



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 de Edificação Nova
NÚMERO DO DOCUMENTO: 59335-25-SP-ALV

| | |
|---|---|
| NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2025/0022756-0 | CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO 5sxxkch9 |
|---|---|

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

| |
|-------------------------|
| VÍNCULO Proprietário |
|-------------------------|

| | |
|---|----------------------------|
| NOME/RAZÃO SOCIAL MIRANA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA | CPF/CNPJ 55929435000107 |
|---|----------------------------|

| | |
|---|---|
| NOME DO REPRESENTANTE LEGAL MARCELO COZMAN JAFET | CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 17332428806 |
|---|---|

| |
|--|
| ENDEREÇO Rua Atlântica, 209, Jardim América |
|--|

| |
|-------------------------|
| VÍNCULO Proprietário |
|-------------------------|

| | |
|---|----------------------------|
| NOME/RAZÃO SOCIAL MIRANA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA | CPF/CNPJ 55929435000107 |
|---|----------------------------|

| | |
|---|---|
| NOME DO REPRESENTANTE LEGAL Lucas Antonio Zarzur Curiati | CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 41324314877 |
|---|---|

| |
|---|
| ENDEREÇO Rua Rio Doce, 387, Vila Gustavo |
|---|

| |
|-------------------------|
| VÍNCULO Proprietário |
|-------------------------|

| | |
|---|----------------------------|
| NOME/RAZÃO SOCIAL MIRANA 1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA | CPF/CNPJ 55929435000107 |
|---|----------------------------|

| | |
|---|---|
| NOME DO REPRESENTANTE LEGAL Rosemay Cozman | CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 05098293847 |
|---|---|

| |
|---|
| ENDEREÇO Rua Rio Doce, 387, Vila Gustavo |
|---|

INFORMAÇÕES DA OBRA

| | | |
|-----------------------------|------------------|-----------------|
| CONTRIBUINTE 06845100284 | CODLOG 171468 | CEP 02250000 |
|-----------------------------|------------------|-----------------|

| | | |
|--------------------------|--------------------------|------------------------|
| ENDEREÇO Rua Rio Doce | NUMERAÇÃO PREDIAL 387 | BAIRRO Vila Gustavo |
|--------------------------|--------------------------|------------------------|

| |
|--|
| SUBPREFEITURA SUST - Subprefeitura Santana/Tucuruvi |
|--|

| | | |
|-----------------------------|--------------------------|------------------------|
| ZONA DE USO ZM | | |
| CONTRIBUINTE 06845100292 | CODLOG 171468 | CEP 02250000 |
| ENDEREÇO Rua Rio Doce | NUMERAÇÃO PREDIAL 399 | BAIRRO Vila Gustavo |

SUBPREFEITURA
SUST - Subprefeitura Santana/Tucuruvi

| | | | |
|----------------------------------|--|--|-------------------------|
| ZONA DE USO ZM | | | |
| 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-1: conjunto residencial com até 2.500m ² (dois mil e quinhentos metros quadrados) de área construída computável | TOTAL DE UNIDADES 33 |
| USO DO IMÓVEL Residencial (R) | SUBCATEGORIA HMP: Habitação de Mercado Popular | TOTAL DE UNIDADES 17 | |

RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)

| | | |
|--|---|------------------|
| VÍNCULO Responsável Técnico pelo Projeto | | |
| NOME Márcio Cordeiro Vaz | NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A27352-0 | CCM 287352309 |
| VÍNCULO Responsável Técnico pela Execução | | |
| NOME Marcelo Cozman Jafet | NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 5068892121 | CCM 00123285 |

QUADRO DE ÁREAS

| | | |
|--|--|--|
| TOTAL UNIDADES 50 | ALTURA DA EDIFICAÇÃO 31.18m | |
| NÚMERO DE BLOCOS 1 | NÚMERO DE PAVIMENTOS 9 | NÚMERO DE SUBSOLOS 2 |
| ÁREA TERRENO REAL 1000.00m ² | ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 2815.84m ² | TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 5126.47m ² |

