



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 Edificação Nova
NÚMERO DO DOCUMENTO: 35528-23-SP-ALV

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2023/0025461-0	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO 4895d30h
---	---

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL SAMAR PADRE MACHADO EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA	CPF/CNPJ 42293281000168
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL MARCIO EL TAYAR	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 16749409806
ENDEREÇO Rua Doutor Amâncio de Carvalho, 182, Vila Mariana	

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE 04210800708	CODLOG 002631	CEP 04119061
ENDEREÇO RUA AFONSO CELSO	NUMERAÇÃO PREDIAL 1107	BAIRRO VILA MARIANA
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 04210800716	CODLOG 002631	CEP 04119061
ENDEREÇO RUA AFONSO CELSO	NUMERAÇÃO PREDIAL 1113	BAIRRO VILA MARIANA
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 04210800724	CODLOG 002631	CEP 04119061
ENDEREÇO RUA AFONSO CELSO	NUMERAÇÃO PREDIAL 1119	BAIRRO VILA MARIANA
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		

ZONA DE USO ZEU			
CONTRIBUINTE 04210800538	CODLOG 337501	CEP 04127000	
ENDEREÇO RUA PADRE MACHADO	NUMERAÇÃO PREDIAL 249	BAIRRO VILA MARIANA	
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana			
ZONA DE USO ZEU			
CONTRIBUINTE 04210800546	CODLOG 337501	CEP 04127000	
ENDEREÇO RUA PADRE MACHADO	NUMERAÇÃO PREDIAL 239	BAIRRO VILA MARIANA	
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana			
ZONA DE USO ZEU			
CONTRIBUINTE 04210803545	CODLOG 337501	CEP 04127000	
ENDEREÇO RUA PADRE MACHADO	NUMERAÇÃO PREDIAL 225	BAIRRO VILA MARIANA	
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana			
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-2: conjunto residencial com mais de 2.500m ² (dois mil e quinhentos metros quadrados) até 10.000m ² (dez mil metros quadrados) de área construída computável	TOTAL DE UNIDADES 66
USO DO IMÓVEL Residencial (R)	SUBCATEGORIA HMP: Habitação de Mercado Popular	TOTAL DE UNIDADES 40	

RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)

VÍNCULO Responsável Técnico pela Execução		
NOME MARCIO EL TAYAR	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 5061369570	CCM 31063551
VÍNCULO Responsável Técnico pelo Projeto		
NOME/RAZÃO SOCIAL JNA9 ARQUITETOS SS	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA PJ35552-6	CCM 56272820
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL JORGE MUNIF ABUSSAMRA	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A7701-1	

QUADRO DE ÁREAS

--	--

TOTAL UNIDADES 106	ALTURA DA EDIFICAÇÃO 68.01m	
NÚMERO DE BLOCOS 1	NÚMERO DE PAVIMENTOS 21	NÚMERO DE SUBSOLOS 4
ÁREA TERRENO REAL 1500.30m ²	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 8701.70m ²	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 16100.62m ²

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 e 18.157/24 e decreto 63.884/24 e regulamentadores

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- 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- O PRESENTE ALVARÁ NÃO DÁ DIREITO AO INÍCIO DE OBRAS, QUE FICA SUJEITO A EXPEDIÇÃO DO RESPECTIVO ALVARÁ DE EXECUÇÃO.
 - 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- 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- 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- O PRESENTE ALVARÁ SERÁ CASSADO NO CASO DO NÃO PAGAMENTO DAS PARCELAS DEVIDAS PELA OUTORGA ONEROSA DO POTENCIAL CONSTRUTIVO ADICIONAL.
- 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 PARÁGRAFO ÚNICO DO ARTIGO 172 DA LEI Nº 16.402/2016.
- 18- PROJETO APROVADO NOS TERMOS DA LEI Nº Leis 16.050/2014, 16.402/2016, ei 17.975/23, lei 18.081/24, lei 18.177/24 e decretos 63884/24, 63504/24 ATRAVÉS DO PAGAMENTO DE OUTORGA ONEROSA, CONFORME ÁREAS E ÍNDICES ELENCADOS A SEGUIR:
- Macroárea: MUC
 - ZEU
 - Área de terreno E= 1500,30m²; R=1500,30m²
 - T.O permitida pela LPUOS= 70%
 - T.O utilizada no projeto= 59,27%
 - CA básico= 1,00
 - CA adotado no projeto= 5,80
 - Área total construída= 16100,62m²
 - Área não computável total=7398,92 m²
 - Área total computável=8701,70 m²
 - Área total de benefícios redutores de outorga onerosa= 0,0m²

