



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

Contribuinte

04121200918

Documento

004-0-01 ALVARA DE APROVACAO DE EDIFICACAO NOVA

Número

2025/03752-00

Nome do Proprietário

EXTO KEY EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Data Publicação

12/08/2025

Endereço do Imóvel

CodLog

Endereço

12847-3

AL DOS MARACATINS

Número

00857

Complemento/Bairro

MOEMA

Sub Pref.

VM

CEP

04089-012

Zona de Uso

ZONEAMENTO ANTERIOR: ZONA MISTA.

Categoria de Uso

R2V-02 NR1.06 NR1

Descrição

A SMUL/COORDENADORIA DE EDIFICAÇÃO DE USO RESIDENCIAL SMUL/RESID
EXPEDE O PRESENTE ALVARA DE APROVACAO DE EDIFICACAO NOVA

USO DO IMÓVEL:

- ESPECIFICO - USOS NAO RESIDENCIAIS COMPATIVIEIS.
- USO NAO RESIDENCIAL COMPATIVEL COM A VIZINHANCA RESIDENCIAL - SERVIÇOS PROFISSIONAIS
- CONJUNTO COM MAIS DE DUAS UNIDADES HABITACIONAIS VERTICAL. - CONJUNTO RESIDENCIAL VERTICAL.

ÁREA TERRENO REAL: 2818,00 M2,

ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO: 27649,81 M2,

COM 1 PREDIO(S) COM 27 ANDAR(ES), 88 UNIDADE(S), 2 SUBSOLO(S), GARAGEM EXCLUSIVA, ATICO, JIRAU, DESTINADO(S) A USO MISTO - COMERCIAL E RESIDENCIAL.

COM 1 PREDIO(S) COM 17 ANDAR(ES), 78 UNIDADE(S), 2 SUBSOLO(S), GARAGEM EXCLUSIVA, ATICO, JIRAU, DESTINADO(S) A USO MISTO - COMERCIAL E RESIDENCIAL.

2 BLOCO(S):

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

3 UNIDADE(S) APROVADA(S) NA SUBCATEGORIA DE USO NR1 - NÃO RESIDENCIAL COMPATÍVEL COM A VIZINHANÇA RESIDENCIAL.

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

Requerimento

04121200918-00009

PROCESSO: 1010.2024/0010381-4 EMISSÃO: 13/08/2025

Página

1 / 11



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

Contribuinte

04121200918

Documento

004-0-01 ALVARA DE APROVACAO DE EDIFICACAO NOVA

Número

2025/03752-00

Nome do Proprietário

EXTO KEY EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Data Publicação

12/08/2025

Endereço do Imóvel

CodLog

Endereço

12847-3

AL DOS MARACATINS

Número

00857

Complemento/Bairro

MOEMA

Sub Pref.

VM

CEP

04089-012

Zona de Uso

ZONEAMENTO ANTERIOR: ZONA MISTA.

Categoria de Uso

R2V-02 NR1.06 NR1

Descrição

04121200020 04121200276 04121200306 04121200349

RESPONSÁVEL TÉCNICO:

ALBERTO MAGALHAES JUNIOR CREA 5062363001

DA FIRMA EXTO ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA CREA 230360

AUTOR DO PROJETO:

LUIZ EDUARDO OLIVEIRA ARQUITETOS LTDA CAU PJ 006298-7

ZONEAMENTO ATUAL: ZEU / QA/004 / MA/001

AMPARO LEGAL:

1) 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

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 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

Requerimento

04121200918-00009

PROCESSO: 1010.2024/0010381-4 EMISSÃO: 13/08/2025

Página

2 / 11



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

Contribuinte

04121200918

Documento

004-0-01 ALVARA DE APROVACAO DE EDIFICACAO NOVA

Número

2025/03752-00

Nome do Proprietário

EXTO KEY EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Data Publicação

12/08/2025

Endereço do Imóvel

CodLog

Endereço

12847-3

AL DOS MARACATINS

Número

00857

Complemento/Bairro

MOEMA

Sub Pref.

VM

CEP

04089-012

Zona de Uso

ZONEAMENTO ANTERIOR: ZONA MISTA.

Categoria de Uso

R2V-02 NR1.06 NR1

Descrição

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- 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.