NOTAS E RESSALVAS

NOTAS

- O PRESENTE DOCUMENTO REFERE-SE EXCLUSIVAMENTE A LEGISLAÇÃO MUNICIPAL DEVENDO AINDA SEREM OBSERVADAS AS LEGISLAÇÕES ESTADUAL E FEDERAL PERTINENTES.
- 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.
- 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.
- 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. A DESTINAÇÃO DAS UNIDADES HABITACIONAIS DA TIPOLOGIA 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
12. 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.
13. A INTERLIGAÇÃO ENTRE OS USOS RESIDENCIAIS DEVE SER LIVRE E DESIMPEDIDA, NÃO SENDO PERMITIDO PORTAS, PORTÕES, RECONHECIMENTO FACIAL OU QUALQUER TIPO DE OBSTÁCULO;
14. AS EDIFICAÇÕES ORA LICENCIADAS DEVERÃO CONSTITUIR UM SÓ CONDOMÍNIO E QUALQUER DESMEMBRAMENTO DEPENDERÁ DE APROVAÇÃO DA MUNICIPALIDADE, CONFORME DISPOSTO NO DECRETO 10.107/72.
15. 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;
16. 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.
17. PROJETO APROVADO OBJETO DE APLICAÇÃO DA QUOTA AMBIENTAL CONFORME INFORMAÇÕES A SEGUIR:
 - PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO: PA = 08;
 - PONTUAÇÃO MÍNIMA DA QA: 0,37
 - TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA EXIGIDA: 0,20
 - PONTUAÇÃO DA QA NO PROJETO: 0,55
 - TAXA DE PERMEABILIDADE NO PROJETO: 0,2304
 - REDUÇÃO DA TAXA DE PERMEABILIDADE (§§2º E 3º DO ARTIGO 81 DA LEI Nº 16.402/16): NÃO HÁ
18. O PRESENTE ALVARÁ NÃO DÁ DIREITO AO INÍCIO DE OBRAS, QUE FICA SUJEITO A EXPEDIÇÃO DO RESPECTIVO ALVARÁ DE EXECUÇÃO.
19. 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.
20. PROJETO APROVADO MEDIANTE PAGAMENTO DE OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR CONFORME CARACTERÍSTICAS ABAIXO:

ÁREA DO TERRENO E = R = 1000,00 m²

 - RESERVA DE ÁREA NÃO EDIFICÁVEL PARA ALARGAMENTO DE PASSEIO PÚBLICO: NÃO APLICÁVEL
 - DOAÇÃO DE ÁREA PARA ALARGAMENTO DE PASSEIO PÚBLICO: NÃO APLICÁVEL
 - ÁREA DO TERRENO RESULTANTE DE DOAÇÃO: NÃO APLICÁVEL
 - PORCENTAGEM DE TERRENO POR ZONA DE USO: ZM = 100,00%
 - VILA NA QUADRA: NÃO CONSTA

