



**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: 35931-23-SP-ALV**

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2023/0026667-8	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO anunhcso
---	---

**PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA**

VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL EXTO TIME EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.	CPF/CNPJ 43026615000108
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL ANTONIO ROBERTO DE MATOS	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 82164037804
ENDEREÇO Avenida Eliseu de Almeida, 1415, Instituto de Previdência	

**INFORMAÇÕES DA OBRA**

CONTRIBUINTE 10144500271	CODLOG 067768	CEP 05615010
ENDEREÇO RUA PADRE EUGÊNIO LOPES	NUMERAÇÃO PREDIAL 128	BAIRRO VILA PROGREDIOR
SUBPREFEITURA SUBBT - Subprefeitura de Butantã		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 10144500255	CODLOG 067768	CEP 05615010
ENDEREÇO RUA PADRE EUGÊNIO LOPES	NUMERAÇÃO PREDIAL 114	BAIRRO VILA PROGREDIOR
SUBPREFEITURA SUBBT - Subprefeitura de Butantã		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 10144500263	CODLOG 067768	CEP 05615010
ENDEREÇO RUA PADRE EUGÊNIO LOPES	NUMERAÇÃO PREDIAL 122	BAIRRO VILA PROGREDIOR
SUBPREFEITURA SUBBT - Subprefeitura de Butantã		

ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 10144500281	CODLOG 067768	CEP 05615010
ENDEREÇO RUA PADRE EUGÊNIO LOPES	NUMERAÇÃO PREDIAL 102	BAIRRO VILA PROGREDIOR
SUBPREFEITURA SUBBT - Subprefeitura de Butantã		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 10144500301	CODLOG 067768	CEP 05615010
ENDEREÇO RUA PADRE EUGÊNIO LOPES	NUMERAÇÃO PREDIAL 112	BAIRRO VILA PROGREDIOR
SUBPREFEITURA SUBBT - Subprefeitura de Butantã		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 10144500311	CODLOG 067768	CEP 05615010
ENDEREÇO RUA PADRE EUGÊNIO LOPES	NUMERAÇÃO PREDIAL 104	BAIRRO VILA PROGREDIOR
SUBPREFEITURA SUBBT - Subprefeitura de Butantã		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 10144500239	CODLOG 423157	CEP 05615060
ENDEREÇO RUA PADRE EUGÊNIO LOPES	NUMERAÇÃO PREDIAL 153	BAIRRO VILA PROGREDIOR
SUBPREFEITURA SUBBT - Subprefeitura de Butantã		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 10144500077	CODLOG 185043	CEP 05615040
ENDEREÇO RUA CARLOS LIMA MOREL	NUMERAÇÃO PREDIAL 67	BAIRRO VILA PROGREDIOR
SUBPREFEITURA SUBBT - Subprefeitura de Butantã		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 10144500085	CODLOG 185043	CEP 05615040
ENDEREÇO RUA CARLOS LIMA MOREL	NUMERAÇÃO PREDIAL 85	BAIRRO VILA PROGREDIOR



CIDADE DE  
SÃO PAULO

SUBPREFEITURA  
SUBBT - Subprefeitura de Butantã

ZONA DE USO  
ZEU

CONTRIBUINTE  
10144500093

CODLOG  
185043

CEP  
05615040

ENDEREÇO  
RUA CARLOS LIMA MOREL

NUMERAÇÃO PREDIAL  
115

BAIRRO  
VILA PROGREDIOR

SUBPREFEITURA  
SUBBT - Subprefeitura de Butantã

ZONA DE USO  
ZEU

CONTRIBUINTE  
10144500247

CODLOG  
185043

CEP  
05615040

ENDEREÇO  
RUA CARLOS LIMA MOREL

NUMERAÇÃO PREDIAL  
121

BAIRRO  
VILA PROGREDIOR

SUBPREFEITURA  
SUBBT - Subprefeitura de Butantã

ZONA DE USO  
ZEU

CONTRIBUINTE  
10144500107

CODLOG  
185043

CEP  
05615040

ENDEREÇO  
RUA CARLOS LIMA MOREL

NUMERAÇÃO PREDIAL  
115

BAIRRO  
VILA PROGREDIOR

SUBPREFEITURA  
SUBBT - Subprefeitura de Butantã

ZONA DE USO  
ZEU

USO DO IMÓVEL  
Residencial (R)

