



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO**

Contribuinte

08241900023

Documento

004-0-01 ALVARA DE APROVACAO DE EDIFICACAO NOVA

Número

2025/03947-00

Nome do Proprietário

DIALOGO 94 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA

Data Publicação

25/08/2025

Endereço do Imóvel

CodLog

Endereço

14014-7

R MIRAGAIA

Número

00212

Complemento/Bairro

BUTANTA

Sub Pref.

BT

CEP

05511-020

Zona de Uso

ZONEAMENTO ANTERIOR: EIXOS DE ESTRUTURACAO DA TRANSFORMACAO URBANA.

Categoria de Uso

R2V HIS NR1.

Descrição

A SMUL/DIVISAO TECNICA DE EDIFICACAO DE USO RESIDENCIAL VERTICAL  
SMUL/RESID/DRPM EXPEDE O PRESENTE ALVARA DE APROVACAO DE EDIFICACAO  
NOVA

USO DO IMÓVEL:

- ESPECIFICO - HABITACAO DE INTERESSE SOCIAL - P.D.E, USO NAO  
RESIDENCIAL COMPATIVEL COM A VIZINHANCA RESIDENCIAL, CONJUNTO COM  
MAIS DE DUAS UNIDADES HABITACIONAIS VERTICAL.

ÁREA TERRENO REAL: 5136,83 M2,

ÁREA TERRENO ESCRITURA: 5136,83 M2,

ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO: 59787,31 M2,

COM 1 PREDIO(S) COM 34 ANDAR(ES), 2 SUBSOLO(S), GARAGEM EXCLUSIVA,  
DESTINADO(S) A USO MISTO - COMERCIAL E RESIDENCIAL.

COM 1 PREDIO(S) COM 25 ANDAR(ES), GARAGEM EXCLUSIVA, DESTINADO(S) A  
USO MISTO - COMERCIAL E RESIDENCIAL.

2 BLOCO(S):

331 UNIDADE(S) APROVADA(S) NA SUBCATEGORIA DE USO R2V - CONJUNTO  
RESIDENCIAL.

104 UNIDADE(S) APROVADA(S) NA SUBCATEGORIA DE USO HMP - HABITAÇÃO DE  
MERCADO POPULAR.

180 UNIDADE(S) APROVADA(S) NA SUBCATEGORIA DE USO HIS2 - HABITAÇÃO DE  
INTERESSE SOCIAL - FAIXA 2.

DEMAIS CONTRIBUINTES(S) ENVOLVIDO(S) (SQLS):

Requerimento

08241900023-00001

PROCESSO: 1010.2023/0012555-7 EMISSÃO: 25/08/2025

Página

1 / 13



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO**

Contribuinte

08241900023

Documento

004-0-01 ALVARA DE APROVACAO DE EDIFICACAO NOVA

Número

2025/03947-00

Nome do Proprietário

DIALOGO 94 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA

Data Publicação

25/08/2025

Endereço do Imóvel

CodLog

Endereço

14014-7

R MIRAGAIA

Número

00212

Complemento/Bairro

BUTANTA

Sub Pref.

BT

CEP

05511-020

Zona de Uso

ZONEAMENTO ANTERIOR: EIXOS DE ESTRUTURACAO DA TRANSFORMACAO URBANA.

Categoria de Uso

R2V HIS NR1.

Descrição

08241900279 08241900287 08241900317 08241900333  
08241900384 08241900392 08241900406 08241900430  
08241900449

RESPONSAVEL TECNICO:

GUILHERME SALLUM NAHAS CREA 5062736895

DA FIRMA DIALOGO ENGENHARIA E CONSTRUCAO LTDA CREA 321848

AUTOR DO PROJETO:

MCAA ARQUITETOS ASSOCIADOS LTDA CAU PJ 009458-7

DEMAIS ENDEREÇO(S) ENVOLVIDO(S):

136255 - R MARTINS, 193 - BUTANTA - CEP: 05511-000

ZONEAMENTO ATUAL: ZEU / QA/005 / MA/001

AMPARO LEGAL:

1) 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

NOTAS:

1) 1- O PRESENTE DOCUMENTO REFERE-SE EXCLUSIVAMENTE A LEGISLAÇÃO  
MUNICIPAL DEVENDO AINDA, SEREM OBSERVADAS AS LEGISLAÇÕES ESTADUAL E  
FEDERAL, PERTINENTES.  
2) 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