GABARITO DE ALTURA DO EMPREENDIMENTO: 28,00 m
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO – QUADRO 3 LPUOS: 1,0000
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO – QUADRO 3 LPUOS: 2,0000
ACRÉSCIMO MÁXIMO AO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO DESTINADO A HMP: 0,5000
ACRÉSCIMO MÁXIMO AO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO DESTINADO A HIS: 1,0000
ACRÉSCIMO MÁXIMO AO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO RESULTANTE DA COTA DE SOLIDARIEDADE: 0,4000
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO DESTINADO A HMP APLICADO NO EMPREENDIMENTO (ART. 60 PDE): 0,4557
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO DESTINADO A HIS APLICADO NO EMPREENDIMENTO: 0,0000
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO ORIGINÁRIO DO ACRÉSCIMO AO C.A. PELA COTA DE SOLIDARIEDADE: 0,3761 (SENDO 0,1280 DESTINADO A R2v E 0,2481 DESTINADO A HMP)
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO TOTAL APLICADO NO EMPREENDIMENTO: 2,8158
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO OBJETO DE PAGAMENTO DE OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR:
ÁREA CONSTRUÍDA COMPUTÁVEL TOTAL (QUADRO 3 LPUOS, ART. 60 PDE E COTA DE SOLIDARIEDADE): 2815,84 m²
ÁREA CONSTRUÍDA COMPUTÁVEL RESULTANTE DA APLICAÇÃO DO BENEFÍCIO DA COTA DE SOLIDARIEDADE: 376,13 m², SENDO 128,00 m² DESTINADO A R2v E 248,13 DESTINADO A HMP
ÁREA CONSTRUÍDA COMPUTÁVEL- QUADRO 3 LPUOS: 1984,00 m²
-HABITAÇÃO ENTRE 30 E 70M² 2112,00 m², FS: 0,8, PARCELA DE TERRENO: 750,04 M²
ÁREA CONSTRUÍDA COMPUTÁVEL RESULTANTE DE INCENTIVOS DE AMPLIAÇÃO DE COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (ART. 60 PDE): 455,71 m²
-HABITAÇÃO DO MERCADO POPULAR ATÉ 50M² 703,84 m², FS: 0,4, PARCELA DE TERRENO: 249,96 M²
FATOR DE PLANEJAMENTO: 0,6 (MQU)
NÚMERO DE UNIDADES HABITACIONAIS TOTAL: 50
-NÚMERO DE UNIDADES R2v: 33
-NÚMERO DE UNIDADES HMP: 17
QUOTA-PARTE MÁXIMA DE TERRENO ALCANÇADA PELO PROJETO: (ART. 4º DECRETO MUNICIPAL Nº 63.504/24) NÃO APLICÁVEL
QUOTA-PARTE MÁXIMA APLICADA NO PROJETO: (ART. 5º DECRETO MUNICIPAL Nº 63.504/24) NÃO APLICÁVEL
NÚMERO DE VAGAS DE ESTACIONAMENTO TOTAL: 62
COTA DE GARAGEM DO EMPREENDIMENTO: NÃO APLICÁVEL
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA: 5126,47 m²
ÁREA TOTAL DE BENEFÍCIOS REDUTORES DE OUTORGA ONEROSA: NÃO APLICÁVEL
ÁREA COMPUTÁVEL OBJETO DE PAGAMENTO DE OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR: 1815,84 m²
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA: 0,7
TAXA DE OCUPAÇÃO NO EMPREENDIMENTO: 0,4362
ÁREA CONSTRUÍDA NÃO COMPUTÁVEL TOTAL: 2310,63 m²
-ORDINÁRIAS (ART. 62 DA LPUOS E 108 DO COE): 2310,63 m²
-QUALIFICADORAS DA OCUPAÇÃO (ART. 57 DA LPUOS): FRUIÇÃO PÚBLICA 0,00 M²; FACHADA ATIVA: 0,00 M²; PRAÇA URBANA: 0,00 M²
-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: NÃO APLICÁVEL; M² (0 UNIDADES): INCENTIVADA HIS1 – INCISO e ART. 60 PDE: 0,00 M² (0 UNIDADES)- QUOTA AMBIENTAL: INCENTIVO DE CERTIFICAÇÃO: NÃO HÁ

21. 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.
22. 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
23. O PROJETO DEVERÁ OBSERVAR A QUANTIDADE MÍNIMA DE INSTALAÇÕES SANITÁRIAS, NOS TERMOS DO ITEM 9, ANEXO I – DISPOSIÇÕES TÉCNICAS DO DECRETO 57.776/17.
24. O PRESENTE EMPREENDIMENTO FOI APROVADO MEDIANTE TERMO DE COMPROMISSO DE ATENDIMENTO À COTA DE SOLIDARIEDADE, ASSINADO PELO PROPRIETÁRIO, PARA O ACRÉSCIMO DE 20% NA ÁREA COMPUTÁVEL, MEDIANTE O PAGAMENTO DE OUTORGA ONEROSA, CONFORME § 8º DO ART. 112 DA LEI MUNICIPAL Nº 16.050/14, ALTERADA PELA LEI MUNICIPAL Nº 17.975/24;
25. CONSTA PARA O PROCESSO A MANIFESTAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS EM DEPOSITAR NO FUNDO DE DESENVOLVIMENTO URBANO – FUNDURB, EM SUA CONTA SEGREGADA PARA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL, 20% (VINTE POR CENTO) DO VALOR DA ÁREA TOTAL DO TERRENO, CALCULADO CONFORME CADASTRO DE VALOR DE TERRENO PARA FINS DE OUTORGA ONEROSA, CONFORME ART. 112 DA LEI MUNICIPAL Nº 16.050/14, ALTERADA PELA 17.975/23.
26. CONSTA DECLARAÇÃO DE CIÊNCIA DOS PROPRIETÁRIOS OU POSSUIDOR DE QUE A EMISSÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DESTES EMPREENDIMENTO, AINDA QUE PARCIAL, SOMENTE OCORRERÁ APÓS A APRESENTAÇÃO DO COMPROVANTE DE DEPÓSITO EM CONTA DO FUNDO DE DESENVOLVIMENTO URBANO – FUNDURB PARA HIS, RELATIVA A COTA DE SOLIDARIEDADE CONFORME ART. 112 DA LEI 16.050/14 E § 4º DO DECRETO MUNICIPAL Nº 63.884/24
27. NÃO SERÁ PERMITIDA A PERMANÊNCIA HUMANA NAS REFERIDAS ÁREAS TÉCNICAS, CONFORME RESOLUÇÃO CEUSO/141/2021

