



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: 44225-24-SP-ALV

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2024/0016697-7	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO ysofy3h
---	--

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

VÍNCULO Possuidor	
NOME/RAZÃO SOCIAL CCISA183 INCORPORADORA LTDA	CPF/CNPJ 54941136000125
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL BRUNA SANTINI CORTEZ	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 32428889877
ENDEREÇO Rua Funchal, 411, Vila Olímpia	

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE 05234900134	CODLOG 009067	CEP 03331001
ENDEREÇO AV ALVARO RAMOS	NUMERAÇÃO PREDIAL 2257 - 2261	BAIRRO Água Rasa
SUBPREFEITURA SUBMO - Subprefeitura Mooca		
ZONA DE USO ZC		
CONTRIBUINTE 05234900142	CODLOG 009067	CEP 03331001
ENDEREÇO AV ALVARO RAMOS	NUMERAÇÃO PREDIAL 2269	BAIRRO Água Rasa
SUBPREFEITURA SUBMO - Subprefeitura Mooca		
ZONA DE USO ZC		
CONTRIBUINTE 05234900150	CODLOG 069329	CEP 03342000
ENDEREÇO AV REGENTE FEIJO	NUMERAÇÃO PREDIAL 21	BAIRRO Água Rasa
SUBPREFEITURA SUBMO - Subprefeitura Mooca		

ZONA DE USO ZC		
CONTRIBUINTE 05234900169	CODLOG 069329	CEP 03342000
ENDEREÇO AV REGENTE FEIJO	NUMERAÇÃO PREDIAL 23 - 29 E 33	BAIRRO Água Rasa
SUBPREFEITURA SUBMO - Subprefeitura Mooca		
ZONA DE USO ZC		
CONTRIBUINTE 05234900177	CODLOG 069329	CEP 03342000
ENDEREÇO AV REGENTE FEIJO	NUMERAÇÃO PREDIAL 35	BAIRRO Água Rasa
SUBPREFEITURA SUBMO - Subprefeitura Mooca		
ZONA DE USO ZC		
CONTRIBUINTE 05234900185	CODLOG 069329	CEP 03342000
ENDEREÇO AV REGENTE FEIJO	NUMERAÇÃO PREDIAL 45 - E 47	BAIRRO Água Rasa
SUBPREFEITURA SUBMO - Subprefeitura Mooca		
ZONA DE USO ZC		
CONTRIBUINTE 05234900193	CODLOG 083143	CEP 03333010
ENDEREÇO R GUAPEVA	NUMERAÇÃO PREDIAL 236	BAIRRO Água Rasa
SUBPREFEITURA SUBMO - Subprefeitura Mooca		
ZONA DE USO ZC		
CONTRIBUINTE 05234900207	CODLOG 083143	CEP 03333010
ENDEREÇO R GUAPEVA	NUMERAÇÃO PREDIAL 228	BAIRRO Água Rasa
SUBPREFEITURA SUBMO - Subprefeitura Mooca		
ZONA DE USO ZC		
CONTRIBUINTE 05234900614	CODLOG 083143	CEP 03333010
ENDEREÇO R GUAPEVA	NUMERAÇÃO PREDIAL 208 - 214 216 218	BAIRRO Água Rasa