Requerimento

08241900023-00001

PROCESSO: 1010.2023/0012555-7 EMISSÃO: 25/08/2025

Página

2 / 13



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO**

Contribuinte

08241900023

Documento

004-0-01 ALVARA DE APROVACAO DE EDIFICACAO NOVA

Número

2025/03947-00

Nome do Proprietário

DIALOGO 94 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA

Data Publicação

25/08/2025

Endereço do Imóvel

CodLog

Endereço

14014-7

R MIRAGAIA

Número

00212

Complemento/Bairro

BUTANTA

Sub Pref.

BT

CEP

05511-020

Zona de Uso

ZONEAMENTO ANTERIOR: EIXOS DE ESTRUTURACAO DA TRANSFORMACAO URBANA.

Categoria de Uso

R2V HIS NR1.

Descrição

DE EXECUÇÃO NOS TERMOS DO ARTIGO 18 DA LEI 16.642/2017.

3) 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) 4- A CONFORMIDADE DO PROJETO ÀS NORMAS TÉCNICAS - NTS, GERAIS E ESPECÍFICAS DE CONSTRUÇÃO, BEM COMO AS NORMAS TÉCNICAS OFICIAIS E 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) 5- O PROJETO ATENDE A LEI 13.146/15 E DECRETO 9.296/18

6) 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 E NTS APLICÁVEIS, ZELANDO POR SUA SEGURANÇA E ASSUMINDO AS CONSEQUÊNCIAS DIRETAS E INDIRETAS ADVINDAS DE SUA ATUAÇÃO.

7) 7- CONSTA PARA O LOCAL LAUDO DE AVALIAÇÃO AMBIENTAL Nº 133/DCRA/GTMAPP/2025

8) 8- CONSTA PARA O LOCAL PROTOCOLO DO METRÔ 2024100411052248

9) 9- O PROJETO DEVERÁ OBSERVAR A QUANTIDADE MÍNIMA DE INSTALAÇÕES SANITÁRIAS NOS TERMOS DO ITEM 9, ANEXO I E DISPOSIÇÕES TÉCNICAS DO DECRETO 57.776/2017.

10) 10- CONSTA PARA O LOCAL NOTIFICAÇÃO Nº 78965, EMITIDA EM 17/04/2024, COM PARECER FAVORÁVEL À IMPLANTAÇÃO DO EDIFÍCIO

11) 11- FICA CIENTE O INTERESSADO QUE A MANUTENÇÃO DE QUAISQUER SINALIZAÇÕES E QUE AS INFORMAÇÕES PRESTADAS SÃO DE RESPONSABILIDADE

Requerimento

08241900023-00001

PROCESSO: 1010.2023/0012555-7 EMISSÃO: 25/08/2025

Página

3 / 13



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO**

Contribuinte

08241900023

Documento

004-0-01 ALVARA DE APROVACAO DE EDIFICACAO NOVA

Número

2025/03947-00

Nome do Proprietário

DIALOGO 94 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA

Data Publicação

25/08/2025

Endereço do Imóvel

CodLog

Endereço

14014-7

R MIRAGAIA

Número

00212

Complemento/Bairro

BUTANTA

Sub Pref.

BT

CEP

05511-020

Zona de Uso

ZONEAMENTO ANTERIOR: EIXOS DE ESTRUTURACAO DA TRANSFORMACAO URBANA.

Categoria de Uso

R2V HIS NR1.

Descrição

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. ç COMAER.

12) 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) 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) 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) 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 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.

16) 16- NÃO SERÁ PERMITIDA A PERMANÊNCIA HUMANA NAS ÁREAS TÉCNICAS DESTINADAS A INSTALAÇÃO E EQUIPAMENTOS CONSTANTES NO PROJETO E O USO

Requerimento

08241900023-00001

PROCESSO: 1010.2023/0012555-7 EMISSÃO: 25/08/2025

Página

4 / 13



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO**

Contribuinte

08241900023

Documento

004-0-01 ALVARA DE APROVACAO DE EDIFICACAO NOVA

Número

2025/03947-00

Nome do Proprietário

DIALOGO 94 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA

Data Publicação

25/08/2025

Endereço do Imóvel

CodLog

Endereço

14014-7

R MIRAGAIA

Número

00212

Complemento/Bairro

BUTANTA

Sub Pref.