28. 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
29. O PROJETO ORA APROVADO PREVÊ DEMOLIÇÃO TOTAL DA EDIFICAÇÃO EXISTENTE, NOS TERMOS DO INCISO I DO PARÁGRAFO ÚNICO DO ART. 15 DA LEI Nº 16.642/17.
30. ESTE ALVARÁ NÃO AUTORIZA A DEMOLIÇÃO DO EXISTENTE, QUE FICA SUJEITO A EMISSÃO DO ALVARÁ DE EXECUÇÃO CORRESPONDENTE.
31. CONSTA PARA O LOCAL DECLARAÇÃO DE INEXIBILIDADE DE APROVAÇÃO NO COMAER REF. AO PROTOCOLO DE PRÉ-ANÁLISE 46B2CE6802, APRESENTADO PELO INTERESSADO.
32. CONSTA PARA O PROJETO LAUDO DO PAVIMENTO SEMIPERMEÁVEL CORRESPONDENTE AO PERCENTUAL EFETIVO DE DRENAGEM DO PAVIMENTO NO CÁLCULO DA ÁREA PERMEÁVEL.
33. AS UNIDADES HABITACIONAIS DESTE PROJETO DEVERÃO ATENDER AS CONDIÇÕES DE ADAPTAÇÃO DOS AMBIENTES PARA AS CARACTERÍSTICAS DE UNIDADE INTERNAMENTE ACESSÍVEL, NOS TERMOS DO DECRETO FEDERAL Nº 9.451/18
34. CONSTA PARA O LOCAL A INFORMAÇÃO SIURB/PROJ/CERTIDAO Nº 147512699, QUANTO AO IMÓVEL NÃO SER ATINGIDO POR PLANO DE MELHORAMENTO VIÁRIO/SANITÁRIO APROVADOS POR LEI;
35. CONSTA PARA O LOCAL A INFORMAÇÃO SIURB/PROJ-4 Nº 152272199 DE QUE "O LOCAL É ATINGIDO POR GALERIA DE ÁGUAS PLUVIAIS COM DIAMETRO DE 0,60 METRO, PORTANTO, A PARTIR DAS FACES EXTERNAS HÁ FAIXA NÃO EDIFICÁVEL DE 2 METROS PARA CADA LADO", INDICADO AINDA EM INFORMAÇÃO (151508348) – PRANCHA 01 LEV. PLANIALTIMÉTRICO
36. O PRESENTE ALVARÁ DE APROVAÇÃO TEM VALIDADE DE 02 (DOIS) ANOS, DEVENDO O INTERESSADO, ANTES DO INÍCIO 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. 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;
4. 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
5. POR OCASIÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÃO SER ATENDIDOS OS ITENS DO COE RELATIVOS A VENTILAÇÃO MECÂNICA E ILUMINAÇÃO ARTIFICIAL.
6. 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.
7. 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.
8. POR OCASIÃO DO PEDIDO DE CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÁ SER APRESENTADA A LICENÇA DE FUNCIONAMENTO DE ELEVADORES DE USO COMUM DO EMPREENDIMENTO.
9. 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.
10. 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.
11. 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.
12. POR OCASIÃO DO PEDIDO DE CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, AINDA QUE PARCIAL, DEVERÁ SER APRESENTADO COMPROVANTE DE DEPÓSITO EM CONTA DO FUNDO DE DESENVOLVIMENTO URBANO (FUNDURB PARA HIS) DO VALOR INTEGRAL DA COTA DE SOLIDARIEDADE, CONFORME § 4º DO DECRETO MUNICIPAL Nº 63.884/24
13. POR OCASIÃO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DEVERÁ SER APRESENTADO LAUDO DE APROVAÇÃO DE SINALIZAÇÃO DE VAGA PARA DEFICIENTE E IDOSO A SER OBTIDO JUNTO A CET CONFORME RESOLUÇÃO CPA/SMPED/024/2019
14. POR OCASIÃO DO PEDIDO DE ALVARÁ DE EXECUÇÃO, DEVERÁ SER APRESENTADO COMPROVANTE DE DEPÓSITO DE 50% DO VALOR DEVIDO NO FUNDURB, RELATIVA A COTA DE SOLIDARIEDADE CONFORME ART. 112 DA LEI 16.050/14 E § 5º DO ART. 31 DO DECRETO MUNICIPAL Nº 63.884/24
15. 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).
16. 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.