- Área total computável objeto de outorga onerosa= 7201,40m², considerando:

- Área computável objeto de outorga onerosa, parcela destinada a habitação com área entre 30,00m² até 70,00m²= 60,75m², com parcela de terreno 12,66m²;

- Área computável objeto de outorga onerosa, parcela destinada a habitação com área maior que 70,00m²= 5899,04m², com parcela de terreno 1228,97 m².

- Área computável objeto de outorga onerosa, parcela destinada a HMP com área até 50,00m²= 1241,61m², com parcela de terreno 258,67m².

- Área de benefício HMP (artigo 60 da lei 16.050/14, alterado pela Lei 17.975/23): 1500,28m²

- Cota parte máxima de terreno por unidade utilizada no projeto:21

19-PARA O ALVARÁ DE EXECUÇÃO, DEVERÁ SER RESERVADA ÁREA NÃO EDIFICAVEL PARA DESTINAÇÃO DE ÁREA DE CALÇADA CONFORME ART. 67, PARAGRAFO 1.3 E 5 DA LEI 16.402/16 ALTERADA PELA LEI 18.081/24.

20- O PROJETO APROVADO CONTEMPLA O ATENDIMENTO DA QUOTA AMBIENTAL NOS TERMOS DA LEI N° 16.402/2016, lei 18.081/24 e lei 18.177/24 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.

21- 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.

22- 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.

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

- PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO: PA = 04

- PONTUAÇÃO MÍNIMA DA QA: 0,48

- PONTUAÇÃO DA QA NO PROJETO: 0,71

- TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA EXIGIDA: 25%

- TAXA DE PERMEABILIDADE NO PROJETO: 12,85%

- REDUÇÃO DA TAXA DE PERMEABILIDADE (§2° E 3° DO ARTIGO 81 DA LEI N° 16.402/16): 48,61%

24- O PRESENTE ALVARÁ NÃO AUTORIZA A REMOÇÃO DE NENHUM EXEMPLAR ARBÓREO E NEM DÁ DIREITO AO INÍCIO DE OBRAS.

25- 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 856,64 METROS E, CASO, DURANTE A CONSTRUÇÃO, SEJA NECESSÁRIO A UTILIZAÇÃO DE EQUIPAMENTOS QUE POSSAM ULTRAPASSAR ESTA ALTITUDE, DEVERÁ SER SOLICITADA AUTORIZAÇÃO PRÉVIA DO COMAER.

26- DEVERÃO SER OBSERVADOS OS PARÂMETROS DE INCOMODIDADE ESTABELECIDOS NO QUADRO 4B DA LEI 16.402/16

27- O PROJETO NA FORMA PROPOSTA, INDICA VAZIOS SEM LAJE, SEM ACESSO E SEM USO EM TODOS OS PAVIMENTOS, NÃO SENDO AUTORIZADO O DESVIRTUAMENTO DOS MESMOS.

28- O PROJETO NA FORMA PROPOSTA, INDICA ÁREA TÉCNICA DE USO EXCLUSIVO PARA SHAFTS DE INSTALAÇÕES, LOCALIZADAS EM TODOS OS PAVIMENTOS, NÃO SENDO AUTORIZADO A PERMANÊNCIA HUMANA E O USO DESTAS ÁREAS PARA OUTROS FINS E SEM ACESSO PARA A ÁREA DE LAZER DE USO COMUM LOCALIZADA AO LADO.

