário ou possuidor do imóvel: a) a definição e disposição interna dos compartimentos, suas dimensões e funções, especialmente no que se refere à acessibilidade, atendimento ao percentual mínimo de unidades acessíveis e de unidades adaptáveis, no que couber, conforme legislação federal, estadual ou municipal que regule a matéria; b) a segurança no uso das edificações, nos termos COE e legislação correlata; c) a observância das normas técnicas e das disposições técnicas previstas no anexo i do decreto regulamentar do coe.
- 19- 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.
- 20- 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 acarretará 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.

Acessos:

- Categoria de Uso R2v-2 e HMP - Rua Dr. Edson de Melo e Rua Ararituaba

- Categoria de Uso nR1-3 - Rua Dr. Edson de Melo

Uso do Imóvel

R2v-2: 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 2.500m<sup>2</sup> até 10.000m<sup>2</sup> de área construída computável, nos termos da Alínea B, 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.

Número de unidades:

R2v-2: 28 unidades

HMP: 08 unidades

nR1-3: 01 unidade (Benefício Fachada Ativa, Lei 16.402/16, Artigo 62, Inciso VII, Alínea "a")

Número de vagas:

Residencial: 94 vagas cobertas de automóveis; 03 vagas descobertas de automóveis; 03 vagas PCD cobertas; 36 vagas para bicicletas; 01 vaga descoberta para utilitários

Não residencial: 07 vagas de automóveis; 01 vaga PCD; 01 vaga para utilitários; 02 vagas para motos

Equipamentos mecânicos: 03

DEFERIDO POR

UNIDADE SMUL/RESID	DATA DE DEFERIMENTO 04/02/2026	DATA DE PUBLICAÇÃO 05/02/2026