CIDADE DE
SÃO PAULO

SUBPREFEITURA
SUBMO - Subprefeitura Mooca

ZONA DE USO
ZC

CONTRIBUINTE
05234900835

CODLOG
083143

CEP
03333010

ENDEREÇO
R GUAPEVA

NUMERAÇÃO PREDIAL
182 - 188

BAIRRO
Água Rasa

SUBPREFEITURA
SUBMO - Subprefeitura Mooca

ZONA DE USO
ZC

CONTRIBUINTE
05234900843

CODLOG
083143

CEP
03333010

ENDEREÇO
R GUAPEVA

NUMERAÇÃO PREDIAL
170

BAIRRO
Água Rasa

SUBPREFEITURA
SUBMO - Subprefeitura Mooca

ZONA DE USO
ZC

CONTRIBUINTE
05234900630

CODLOG
083143

CEP
03333010

ENDEREÇO
R GUAPEVA

NUMERAÇÃO PREDIAL
162

BAIRRO
Água Rasa

SUBPREFEITURA
SUBMO - Subprefeitura Mooca

ZONA DE USO
ZC

CONTRIBUINTE
05234900800

CODLOG
028177

CEP
03333000

ENDEREÇO
R MARECHAL BARBACENA

NUMERAÇÃO PREDIAL
162

BAIRRO
Água Rasa

SUBPREFEITURA
SUBMO - Subprefeitura Mooca

ZONA DE USO
ZC

CONTRIBUINTE
05234900347

CODLOG
028177

CEP
03333000

ENDEREÇO
R MARECHAL BARBACENA

NUMERAÇÃO PREDIAL
152

BAIRRO
Água Rasa

SUBPREFEITURA
SUBMO - Subprefeitura Mooca

ZONA DE USO
ZC

CONTRIBUINTE
05234900355

CODLOG
028177

CEP
03333000



CIDADE DE
SÃO PAULO

ENDEREÇO R MARECHAL BARBACENA	NUMERAÇÃO PREDIAL 150	BAIRRO Água Rasa
SUBPREFEITURA SUBMO - Subprefeitura Mooca		
ZONA DE USO ZC		
CONTRIBUINTE 05234900363	CODLOG 028177	CEP 03333000
ENDEREÇO R MARECHAL BARBACENA	NUMERAÇÃO PREDIAL s/n	BAIRRO Água Rasa
SUBPREFEITURA SUBMO - Subprefeitura Mooca		
ZONA DE USO ZC		
CONTRIBUINTE 05234900371	CODLOG 028177	CEP 03333000
ENDEREÇO R MARECHAL BARBACENA	NUMERAÇÃO PREDIAL 138	BAIRRO Água Rasa
SUBPREFEITURA SUBMO - Subprefeitura Mooca		
ZONA DE USO ZC		
CONTRIBUINTE 05234900381	CODLOG 028177	CEP 03333000
ENDEREÇO R MARECHAL BARBACENA	NUMERAÇÃO PREDIAL 132	BAIRRO Água Rasa
SUBPREFEITURA SUBMO - Subprefeitura Mooca		
ZONA DE USO ZC		
CONTRIBUINTE 05234900819	CODLOG 028177	CEP 03333000
ENDEREÇO R MARECHAL BARBACENA	NUMERAÇÃO PREDIAL 160	BAIRRO Água Rasa
SUBPREFEITURA SUBMO - Subprefeitura Mooca		
ZONA DE USO ZC		
CONTRIBUINTE 05234900126	CODLOG 009067	CEP 03331001
ENDEREÇO AV ALVARO RAMOS	NUMERAÇÃO PREDIAL 2251	BAIRRO Água Rasa
SUBPREFEITURA SUBMO - Subprefeitura Mooca		
ZONA DE USO ZC		



CIDADE DE
SÃO PAULO

CONTRIBUINTE 05234900525		CODLOG 009067	CEP 03331001
ENDEREÇO AV ALVARO RAMOS		NUMERAÇÃO PREDIAL 2237	BAIRRO Água Rasa
SUBPREFEITURA SUBMO - Subprefeitura Mooca			
ZONA DE USO ZC			
CONTRIBUINTE 05234900762		CODLOG 009067	CEP 03331001
ENDEREÇO AV ALVARO RAMOS		NUMERAÇÃO PREDIAL 2241 - 2247	BAIRRO Água Rasa
SUBPREFEITURA SUBMO - Subprefeitura Mooca			
ZONA DE USO ZC			
USO DO IMÓVEL Residencial (R)	SUBCATEGORIA HIS: Habitação de Interesse Social	TOTAL DE UNIDADES 192	
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 74
USO DO IMÓVEL Residencial (R)	SUBCATEGORIA HIS: Habitação de Interesse Social	TOTAL DE UNIDADES 40	
USO DO IMÓVEL Residencial (R)	SUBCATEGORIA HMP: Habitação de Mercado Popular	TOTAL DE UNIDADES 319	

RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)

VÍNCULO Responsável Técnico pelo Projeto		
NOME/RAZÃO SOCIAL MARCHI ARQUITETURA LTDA	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA PJ5134-9	CCM 26585235
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL WILSON MARCHI JUNIOR		NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A19572-3
VÍNCULO Responsável Técnico pela Execução		
NOME BRUNA SANTINI CORTEZ	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A179780-8	CCM 53999410
VÍNCULO Responsável Técnico pelo Projeto		
NOME/RAZÃO SOCIAL FRANCISCO NUNES ENGENHARIA SERVICOS DE TOP.AGR. E GEOR.L	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA 0656777-SP	CCM 01662777
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL FRANCISCO NUNES DE OLIVEIRA NETO		NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 0641269230-SP

QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 625	ALTURA DA EDIFICAÇÃO 53.90m	
NÚMERO DE BLOCOS 3	NÚMERO DE PAVIMENTOS 17	NÚMERO DE SUBSOLOS 0
ÁREA TERRENO REAL 5047.36m ²	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 13984.46m ²	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 31194.33m ²