BT

CEP

05511-020

Zona de Uso

ZONEAMENTO ANTERIOR: EIXOS DE ESTRUTURACAO DA TRANSFORMACAO URBANA.

Categoria de Uso

R2V HIS NR1.

Descrição

DESTAS ÁREAS PARA OUTROS FINS, NOS TERMOS DA RESOLUÇÃO/CEUSO/141/2021.

17) 17- 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.

18) 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 Nº 16.642/2017 E EM SEU DECRETO REGULAMENTADOR Nº 57.776/2017.

19) 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) 20- OS DEPÓSITOS LOCALIZADOS NOS SUBSOLOS SÃO DE USO COMUM DO CONDOMÍNIO.

21) 21- O PROJETO NA FORMA PROPOSTA, INDICA SHAFTS DE HIDRÁULICA,

Requerimento

08241900023-00001

PROCESSO: 1010.2023/0012555-7 EMISSÃO: 25/08/2025

Página

5 / 13



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO**

Contribuinte

08241900023

Documento

004-0-01 ALVARA DE APROVACAO DE EDIFICACAO NOVA

Número

2025/03947-00

Nome do Proprietário

DIALOGO 94 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA

Data Publicação

25/08/2025

Endereço do Imóvel

CodLog

Endereço

14014-7

R MIRAGAIA

Número

00212

Complemento/Bairro

BUTANTA

Sub Pref.

BT

CEP

05511-020

Zona de Uso

ZONEAMENTO ANTERIOR: EIXOS DE ESTRUTURACAO DA TRANSFORMACAO URBANA.

Categoria de Uso

R2V HIS NR1.

Descrição

ELÉTRICA E SISTEMAS SEM LAJE, LOCALIZADOS NAS UNIDADES DA TORRE, SEM ACESSO E VEDADO O USO DESTA VAZIO PARA OUTROS FINS. ACESSOS: - CATEGORIA DE USO R2V-4 - RUA MARTINS, 143 - CATEGORIA DE USO HIS - RUA MARTINS,189 - CATEGORIA DE USO HMP - RUA MARTINS, 143 - CATEGORIA DE USO NR1-3 (LOJA 1) - RUA MARTINS, 193 - CATEGORIA DE USO NR1-3 (LOJA 2) - RUA MARTINS, 175 - CATEGORIA DE USO NR1-3 (LOJA 3) - RUA MIRAGAIA, 212 - CATEGORIA DE USO NR1-3 (LOJA 4) - RUA MIRAGAIA, 198

USO DO IMÓVEL R2V-4: 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 20.000M<sup>2</sup> DE ÁREA CONSTRUÍDA COMPUTÁVEL, NOS TERMOS DA ALÍNEA D, DO INCISO III, DO ARTIGO 94, DA LEI 16.402/16.

HMP: HABITAÇÃO DE MERCADO POPULAR HIS: HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL NR1-3, USO NÃO RESIDENCIAL COMPATÍVEL COM A VIZINHANÇA RESIDENCIAL: COMÉRCIO DIVERSIFICADO DE ÂMBITO LOCAL. NÚMERO DE UNIDADES: R2V-4: 331 UNIDADES HMP: 104 UNIDADES HIS: 51 UNIDADES HIS ; COTA DE SOLIDARIEDADE: 129 UNIDADES NR1-3: 04 UNIDADES (BENEFÍCIO FACHADA ATIVA, LEI 16.402/16, ARTIGO 62, INCISO VII, ALÍNEA ;A;) NÚMERO DE VAGAS: RESIDENCIAL: 384 VAGAS COBERTAS DE AUTOMÓVEIS; 33 VAGAS DESCOBERTAS DE AUTOMÓVEIS; 08 VAGAS PCD; 21 VAGAS PARA MOTOS; 283 VAGAS PARA BICICLETAS NÃO RESIDENCIAL: 02 VAGAS PARA UTILITÁRIOS; 01 VAGAS PARA MOTOS EQUIPAMENTOS MECÂNICOS: 12

RESSALVAS:

