



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 e Execução de Edificação Nova
NÚMERO DO DOCUMENTO: 38385-24-SP-ALV

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2024/0004674-2	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO h62rqx4m
---	---

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

VÍNCULO Possuidor	
NOME/RAZÃO SOCIAL CCISA95 INCORPORADORA LTDA	CPF/CNPJ 40804862000191
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL BRUNA SANTINI CORTEZ	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 32428889877
ENDEREÇO Rua Funchal, 411, Vila Olímpia	

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE 08952200411	CODLOG 059650	CEP 04368006
ENDEREÇO RUA DOUTOR DJALMA PINHEIRO FRANCO	NUMERAÇÃO PREDIAL S/N	BAIRRO VILA SANTA CATARINA
COMPLEMENTO *****	SUBPREFEITURA SUBJA - Subprefeitura Jabaquara	

ZONA DE USO
ZEU

CONTRIBUINTE 08952200421	CODLOG 059650	CEP 04368006
ENDEREÇO RUA DOUTOR DJALMA PINHEIRO FRANCO	NUMERAÇÃO PREDIAL S/N	BAIRRO VILA SANTA CATARINA
COMPLEMENTO *****	SUBPREFEITURA SUBJA - Subprefeitura Jabaquara	

ZONA DE USO
ZEU

USO DO IMÓVEL Residencial (R)	SUBCATEGORIA HIS: Habitação de Interesse Social	GRUPO DE ATIVIDADE
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

USO DO IMÓVEL
Residencial (R)

SUBCATEGORIA
HIS: Habitação de Interesse Social

GRUPO DE ATIVIDADE

RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)

VÍNCULO
Responsável Técnico pela Execução

NOME
BRUNA SANTINI CORTEZ

NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE
CAU-SP A1797808

CCM
53999410

VÍNCULO
Responsável Técnico pelo Projeto

NOME
ROGERIO VASONE DE CASTRO CONDE

NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE
CAU-SP A34558-0

CCM
27558266

VÍNCULO
Responsável Técnico pela Demolição

NOME
BRUNA SANTINI CORTEZ

NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE
CAU-SP A179780-8

CCM
53999410

VÍNCULO
Responsável Técnico pelo Muro de Arrimo

NOME
BRUNA SANTINI CORTEZ

NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE
CAU-SP A179780-8

CCM
53999410

VÍNCULO
Responsável Técnico pelo Movimento de Terra

NOME
BRUNA SANTINI CORTEZ

NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE
CAU-SP A179780-8

CCM
53999410

QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES
479

ALTURA TOTAL DA EDIFICAÇÃO
71.04m

NÚMERO DE BLOCOS
1

NÚMERO DE PAVIMENTOS
23

NÚMERO DE SUBSOLOS
0

ÁREA TERRENO REAL
3177.67m²

ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL)
19024.39m²

TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR
23660.66m²

NOTAS E RESSALVAS

AMPARO:

PROJETO APROVADO NOS TERMOS DAS LEIS 16.050/14, REVISADO PELA LEI 17.975/23, 16.402/16 REVISADO PELA LEI 18.081/24, 16.642/17 E DECRETOS 56.089/15, 57.521/16, 59.885/20, 57.776/17.

NOTAS:

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

4. 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 acarretará 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.
5. 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.
6. 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 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.
7. É de inteira responsabilidade dos profissionais envolvidos e do proprietário o cálculo das áreas construídas indicadas em projeto de acordo com o art. 49 do Decreto 59.885/2020.
8. 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.
9. 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. Responde ainda perante a terceiros a respeito da propriedade, posse, direitos reais, garantias e outros eventuais ônus que incidam sobre o imóvel.
10. As unidades habitacionais objeto deste alvará, deverão ser comercializadas nos termos do art. 46 da lei 16.050/14.
11. 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.
12. 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.
13. Alvará emitido nos termos do Decreto 63.130/24 que rege a produção privada de unidades de Habitação de Interesse Social, Habitação de Mercado Popular, Empreendimento de Habitação de Interesse Social – EHIS, Empreendimento de Habitação de Mercado Popular – EHMP e Empreendimento em Zona Especial de Interesse Social – EZEIS bem como de suas penalidades.
14. As edificações com altura superior a 12,00m de piso a piso deverão dispor de escada protegida de acordo com as normas técnicas pertinentes.
15. O presente Alvará de Aprovação e Execução tem validade por 04 (quatro) anos, nos termos dos Artigos 18, 29 e 32 da Lei nº. 16.642/17.
16. O presente Alvará de Execução compreende a demolição total do existente nos termos do Código de Obras (C.O.E.) vigente à época do despacho desse alvará.
17. A reservada para calçada, deverá permanecer livre de construção e o gradil deverá ser instalado recuado para este limite. Sendo de total responsabilidade do interessado sua execução e manutenção, nos termos do art. 11 do decreto 57.377/16 e Resolução CAEHIS nº 02/2018.
18. O interessado deverá ter ciência da obrigatoriedade de instalação de hidrantes públicos de incêndio conforme o disposto na Lei 16.900/18 e Decreto 58.692/19, referente a segurança e prevenção contra incêndios.