8) 8- CONSTA PARA O LOCAL PROTOCOLO DE PRÉ-ANÁLISE 3C96242953, EMITIDO EM 18/11/2024, QUE DECLARA SER INEXIGÍVEL A AUTORIZAÇÃO DO COMAER PARA O PRESENTE LOCAL

9) 9- CONSTA PARA O LOCAL INFORMAÇÃO SIURB/PROJ-4 Nº 117885555

10) 10- CONSTA PARA O LOCAL PARECER TÉCNICO Nº 312/GTAC/2024

11) 11- CONSTA PARA O LOCAL INFORMAÇÃO TÉCNICA Nº 09/25 E CFA/CO

12) 12- 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 PENAS AOS

Requerimento

04121200918-00009

PROCESSO: 1010.2024/0010381-4 EMISSÃO: 13/08/2025

Página

3 / 11



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

Contribuinte

04121200918

Documento

004-0-01 ALVARA DE APROVACAO DE EDIFICACAO NOVA

Número

2025/03752-00

Nome do Proprietário

EXTO KEY EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Data Publicação

12/08/2025

Endereço do Imóvel

CodLog

Endereço

12847-3

AL DOS MARACATINS

Número

00857

Complemento/Bairro

MOEMA

Sub Pref.

VM

CEP

04089-012

Zona de Uso

ZONEAMENTO ANTERIOR: ZONA MISTA.

Categoria de Uso

R2V-02 NR1.06 NR1

Descrição

RESPONSÁVEIS. ç COMAER.

13) 13- 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.

14) 14- 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.

15) 15- 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.

16) 16- 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.

17) 17- 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.

18) 18- NOS TERMOS DO INCISO III ITEM 1 DA RESOLUÇÃO/CEUSO/141/2021, OS COMPARTIMENTOS DESTINADOS A ABRIGAR CONDENSADORAS DE AR

Requerimento

04121200918-00009

PROCESSO: 1010.2024/0010381-4 EMISSÃO: 13/08/2025

Página

4 / 11



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

Contribuinte

04121200918

Documento

004-0-01 ALVARA DE APROVACAO DE EDIFICACAO NOVA

Número

2025/03752-00

Nome do Proprietário

EXTO KEY EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Data Publicação

12/08/2025

Endereço do Imóvel

CodLog

Endereço

12847-3

AL DOS MARACATINS

Número

00857

Complemento/Bairro

MOEMA

Sub Pref.

VM

CEP

04089-012

Zona de Uso

ZONEAMENTO ANTERIOR: ZONA MISTA.

Categoria de Uso

R2V-02 NR1.06 NR1

Descrição

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 OUTRAS FUNÇÕES.

19) 19- 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.

20) 20- 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.

21) 21- 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. ACESSOS: - CATEGORIA DE USO R2V-3 ; ALAMEDA DOS MARACATINS E AVENIDA JANDIRA - CATEGORIA DE USO NR1-3 (LOJA 01) - AVENIDA JANDIRA - CATEGORIA DE USO NR1-3 (LOJA 02)- AVENIDA JURUCÊ - CATEGORIA DE USO NR1-6 - AVENIDA JANDIRA USO DO IMÓVEL R2V-3: CONJUNTO COM MAIS DE DUAS

Requerimento

04121200918-00009

PROCESSO: 1010.2024/0010381-4 EMISSÃO: 13/08/2025

Página

5 / 11



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

Contribuinte

04121200918

Documento

004-0-01 ALVARA DE APROVACAO DE EDIFICACAO NOVA

Número

2025/03752-00

Nome do Proprietário

EXTO KEY EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Data Publicação

12/08/2025

Endereço do Imóvel

CodLog

Endereço

12847-3

AL DOS MARACATINS

Número

00857

Complemento/Bairro

MOEMA

Sub Pref.

VM

CEP

04089-012

Zona de Uso

ZONEAMENTO ANTERIOR: ZONA MISTA.

Categoria de Uso

R2V-02 NR1.06 NR1

Descrição

UNIDADES HABITACIONAIS, AGRUPADAS VERTICALMENTE EM EDIFÍCIOS DE APARTAMENTOS OU CONJUNTOS RESIDENCIAIS VERTICAIS COM ÁREAS COMUNS, CONJUNTO RESIDENCIAL COM MAIS DE 10.000M² ATÉ 20.000M² DE ÁREA CONSTRUÍDA COMPUTÁVEL, NOS TERMOS DA ALÍNEA C, DO INCISO III, DO ARTIGO 94, DA LEI 16.402/16. NR1-3, USO NÃO RESIDENCIAL COMPATÍVEL COM A VIZINHANÇA RESIDENCIAL: COMÉRCIO DIVERSIFICADO DE ÂMBITO LOCAL. NR1-6, USO NÃO RESIDENCIAL COMPATÍVEL COM A VIZINHANÇA RESIDENCIAL: SERVIÇOS PROFISSIONAIS. NÚMERO DE UNIDADES: R2V-3: 166 UNIDADES NR1-3: 02 UNIDADES (BENEFÍCIO FACHADA ATIVA, LEI 16.402/16, ARTIGO 62, INCISO VII, ALÍNEA c) NR1-6: 01 UNIDADE (BENEFÍCIO LEI 16.402/16, ARTIGO 62, INCISO VIII) NÚMERO DE VAGAS: RESIDENCIAL: 240 VAGAS DE AUTOMÓVEIS; 04 VAGAS PCD; 12 VAGAS PARA MOTOS EQUIPAMENTOS MECÂNICOS: 08

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 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

Requerimento

04121200918-00009

PROCESSO: 1010.2024/0010381-4 EMISSÃO: 13/08/2025

Página

6 / 11



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

Contribuinte

04121200918

Documento

004-0-01 ALVARA DE APROVACAO DE EDIFICACAO NOVA

Número

2025/03752-00

Nome do Proprietário

EXTO KEY EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Data Publicação

12/08/2025

Endereço do Imóvel

CodLog

Endereço

12847-3

AL DOS MARACATINS

Número

00857

Complemento/Bairro

MOEMA

Sub Pref.