- 1) 1- POR OCASIÃO DO PEDIDO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DEVERÁ SER APRESENTADO O ATESTADO DE VISTORIA FINAL DO CORPO DE BOMBEIROS.
- 2) 2- POR OCASIÃO DO PEDIDO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DEVERÁ SER ANEXADO DECLARAÇÃO ASSINADA PELO RESPONSÁVEL TÉCNICO QUE O PROJETO

Requerimento

08241900023-00001

PROCESSO: 1010.2023/0012555-7 EMISSÃO: 25/08/2025

Página

6 / 13



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO**

Contribuinte

08241900023

Documento

004-0-01 ALVARA DE APROVACAO DE EDIFICACAO NOVA

Número

2025/03947-00

Nome do Proprietário

DIALOGO 94 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA

Data Publicação

25/08/2025

Endereço do Imóvel

CodLog

Endereço

14014-7

R MIRAGAIA

Número

00212

Complemento/Bairro

BUTANTA

Sub Pref.

BT

CEP

05511-020

Zona de Uso

ZONEAMENTO ANTERIOR: EIXOS DE ESTRUTURACAO DA TRANSFORMACAO URBANA.

Categoria de Uso

R2V HIS NR1.

Descrição

ATENDERÁ AS CONDIÇÕES DE SEGURANÇA DE USO E CIRCULAÇÃO NOS TERMOS DAS NORMAS TÉCNICAS OFICIAIS E INSTRUÇÕES TÉCNICAS DOS BOMBEIROS.

3) 3- POR OCASIÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DEVERÁ SER ATENDIDO INTEGRALMENTE O ITEM 3.E, ANEXO I e DISPOSIÇÕES TÉCNICAS DO DECRETO Nº 57.776/2017 (ESGOTO).

4) 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) 5- POR OCASIÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÃO SER ATENDIDAS AS NORMAS TÉCNICAS OFICIAIS RELATIVAS A VENTILAÇÃO MECÂNICA E ILUMINAÇÃO ARTIFICIAL.

6) 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 e DISPOSIÇÕES TÉCNICAS DA LEI 16.642/17

7) 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) 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) 9- A(S) EDIFICAÇÃO(ÕES) ORA LICENCIADA(S) DEVER(AO) CONSTITUIR UM SÓ CONDOMÍNIO E QUALQUER DESMEMBRAMENTO DEPENDERÁ DE APROVAÇÃO DA MUNICIPALIDADE, CONFORME DISPOSTO NO DECRETO 10.107/72.

10) 10- O PROJETO ATENDERÁ A QUANTIDADE MÍNIMA DE VAGAS DESTINADAS ÀS

Requerimento

08241900023-00001

PROCESSO: 1010.2023/0012555-7 EMISSÃO: 25/08/2025

Página

7 / 13



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO**

Contribuinte

08241900023

Documento

004-0-01 ALVARA DE APROVACAO DE EDIFICACAO NOVA

Número

2025/03947-00

Nome do Proprietário

DIALOGO 94 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA

Data Publicação

25/08/2025

Endereço do Imóvel

CodLog

Endereço

14014-7

R MIRAGAIA

Número

00212

Complemento/Bairro

BUTANTA

Sub Pref.

BT

CEP

05511-020

Zona de Uso

ZONEAMENTO ANTERIOR: EIXOS DE ESTRUTURACAO DA TRANSFORMACAO URBANA.

Categoria de Uso

R2V HIS NR1.

Descrição

PESSOAS COM DEFICIÊNCIA OU MOBILIDADE REDUZIDA E AS ESTABELECIDAS NA TABELA DO ITEM 8, ANEXO I e DISPOSIÇÕES TÉCNICAS DO DECRETO Nº 57.776/2017, BEM COMO AS SUAS DIMENSÕES E OS ESPAÇOS DE CIRCULAÇÃO, MANOBRA E ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS.

11) 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) 12- O PRESENTE ALVARÁ NÃO DÁ DIREITO AO INICIO DE OBRAS, QUE FICA SUJEITO A EXPEDIÇÃO DO RESPECTIVO ALVARÁ DE EXECUÇÃO.

13) 13- 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.

14) 14- 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

15) 15- 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

16) 16- O PRESENTE ALVARÁ SERÁ CASSADO NO CASO DO NÃO PAGAMENTO DAS PARCELAS DEVIDAS PELA OUTORGA ONEROSA DO POTENCIAL CONSTRUTIVO ADICIONAL.

17) 17- 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 Nº 16.402/2016.