29- O PROJETO NA FORMA PROPOSTA, INDICA ÁREA TÉCNICA DE USO EXCLUSIVO PARA BARRILETE, LOCALIZADAS NO 20° PAVIMENTO, NÃO SENDO AUTORIZADO A PERMANÊNCIA HUMANA E O USO DESTAS ÁREAS PARA OUTROS FINS.

30- O PROJETO NA FORMA PROPOSTA, AS UNIDADES DO DUPLEX SUPERIOR DO 20 PAVIMENTO NÃO POSSUEM ACESSO AOS ELEVADORES COMUNS E ESCADA DE SEGURANÇA.

31- AS ÁREAS TÉCNICAS CONSTANTES NAS UNIDADES SÃO DE USO EXCLUSIVO PARA INSTALAÇÃO DE EQUIPAMENTOS CONFORME LAUDO TÉCNICO APRESENTADO REFERENTE AS ÁREAS TÉCNICAS, SEM A PERMANÊNCIA HUMANA, DE ACORDO COM A RESOLUÇÃO 141/CEÚSO/2021.

32- 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, § 2°, ARTIGO 112, DA LEI N° 16.050/2014 E INCISO III, § 2°, ARTIGO 1° DO DECRETO N° 56.538/15

33- 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.

34- POR OCASIÃO DO PEDIDO DE ALVARÁ DE EXECUÇÃO, DEVERÁ SER APRESENTADO DECLARAÇÃO DE MOVIMENTO DE TERRA, NOS TERMOS DO ARTIGO 23 DA LEI 16.642/2017, COM BASE NA SEÇÃO 3.B DA PORTARIA N° 221/SMUL-G/2017 DE 21/07/2017, DEVENDO SER ATENDIDO O ITEM 3.0.1 DO ANEXO I DO DECRETO 57.776/2017, PARA OBTENÇÃO DO MOVIMENTO DE TERRA.

35- A EMISSÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO FICARÁ CONDICIONADA À COMPROVAÇÃO DA AVERBAÇÃO NA MATRÍCULA DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE QUE TODAS AS UNIDADES HMP SERÃO DESTINADAS PARA AS FAMÍLIAS COM RENDA DECLARADA E ATESTADA EM CONFORMIDADE COM AS DISPOSIÇÕES DESTE DECRETO; (REDAÇÃO DADA PELO [DECRETO N° 63.728/2024](#)).

36- ESCADA PRESSURIZADA DEVERÁ ATENDER O DISPOSTO NAS NORMAS TÉCNICAS, NO CÓDIGO DE OBRAS, E ITEM 6.E DO DECRETO 57.776/17.

37- O ALVARÁ DE EXECUÇÃO SOMENTE SERÁ EMITIDO APÓS A QUITAÇÃO TOTAL DO VALOR DEVIDO PELA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR.

38- 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 N° 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.

39- PARA OBTENÇÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, O INTERESSADO PODERÁ CUMPRIR A EXIGÊNCIA DO INCISO I DO ARTIGO 6º DO DECRETO N° 63.130, DE 19 DE JANEIRO DE 2024, POR MEIO DA APRESENTAÇÃO DA MATRÍCULA DO TERRENO COM AVERBAÇÃO DO TEOR DA NOTA A QUE SE REFERE O ITEM 1.1 DESTA ORDEM INTERNA, EM CONSONÂNCIA COM O DISPOSTO NO ARTIGO 44 DA LEI FEDERAL N° 4.591, DE 16 DE DEZEMBRO DE 1964, COM A NOVA REDAÇÃO DADA PELA LEI N° 14.382, DE 2022.