VM

CEP

04089-012

Zona de Uso

ZONEAMENTO ANTERIOR: ZONA MISTA.

Categoria de Uso

R2V-02 NR1.06 NR1

Descrição

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) DEVERA(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 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, MANOBRAS 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.

Requerimento

04121200918-00009

PROCESSO: 1010.2024/0010381-4 EMISSÃO: 13/08/2025

Página

7 / 11



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

Contribuinte

04121200918

Documento

004-0-01 ALVARA DE APROVACAO DE EDIFICACAO NOVA

Número

2025/03752-00

Nome do Proprietário

EXTO KEY EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Data Publicação

12/08/2025

Endereço do Imóvel

CodLog

Endereço

12847-3

AL DOS MARACATINS

Número

00857

Complemento/Bairro

MOEMA

Sub Pref.

VM

CEP

04089-012

Zona de Uso

ZONEAMENTO ANTERIOR: ZONA MISTA.

Categoria de Uso

R2V-02 NR1.06 NR1

Descrição

- 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 N° 16.402/2016.
- 18) 18- 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
- 19) 19- PROJETO APROVADO NOS TERMOS DA LEI N° 16.050/2014, LEI N° 16.402/2016, LEI N° 17.975/23 E LEI N° 18.081/24, ATRAVÉS DO PAGAMENTO DE OUTORGA ONEROSA, CONFORME ÁREAS E ÍNDICES ELENCADOS A SEGUIR: - MACROZONA: MZURB - MACROÁREA: MUC - ÁREA DE TERRENO E=2.818,00R= M² - ÁREA DE RESERVA DE CALÇADA (AMPARO LEGAL: ARTIGO

Requerimento

04121200918-00009

PROCESSO: 1010.2024/0010381-4 EMISSÃO: 13/08/2025

Página

8 / 11



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

Contribuinte

04121200918

Documento

004-0-01 ALVARA DE APROVACAO DE EDIFICACAO NOVA

Número

2025/03752-00

Nome do Proprietário

EXTO KEY EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Data Publicação

12/08/2025

Endereço do Imóvel

CodLog

Endereço

12847-3

AL DOS MARACATINS

Número

00857

Complemento/Bairro

MOEMA

Sub Pref.

VM

CEP

04089-012

Zona de Uso

ZONEAMENTO ANTERIOR: ZONA MISTA.

Categoria de Uso

R2V-02 NR1.06 NR1

Descrição

37 DA LEI 18.081/24)= 194,53M² - T.O PERMITIDA PELA LPUOS= 0,70 -
T.O UTILIZADA NO PROJETO= 0,6951 - CA BÁSICO= 1,00 - CA ADOTADO NO
PROJETO= 4,7999 - ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA= 27.649,81M² - ÁREA NÃO
COMPUTÁVEL TOTAL= 14.123,68M² - ÁREA TOTAL COMPUTÁVEL= 13.526,13M²
- ÁREA TOTAL DE BENEFÍCIOS REDUTORES DE OUTORGA ONEROSA= 0,00M² -
ÁREA TOTAL COMPUTÁVEL OBJETO DE OUTORGA ONEROSA= 10.708,13M²,
CONSIDERANDO: - ÁREA COMPUTÁVEL OBJETO DE OUTORGA ONEROSA, PARCELA
DESTINADA A HABITAÇÃO COM ÁREA ATÉ 30,00M²= 1.713,86M², COM PARCELA
DE TERRENO 451,03M²; - ÁREA COMPUTÁVEL OBJETO DE OUTORGA ONEROSA,
PARCELA DESTINADA A HABITAÇÃO COM ÁREA MAIOR QUE 70,00M²= 8.994,27M²,
COM PARCELA DE TERRENO 2.366,97M². - ÁREA DE FACHADA ATIVA (BENEFÍCIO
LEI 16.402/16, ARTIGO 62, INCISO VII, ALÍNEA *çAç*): 176,10M² - ÁREA DE
USO INCENTIVADO (BENEFÍCIO LEI 16.402/16, ARTIGO 62, INCISO VIII):
1.542,91M² - COTA PARTE MÁXIMA DE TERRENO POR UNIDADE UTILIZADA NO
PROJETO: 20,3707
20) 20- A ÁREA 194,53M² 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

Requerimento

04121200918-00009

PROCESSO: 1010.2024/0010381-4 EMISSÃO: 13/08/2025

Página

9 / 11



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

Contribuinte

04121200918

Documento

004-0-01 ALVARA DE APROVACAO DE EDIFICACAO NOVA

Número

2025/03752-00

Nome do Proprietário

EXTO KEY EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Data Publicação

12/08/2025

Endereço do Imóvel

CodLog

Endereço

12847-3

AL DOS MARACATINS

Número

00857

Complemento/Bairro

MOEMA

Sub Pref.