19. Consta para o local TCA nº 210/2024 - processo SEI nº 6027.2024/0006873-0.

20. FOI APRESENTADA MATRÍCULA COM AVERBAÇÃO DA ÁREA DE 213,36 M2 NECESSÁRIA PARA O ALARGAMENTO DO PASSEIO COMO "ÁREA RESERVADA PARA PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO", E PERMANECER LIVRE DE CONSTRUÇÃO, DEVENDO O GRADIL SER INSTALADO RECUADO PARA ESTE LIMITE.

RESSALVAS:

1. 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.
2. 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.
3. Deverá constar no certificado de conclusão ressalva quanto a obrigação de averbação na matrícula do CRI de todas as unidades HIS ou HMP que forem comercializadas para as famílias com renda declarada em conformidade com as disposições do decreto 59.885/2020, quando da individualização das matrículas das unidades.
4. Por ocasião do certificado de conclusão, deverá ser apresentada Matrícula do CRI em nome do proprietário declarado no Alvará de Execução.
5. Por ocasião do pedido do certificado de conclusão deverá ser apresentado o atestado de vistoria final do Corpo de Bombeiros.
6. 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.
7. 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.
8. AS INFORMAÇÕES CONSTANTES NO QUADRO RELATIVO À COMPOSIÇÃO DA QUOTA AMBIENTAL, NOS TERMOS DO QUADRO 3B, ANEXO À LEI 16.402/16, SÃO DE INTEIRA RESPONSABILIDADE DO AUTOR E DO PROPRIETÁRIO, NOS TERMOS DO §41º, ARTIGO 2º, DECRETO 57.565/16.
9. Por ocasião do pedido de Certificado de Conclusão, deverá ser verificado o cumprimento integral do Termo de Compromisso Ambiental - TCA, firmado em SVMA/DEPAVE.
10. Não poderá ser concedido o Certificado de Conclusão, ainda que parcial, sem a apresentação do Termo de Recebimento das Obrigações Ambientais correspondente ao Termo de Compromisso Ambiental aprovado junto à Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiental.
11. Por ocasião do certificado de conclusão, deverá ser apresentada Matrícula do CRI em nome do proprietário declarado neste Alvará.
12. DEVERÁ CONSTAR NO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO RESSALVA, QUANTO A OBRIGAÇÃO DE AVERBAÇÃO NA MATRÍCULA DO CRI DE TODAS AS UNIDADES HIS OU HMP QUE FOREM COMERCIALIZADAS PARA AS FAMÍLIAS, COM RENDA DECLARADA EM CONFORMIDADE COM AS DISPOSIÇÕES DO DECRETO 59.885/2020 E DECRETO 63.130/2024, QUANDO HOVER A INDIVIDUALIZAÇÃO DAS MATRÍCULAS DAS UNIDADES.
13. O presente Alvará de Execução inclui o Licenciamento para Instalação de Equipamento Mecânico de Transporte permanente (elevadores, plataforma elevatória motorizada e afins), conforme estabelecido no 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.
14. Por ocasião do pedido de Certificado de Conclusão, deverá comprovar o Cadastro no Sistema da Prefeitura de Equipamento Mecânico de Transporte (elevadores, plataforma elevatória motorizada e afins).

15. O movimento de terra deverá ser executado com o devido controle tecnológico, a fim de assegurar a estabilidade, prevenir erosões e garantir a segurança dos imóveis e logradouros limítrofes, bem como, não impedir ou alterar o curso natural de escoamento das águas pluviais e fluviais (Lei 16.642/2017 – Seção 3.5 do Anexo I).
16. O presente Alvará de Execução inclui o movimento de terra, conforme Artigo 23 da Lei 16.642/2017, com base na Seção 3.B da Portaria nº 221/SMUL-G/2017 de 21/07/2017, devendo ser atendido o item 3.O.1 do Anexo I do Decreto 57.776/2017, sendo a execução de responsabilidade das empresas e dos profissionais envolvidos no projeto, quaisquer danos a terceiros serão de inteira responsabilidade do autorizado em tela, estando também ciente de que deverá reparar quaisquer danos causados ao patrimônio público. A Execução das contenções e do movimento de terra deverão atender as NTOs cabíveis.

OBSERVAÇÃO:

1. TOTAL DE UNIDADES HABITACIONAIS:

-HIS-2 = 356

-R2V-1 = 79

-HIS-1 = 44



DEFERIDO POR

UNIDADE
SMUL/PARHIS/DHIS

DATA DE DEFERIMENTO
27/06/2024

DATA DE PUBLICAÇÃO
01/07/2024

CIDADE DE
SÃO PAULO