17. 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
18. ESTE ALVARÁ NÃO DÁ DIREITO AO INÍCIO DE OBRAS, QUE FICA SUJEITO À EXPEDIÇÃO DO RESPECTIVO ALVARÁ DE EXECUÇÃO.
19. 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.
20. 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.
21. 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
22. 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).
23. 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.
24. O PAVIMENTO SEMIPERMEÁVEL ADOTADO DEVERÁ SER EXECUTADO, INSPECIONADO, MANTIDO E LIMPO DE ACORDO COM A NTO CORRESPONDENTE DE MODO A GARANTIR O REQUISITO DE DESEMPENHO E O PERCENTUAL EFETIVO DE DRENAGEM, CONFORME LEI MUNICIPAL Nº 16.402/16, 16.642/17 E DECRETO MUNICIPAL Nº 57.565/16
25. 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
26. 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 APORTE DO CONPRES, DPH NO MUNICÍPIO E DO CONDEPHAAT, UPPH NO ESTADO
27. 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
28. A EDIFICAÇÃO DEVERÁ ATENDER 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
29. 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.
30. 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

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 E HABITAÇÃO DE MERCADO POPULAR.

2. 1º e 2º SUBSOLO: ÁREA DE ESTACIONAMENTO, MANOBRA E CIRCULAÇÃO DE VEÍCULOS, CIRCULAÇÃO HORIZONTAL E VERTICAL PARA PEDESTRES, ÁREA TÉCNICA;
TÉRREO: ÁREA DE USO COMUM RESIDENCIAL, CIRCULAÇÃO HORIZONTAL E VERTICAL PARA PEDESTRES, ÁREA TÉCNICA, OBRAS COMPLEMENTARES, UNIDADE RESIDENCIAL R2v E HMP, TERRAÇO PRIVATIVO DAS UNIDADES RESIDENCIAIS;
1º A 8º PAVIMENTOS: UNIDADES RESIDENCIAIS R2v E HMP, TERRAÇO PRIVATIVO DAS UNIDADES, CIRCULAÇÃO HORIZONTAL E VERTICAL PARA PEDESTRES
9º PAVIMENTO: ÁREA DE LAZER RESIDENCIAL, TERRAÇO COMUM
ÁTICO: ÁREA TÉCNICA
3. QUANTIDADE DE EQUIPAMENTOS MECÂNICOS: 2 ELEVADORES ACESSÍVEIS E 1 PLATAFORMA ELEVATÓRIA

DEFERIDO POR

| | | |
|----------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|
| UNIDADE SMUL/RESID/DRVE | DATA DE DEFERIMENTO 28/05/2026 | DATA DE PUBLICAÇÃO 29/05/2026 |
|----------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|



CIDADE DE
SÃO PAULO