SUBCATEGORIA  
R2v: conjunto com mais de duas unidades habitacionais, agrupadas verticalmente em edifícios de apartamentos ou conjuntos residenciais verticais com áreas comuns

GRUPO DE ATIVIDADE  
R2v-3: conjunto residencial com mais de 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) até 20.000m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados) de área construída computável

TOTAL DE UNIDADES  
132

#### RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)

VÍNCULO  
Autor do Projeto e Responsável Técnico pela Execução

NOME  
ALBERTO MAGALHÃES JUNIOR

NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE  
5062363001

CCM  
48919853

#### QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES  
132

ALTURA DA EDIFICAÇÃO  
104.76m

NÚMERO DE BLOCOS  
1

NÚMERO DE PAVIMENTOS  
38

NÚMERO DE SUBSOLOS  
2

ÁREA TERRENO REAL  
3011.38m<sup>2</sup>

ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL)  
14452.24m<sup>2</sup>

TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR  
29955.11m<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) deverá(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-Constata 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
- 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= 3.011,38m<sup>2</sup>
- Área de reserva para alargamento de passeio (amparo legal: Artigo 37 da Lei 18.081/24)= 250,20m<sup>2</sup>
- T.O permitida pela LPUOS= 0,70
- T.O utilizada no projeto= 0,6999
- CA básico= 1,00
- CA adotado no projeto= 4,7992
- Área total construída= 29.955,11m<sup>2</sup>
- Área não computável total= 15.502,87m<sup>2</sup>
- Área total computável= 14.452,24m<sup>2</sup>
- Área total de benefícios redutores de outorga onerosa= 0,00m<sup>2</sup>
- Área total computável objeto de outorga onerosa= 11.440,87m<sup>2</sup> *destinada a habitação com área maior que 70,00m<sup>2</sup>*

19-A área 250,20m<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

20-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.

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 = 5;
- Pontuação mínima da QA: 0,46
- Pontuação mínima da QA após redução da taxa de permeabilidade: 0,69
- Pontuação da QA no projeto: 0,69
- Taxa de permeabilidade mínima exigida: 25%
- Taxa de permeabilidade no projeto: 12,51%
- Taxa de permeabilidade na área de reserva de calçada: 12,51%
- Redução da Taxa de permeabilidade (§2º e 3º do artigo 81 da Lei nº 16.402/16): 49,96%

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 870,00 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- O projeto atende a resolução 145/CEUSO/2021 em relação às reentrâncias, sem abertura para as mesmas

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- Por ocasião do pedido de Alvará de Execução, deverá ser apresentado comprovante de quitação ou de depósito de 50% (cinquenta por cento) do valor devido no FUNDURB nos termos do inciso III, § 2º, artigo 112, da Lei nº 16.050/2014 e inciso III, § 2º, artigo 1º do Decreto nº 56.538/15

29- Caso sejam constatados indícios ou suspeitas de contaminação, como por exemplo, emanção de gases, incêndios espontâneos e resíduos enterrados, “o responsável legal deverá comunicar o fato de imediato à CETESB e ao Município responsável, que deverão se manifestar quanto à necessidade de paralisar ou não as obras em andamento e exigir a realização da Investigação Confirmatória e demais medidas previstas”, conforme o Art. 63º do Decreto Estadual nº 59.263/2013

30- Caso haja solicitação de mudança de uso, parcelamento do solo, construção, ampliação, reforma, etc., no imóvel em questão, bem como prevendo outros usos, sejam estes ligados a empreendimentos industriais, comerciais e/ou residenciais, há a necessidade de realizar nova consulta à GTAC

31- o projeto contempla escada dupla e elevador de emergência, tendo em vista rota de fuga acima de 80 metros

#### NOTAS

1-O presente documento refere-se exclusivamente a legislação Municipal devendo ainda, serem observadas as legislações Estadual e Federal, pertinentes.