18) 18- CONSTATADA A QUALQUER TEMPO A NÃO VERACIDADE DAS DECLARAÇÕES

Requerimento

08241900023-00001

PROCESSO: 1010.2023/0012555-7 EMISSÃO: 25/08/2025

Página

8 / 13



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO**

Contribuinte

08241900023

Documento

004-0-01 ALVARA DE APROVACAO DE EDIFICACAO NOVA

Número

2025/03947-00

Nome do Proprietário

DIALOGO 94 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA

Data Publicação

25/08/2025

Endereço do Imóvel

CodLog

Endereço

14014-7

R MIRAGAIA

Número

00212

Complemento/Bairro

BUTANTA

Sub Pref.

BT

CEP

05511-020

Zona de Uso

ZONEAMENTO ANTERIOR: EIXOS DE ESTRUTURACAO DA TRANSFORMACAO URBANA.

Categoria de Uso

R2V HIS NR1.

Descrição

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

19) 19- 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: MUC - ÁREA DE TERRENO E=R= 5.136,83M<sup>2</sup> - ÁREA DE RESERVA PARA ALARGAMENTO DE CALÇADA (AMPARO LEGAL: ARTIGO 37 DA LEI 18.081/24)= 462,18M<sup>2</sup> - T.O PERMITIDA PELA LPUOS= 0,70 - T.O UTILIZADA NO PROJETO= 0,6357 - CA BÁSICO= 1,00

- CA ADOTADO NO PROJETO=6.4706 - ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA= 59.787,31M<sup>2</sup>

- ÁREA NÃO COMPUTÁVEL TOTAL= 26.549,19M<sup>2</sup> - ÁREA TOTAL COMPUTÁVEL= 33.238,12M<sup>2</sup> - ÁREA TOTAL DE BENEFÍCIOS REDUTORES DE OUTORGA ONEROSA= 0,00M<sup>2</sup> - ÁREA TOTAL COMPUTÁVEL OBJETO DE OUTORGA ONEROSA= 21.468,27M<sup>2</sup>, CONSIDERANDO: - ÁREA COMPUTÁVEL OBJETO DE OUTORGA ONEROSA, PARCELA DESTINADA A HABITAÇÃO COM ÁREA ENTRE 30,00M<sup>2</sup> ATÉ 70,00M<sup>2</sup>=12.528,23M<sup>2</sup>, COM PARCELA DE TERRENO 2.932,33M<sup>2</sup>; - ÁREA COMPUTÁVEL OBJETO DE OUTORGA ONEROSA, PARCELA DESTINADA A HABITAÇÃO COM ÁREA MAIOR QUE 70,00M<sup>2</sup>= 4.643,59M<sup>2</sup>, COM PARCELA DE TERRENO 1.089,09M<sup>2</sup>. - ÁREA COMPUTÁVEL OBJETO DE OUTORGA ONEROSA, PARCELA DESTINADA A HMP COM ÁREA ATÉ 50,00M<sup>2</sup>= 3.324,15M<sup>2</sup>, COM PARCELA DE TERRENO 767,42M<sup>2</sup>; - ÁREA COMPUTÁVEL OBJETO DE OUTORGA ONEROSA, PARCELA DESTINADA A HIS = 972,30M<sup>2</sup>, COM PARCELA DE TERRENO 341,99M<sup>2</sup>.

- ÁREA DE FACHADA ATIVA (BENEFÍCIO LEI 16.402/16, ARTIGO 62, INCISO VII, ALÍNEA çAç): 303,37M<sup>2</sup> - ÁREA DE BENEFÍCIO HMP (ARTIGO 60 DA LEI 16.050/14, ALTERADO PELA LEI 17.975/23): 4.965,60M<sup>2</sup> - ÁREA DE BENEFÍCIO HIS (ARTIGO 60 DA LEI 16.050/14, ALTERADO PELA LEI

Requerimento

08241900023-00001

PROCESSO: 1010.2023/0012555-7 EMISSÃO: 25/08/2025

Página

9 / 13



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO**

Contribuinte

08241900023

Documento

004-0-01 ALVARA DE APROVACAO DE EDIFICACAO NOVA

Número

2025/03947-00

Nome do Proprietário

DIALOGO 94 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA

Data Publicação

25/08/2025

Endereço do Imóvel

CodLog

Endereço

14014-7

R MIRAGAIA

Número

00212

Complemento/Bairro

BUTANTA

Sub Pref.