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- 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- 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.
- 6- O PROJETO DEVERÁ OBSERVAR A QUANTIDADE MÍNIMA DE INSTALAÇÕES SANITÁRIAS NOS TERMOS DO ITEM 9, ANEXO I – DISPOSIÇÕES TÉCNICAS DO DECRETO 57.776/2017.
- 7- CONSTA PARA O LOCAL ANUÊNCIA DE COMAER NOTIFICAÇÃO nº 94377, Ref. ao Protocolo COMAER nº 67617.901429/2024-24 DE 19/03/2025, CONDICIONADA A REGULARIDADE DO OPEA GERADOR DE SOMBRA NA RUA AFONSO CELSO, 1015;
- 8- CONSTA PARA O LOCAL ANUÊNCIA DE METRO CONFORME PROTOCOLO O 380422321247, DATA 04/01/2024
- 9- 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 PENALIS AOS RESPONSÁVEIS. – COMAER.
- 10- 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.
- 11- 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.
- 12- 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, lei 18.081/24 e lei 18.177/24 , NOS TERMOS DO PARÁGRAFO ÚNICO DO DECRETO 57.776/17.
- 13- 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.
- 14- 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.
- 15- 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 OUTROS FUNÇÕES.
- 16- 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](#).
- 17- 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.
- 18- 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 DESTES VAZIOS PARA OUTROS FINS.
- 19- O PROJETO ATENDE A RESOLUÇÃO 145/CEUSO/2021 EM RELAÇÃO A REENTRÂNCIA;
- 20- 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.
- 21-USO DO IMÓVEL: R2V-2/ HMP
22-NÚMERO DE UNIDADES:
R2V-2: 66UNIDADES
NR1-3: 40 UNIDADE
- 23-NÚMERO DE VAGAS:
R2V-2: 132 VAGAS COBERTAS PARA AUTOMÓVEIS, 02 VAGA COBERTA PARA PNE, 06 VAGA DE MOTO E 14 DE BICICLETA
24-EQUIPAMENTOS MECÂNICOS: 06
- 25-TOTAL DE 4 SUBSOLOS
- 26- OS DEPOSITOS LOCALIZADOS NOS SUBSOLOS SÃO DE USO COMUM DO CONDOMÍNIO.
- 27-AS UNIDADES HABITACIONAIS OBJETO DESTES ALVARÁ DEVERÃO SER COMERCIALIZADAS NOS TERMOS DO ART. 46 DA LEI 16.050/14
- 28-O PROPRIETÁRIO É TOTALMENTE RESPONSÁVEL PELA EXECUÇÃO DO PROJETO CONFORME APROVADO E QUE O DESCUMPRIMENTO DE QUALQUER EXIGÊNCIA LEGAL PARA A SUA EMISSÃO OU ALTERAÇÃO DA DESTINAÇÃO DAS UNIDADES HABITACIONAIS ACARRETERÁ A CASSAÇÃO DOS DOCUMENTOS DE CONTROLE DA ATIVIDADE EDILÍCIA, CONFORME ARTIGO 63, INCISO II, DO CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES (LEI Nº 16.642/17), SEM PREJUÍZO DA REVOGAÇÃO DE EVENTUAIS INCENTIVOS, BENEFÍCIOS OU ISENÇÕES RECEBIDAS E DA RESPONSABILIDADE CIVIL, TRIBUTÁRIA, URBANÍSTICA, PENAL OU DE QUALQUER OUTRA NATUREZA.
- 29-POR OCASIÃO DA INDIVIDUALIZAÇÃO DAS MATRÍCULAS DAS UNIDADES DEVERÃO SER AVERBADAS NA MATRÍCULA DE REGISTRO DE IMÓVEIS TODAS AS UNIDADES HMP;
- 30-O presente Alvará foi emitido com opção, por parte do interessado, para vincular o pagamento do valor devido, em face da incidência de Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC, ao pedido de ALVARÁ DE EXECUÇÃO, sendo que, independentemente da forma de pagamento, tal valor deverá ser quitado previamente à expedição referido Alvará;
- 31-O valor devido em face da incidência de Outorga Onerosa do Direito de Construir - OODC deverá ser RECALCULADO, por ocasião do pedido de ALVARÁ DE EXECUÇÃO, considerando as atualizações do Quadro 14, anexo ao Plano Diretor Estratégico - PDE;

DEFERIDO POR

UNIDADE	DATA DE DEFERIMENTO	DATA DE PUBLICAÇÃO
---------	---------------------	--------------------



CIDADE DE SÃO PAULO