2-O presente Alvará de Aprovação tem validade de 02 (dois) anos, contados da data da publicação, devendo o interessado antes do início das obras, e dentro da validade do presente alvará, requerer o Alvará de Execução nos termos do Artigo 18 da Lei 16.642/2017.

3-Constatada a qualquer tempo a não veracidade das declarações apresentadas nos pedidos de que trata esta lei, aplicam-se, ao proprietário ou possuidor e profissionais envolvidos, as penalidades administrativas previstas neste código, sem prejuízo das sanções criminais cabíveis, nos termos do art. 67 da lei 16.642/17.

4-A conformidade do projeto às Normas Técnicas - NTs, gerais e específicas de construção, bem como as Normas Técnicas Oficiais – NTOs de acessibilidade e as disposições legais e regulamentares aplicáveis aos aspectos interiores das edificações é de responsabilidade exclusiva do responsável técnico pelo projeto

5-O projeto atende a Lei 13.146/15 e Decreto 9.296/18

6-Os responsáveis técnicos pela obra, nos limites de suas atuações, respondem pela correta execução da obra de acordo com o projeto aprovado e pela instalação e manutenção dos equipamentos, observadas as Normas Técnicas – NTs aplicáveis, zelando por sua segurança e assumindo as consequências diretas e indiretas advindas de sua atuação.

7-O projeto deverá observar a quantidade mínima de instalações sanitárias nos termos do item 9, Anexo I – Disposições Técnicas do Decreto 57.776/2017.

8-Consta para o local PROTOCOLO DE PRÉ-ANÁLISE F1849B5C71, emitido em 08/11/2024, QUE DECLARA SER INEXIGÍVEL A AUTORIZAÇÃO DO COMAER PARA O PRESENTE LOCAL

9-Consta para o local protocolo 58577238587 da Companhia do Metropolitano de São Paulo – Metrô, que informa: tendo em vista a distância entre os lotes indicados e as estruturas desta Companhia, as soluções construtivas a serem projetadas para as contenções, escavações e fundações de futuro empreendimento a ser construído deverão considerar esta proximidade, de forma que não induzam alívios ou carregamentos adicionais aos previstos para a condição existente de nossas estruturas. Caso seja necessário o envio dos projetos das estruturas metroviárias mencionadas, nova consulta deverá ser feita, contendo informações básicas do empreendimento

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-Constatao 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 nts 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 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;

21-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;

#### Acessos:

- Categoria de Uso R2v-3 pedestre e veículos: Rua Carlos Lima Morel

#### Uso do Imóvel

R2v-3:Conjunto com mais de duas unidades habitacionais, agrupadas verticalmente em edifícios de apartamentos ou conjuntos residenciais verticais com áreas comuns,conjunto residencial com mais de 10.000m<sup>2</sup> até 20.000m<sup>2</sup> de área construída computável, nos termos da Alínea C, do Inciso III, do Artigo 94, da Lei 16.402/16 – 132 unidades

#### Número de vagas:

Residencial: 305 vagas de automóveis; 04 vagas PCD; 16 vagas para motos; 132 vagas para bicicletas

Equipamentos mecânicos: 06 elevadores, sendo 01 elevador de emergência

#### DEFERIDO POR

UNIDADE	DATA DE DEFERIMENTO	DATA DE PUBLICAÇÃO
SMUL/RESID/DRVE	11/07/2025	14/07/2025