BT

CEP

05511-020

Zona de Uso

ZONEAMENTO ANTERIOR: EIXOS DE ESTRUTURACAO DA TRANSFORMACAO URBANA.

Categoria de Uso

R2V HIS NR1.

Descrição

17.975/23): 2.212,87M<sup>2</sup> - ÁREA DE HIS REFERENTE À COTA DE

SOLIDARIEDADE (ARTIGO 112 DA LEI 16.050/14, ALTERADO PELA LEI

17.975/23): 3.323,81M<sup>2</sup> - COTA PARTE MÁXIMA DE TERRENO POR UNIDADE

UTILIZADA NO PROJETO:20,00

20) 20- A ÁREA 462,18M<sup>2</sup> 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) 21- 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.

22) 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) 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) 24- 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 LAUDO DE AVALIAÇÃO AMBIENTAL Nº 133/DCRA/GTMAPP/2025, ANALISADO

Requerimento

08241900023-00001

PROCESSO: 1010.2023/0012555-7 EMISSÃO: 25/08/2025

Página

10 / 13



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO**

Contribuinte

08241900023

Documento

004-0-01 ALVARA DE APROVACAO DE EDIFICACAO NOVA

Número

2025/03947-00

Nome do Proprietário

DIALOGO 94 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA

Data Publicação

25/08/2025

Endereço do Imóvel

CodLog

Endereço

14014-7

R MIRAGAIA

Número

00212

Complemento/Bairro

BUTANTA

Sub Pref.

BT

CEP

05511-020

Zona de Uso

ZONEAMENTO ANTERIOR: EIXOS DE ESTRUTURACAO DA TRANSFORMACAO URBANA.

Categoria de Uso

R2V HIS NR1.

Descrição

NO PROCESSO 6027.2024/0021987-8

- 25) 25- PROJETO APROVADO OBJETO DE APLICAÇÃO DA QUOTA AMBIENTAL CONFORME INFORMAÇÕES A SEGUIR: - PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO: PA = 5; - PONTUAÇÃO MÍNIMA DA QA: 0,50 - PONTUAÇÃO MÍNIMA DA QA APÓS REDUÇÃO DA TAXA DE PERMEABILIDADE: 0,75 - PONTUAÇÃO DA QA NO PROJETO: 0,75 - TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA EXIGIDA: 25% - TAXA DE PERMEABILIDADE NO PROJETO: 13,76% - TAXA DE PERMEABILIDADE NA RESERVA DE CALÇADA: 0,00% - REDUÇÃO DA TAXA DE PERMEABILIDADE (§2º E 3º DO ARTIGO 81 DA LEI Nº 16.402/16): 49,91%
- 26) 26- O PRESENTE ALVARÁ NÃO AUTORIZA A REMOÇÃO DE NENHUM EXEMPLAR ARBÓREO E NEM DÁ DIREITO AO INÍCIO DE OBRAS.
- 27) 27- POR OCASIÃO DO PEDIDO DE ALVARÁ DE EXECUÇÃO, DEVERÁ SER APRESENTADO TCA FIRMADO EM SVMA/DEPAVE, CORRESPONDENTE AO LAUDO DE AVALIAÇÃO AMBIENTAL Nº 133/DCRA/GTMAPP/2025
- 28) 28- 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, A ALTITUDE MÁXIMA PERMITIDA DE 930,00METROS E, CASO, DURANTE A CONSTRUÇÃO, SEJA NECESSÁRIO A UTILIZAÇÃO DE EQUIPAMENTOS QUE POSSAM ULTRAPASSAR ESTA ALTITUDE, DEVERÁ SER SOLICITADA AUTORIZAÇÃO PRÉVIA DO COMAER.
- 29) 29- DEVERÃO SER OBSERVADOS OS PARÂMETROS DE INCOMODIDADE ESTABELECIDOS NO QUADRO 4B DA LEI 16.402/16
- 30) 30- POR OCASIÃO DO PEDIDO DE ALVARÁ DE EXECUÇÃO, DEVERÁ SER APRESENTADA A MATRÍCULA UNIFICADA, CONFORME MEMORIAL DE UNIFICAÇÃO APRESENTADO
- 31) 31- PROJETO APROVADO NOS PARAMETROS DA COTA DE SOLIDARIEDADE, EM ATENDIMENTO AO 112 DA LEI 16.050/14, SENDO DESTINADOS NESTE