VM

CEP

04089-012

Zona de Uso

ZONEAMENTO ANTERIOR: ZONA MISTA.

Categoria de Uso

R2V-02 NR1.06 NR1

Descrição

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- PROJETO APROVADO OBJETO DE APLICAÇÃO DA QUOTA AMBIENTAL CONFORME INFORMAÇÕES A SEGUIR: - PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO: PA = 4; - PONTUAÇÃO MÍNIMA DA QA: 0,60 - PONTUAÇÃO MÍNIMA DA QA APÓS REDUÇÃO DA TAXA DE PERMEABILIDADE: 0,90 - PONTUAÇÃO DA QA NO PROJETO: 0,90 - TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA EXIGIDA: 25% - TAXA DE PERMEABILIDADE NO PROJETO: 12,58% - TAXA DE PERMEABILIDADE NA RESERVA DE CALÇADA: 11,47% - REDUÇÃO DA TAXA DE PERMEABILIDADE (§2º E 3º DO ARTIGO 81 DA LEI Nº 16.402/16): 50,00%

25) 25- O PRESENTE ALVARÁ NÃO AUTORIZA A REMOÇÃO DE NENHUM EXEMPLAR ARBÓREO E NEM DÁ DIREITO AO INÍCIO DE OBRAS.

26) 26- 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 836,04 METROS E, CASO, DURANTE A CONSTRUÇÃO, SEJA NECESSÁRIO A UTILIZAÇÃO DE EQUIPAMENTOS QUE POSSAM ULTRAPASSAR ESTA ALTITUDE, DEVERÁ SER SOLICITADA AUTORIZAÇÃO PRÉVIA DO COMAER.

27) 27- DEVERÃO SER OBSERVADOS OS PARÂMETROS DE INCOMODIDADE ESTABELECIDOS NO QUADRO 4B DA LEI 16.402/16

28) 28- POR OCASIÃO DO PEDIDO DE ALVARÁ DE EXECUÇÃO, DEVERÁ SER APRESENTADO TÍTULO DE PROPRIEDADE DO LOTE REGISTRADO EM NOME DO PROPRIETÁRIO INDICADO EM PLANTA.

29) 29- POR OCASIÃO DO PEDIDO DE ALVARÁ DE EXECUÇÃO, DEVERÁ SER

Requerimento

04121200918-00009

PROCESSO: 1010.2024/0010381-4 EMISSÃO: 13/08/2025

Página

10 / 11



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

Contribuinte

04121200918

Documento

004-0-01 ALVARA DE APROVACAO DE EDIFICACAO NOVA

Número

2025/03752-00

Nome do Proprietário

EXTO KEY EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Data Publicação

12/08/2025

Endereço do Imóvel

CodLog

Endereço

12847-3

AL DOS MARACATINS

Número

00857

Complemento/Bairro

MOEMA

Sub Pref.

VM

CEP

04089-012

Zona de Uso

ZONEAMENTO ANTERIOR: ZONA MISTA.

Categoria de Uso

R2V-02 NR1.06 NR1

Descrição

APRESENTADA A MATRÍCULA UNIFICADA, CONFORME MEMORIAL DE UNIFICAÇÃO

APRESENTADO

30) 30- O PROJETO ATENDE A RESOLUÇÃO 145/CEUSO/2021 EM RELAÇÃO ÀS REENTRÂNCIAS

31) 31- 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

32) 32- OS JIRAUS DEVERÃO ATENDER AO CONFORME INCISO II DO ART. 108 DA LEI 16.642/17

33) 33- 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

34) 34- CASO SEJAM ENCONTRADOS INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO, COMO POR EXEMPLO, EMANAÇÃO DE GASES, INCÊNDIOS ESPONTÂNEOS E RESÍDUOS ENTERRADOS, AS ATIVIDADES DE ESCAVAÇÃO E TERRAPLENAGEM DEVEM SER INTERROMPIDAS E O FATO COMUNICADO A SVMA, SMUL E CETESB

Requerimento

04121200918-00009

PROCESSO: 1010.2024/0010381-4 EMISSÃO: 13/08/2025

Página

11 / 11