Requerimento

08241900023-00001

PROCESSO: 1010.2023/0012555-7 EMISSÃO: 25/08/2025

Página

11 / 13



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO**

Contribuinte

08241900023

Documento

004-0-01 ALVARA DE APROVACAO DE EDIFICACAO NOVA

Número

2025/03947-00

Nome do Proprietário

DIALOGO 94 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA

Data Publicação

25/08/2025

Endereço do Imóvel

CodLog

Endereço

14014-7

R MIRAGAIA

Número

00212

Complemento/Bairro

BUTANTA

Sub Pref.

BT

CEP

05511-020

Zona de Uso

ZONEAMENTO ANTERIOR: EIXOS DE ESTRUTURACAO DA TRANSFORMACAO URBANA.

Categoria de Uso

R2V HIS NR1.

Descrição

EMPREENDIMENTO 10% DA ÁREA CONSTRUIDA COMPUTÁVEL PARA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL, SENDO TAL ÁREA CONSIDERADA ÁREA NÃO COMPUTÁVEL NOS TERMOS DO PARÁGRAFO 1º DO RESPECTIVO ART. 112.

32) 32- NO CASO DE NÃO CUMPRIMENTO DAS PROVIDÊNCIAS ATRIBUÍDAS AO INTERESSADO NO ITEM I DA PORTARIA CONJUNTA SEL/SMDU/SEHAB N° 04/16 E DECRETO N° 63.728/24, IMPLICARÁ NO INDEFERIMENTO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO E CASSAÇÃO DOS DOCUMENTOS EMITIDOS

33) 33- A EMISSÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DO EMPREENDIMENTO, AINDA QUE PARCIAL, SOMENTE OCORRERÁ APÓS A EMISSÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DAS HABITAÇÕES DE INTERESSE SOCIAL - HIS DEVIDAS NO PRÓPRIO IMÓVEL

34) 34- AS UNIDADES HABITACIONAIS OBJETO DESTE ALVARÁ DEVERÃO SER COMERCIALIZADAS NOS TERMOS DO ART. 46 DA LEI 16.050/14

35) 35- DEVERÁ SER REALIZADA A AVERBAÇÃO NA MATRÍCULA DE CADA UNIDADE HABITACIONAL DAS TIPOLOGIAS DE 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.

36) 36- A DESTINAÇÃO DESTAS UNIDADES DEPENDERÁ DE EMISSÃO DE CERTIDÃO ATESTANDO O ENQUADRAMENTO DAS FAMÍLIAS NA RESPECTIVA FAIXA DE RENDA ESTABELECIDADA NO ART. 46 DA LEI 17.975/23.

37) 37- AS UNIDADES 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.

38) 38- FICA CIENTE O INTERESSADO, NO CASO DE EMPREENDIMENTOS DESTINADOS TOTAL OU PARCIALMENTE, PARA LOCAÇÃO DAS UNIDADES HABITACIONAIS DE HIS 2 E HMP, AS UNIDADES DESTINADAS PARA ESTA

Requerimento

08241900023-00001

PROCESSO: 1010.2023/0012555-7 EMISSÃO: 25/08/2025

Página

12 / 13



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO**

Contribuinte

08241900023

Documento

004-0-01 ALVARA DE APROVACAO DE EDIFICACAO NOVA

Número

2025/03947-00

Nome do Proprietário

DIALOGO 94 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA

Data Publicação

25/08/2025

Endereço do Imóvel

CodLog

Endereço

14014-7

R MIRAGAIA

Número

00212

Complemento/Bairro

BUTANTA

Sub Pref.

BT

CEP

05511-020

Zona de Uso

ZONEAMENTO ANTERIOR: EIXOS DE ESTRUTURACAO DA TRANSFORMACAO URBANA.

Categoria de Uso

R2V HIS NR1.

Descrição

FINALIDADE DEVERÃO INDICAR TAL CONDIÇÃO MEDIANTE AVERBAÇÃO NA MATRÍCULA

39) 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

Requerimento

08241900023-00001

PROCESSO: 1010.2023/0012555-7 EMISSÃO: 25/08/2025

Página

13 / 13