NOTAS E RESSALVAS

AMPARO:

PROJETO APROVADO NOS TERMOS DAS LEIS 16.050/14, REVISADO PELA LEI 17.975/23, 16.402/16 REVISADO PELAS LEIS 18.081/24 E 18.177/24, 16.642/17 E DECRETOS 56.089/15, 57.521/16, 59.885/20 **63.728/24**, 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.
- 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.
- 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.
- 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 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;
 - a segurança no uso das edificações, nos termos do código de obras e edificações - coe e legislação correlata;
 - a observância das normas técnicas nts e das disposições técnicas previstas no anexo i do decreto regulamentar do coe.
- 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.
- 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.
- 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.
- As unidades habitacionais objeto deste alvará, deverão ser comercializadas nos termos do art. 46 da lei 16.050/14.
- 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. Considerando o COE explicitar claramente as responsabilidades de proprietário, possuidor, responsável técnico pelo projeto e responsável técnico pela obra, evitando excesso de exigências quanto a detalhes dos projetos que não cabem à municipalidade aferir ou controlar, a emissão deste Alvará não exige aos empreendedores e responsáveis técnicos de suas devidas responsabilidades sobre a obra a ser executada, como também de suas consequências para com as soluções construtivas a serem projetadas para as escavações, contenções e fundações de futuro empreendimento que venha a ser proposto deverão considerar esta proximidade, de forma que não ocorram interferências físicas e, também, não induzam alívios ou carregamentos adicionais aos previstos para a condição existente.

13. 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.

14. 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.

15. As edificações com altura superior a 12,00m de piso a piso deverão dispor de escada protegida de acordo com as normas técnicas pertinentes.

16. 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.

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 FICA CIENTE DA OBRIGATORIEDADE DA ORGANIZAÇÃO INTERNA EM SUBCONDOMÍNIOS DE ACORDO COM O INCISO VIII ART. 9º DO DECRETO 59.885/20, COM NO MÁXIMO 300 UNIDADES PARA CADA SUBCONDOMÍNIO.

19. 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.

20. O presente Alvará foi emitido nos termos do art. 14 do Decreto nº 63.504/2024 que regulamenta a reutilização de Outorga Onerosa do Direito de Construir relativa à Alvará de Aprovação não Executado, nos termos da Lei 16.050/2014 alterada pela Lei 17.975/2023 e da Lei 16.402/2016 alterada pela Lei 18.081/2024.

21. Foi apresentado, para a reutilização da contrapartida financeira relativa à OODC, relatório de quitação com todas as parcelas referentes ao documento de arrecadação do Município de São Paulo (DAMSP), da Secretaria Municipal da Fazenda (SF) ou sistema de licenciamento da SMUL, nos termos do § 6º do art. 14 do Decreto 63.504/24.

22. Conforme disposto no art.117 da lei 16.050/14, alterada pela lei 17.975/23, em nenhuma hipótese haverá devolução de valores pagos relativos à outorga onerosa, sendo vedada a transferência para outro imóvel.

23. A reutilização da contrapartida financeira poderá ser deferida apenas uma vez, nos termos do art. 14 do Decreto 63.504/24, tendo sido utilizada no pedido objeto desse alvará.

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. POR OCASIÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DEVERÁ SER COMPROVADA A AVERBAÇÃO NA MATRÍCULA DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE QUE TODAS AS UNIDADES HIS E HMP SERÃO DESTINADAS A FAMÍLIAS COM RENDA DECLARADA E ATESTADA EM CONFORMIDADE COM AS DISPOSIÇÕES DO DECRETO 63.130/2024 E SUA REGULAMENTAÇÃO, OU NORMA QUE VENHA A SUBSTITUÍ-LO.
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 presente Alvará não dá direito ao início de obras, que fica sujeito a expedição do respectivo Alvará de Execução.
7. Este Alvará foi emitido mediante o recolhimento do valor de outorga onerosa, conforme informação constante do sistema de arrecadação unificada, da Secretaria Municipal de Finanças. Na hipótese da prefeitura constatar, a qualquer tempo, a inexistência de quitação, total ou parcial, do valor da outorga onerosa, este Alvará ou Auto será declarado nulo de pleno direito e a área total da edificação será cadastrada como irregular, independente mente da aplicação das demais sanções administrativas, cíveis e criminais cabíveis.
8. POR OCASIÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÁ SER APRESENTADA MATRICULA COM AVERBAÇÃO DA ÁREA DE 495,14 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.
9. 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.
10. 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.
11. 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.
12. Por ocasião do pedido de Alvará de Execução, deverá ser apresentado TCA firmado em SVMA/DEPAVE, correspondente ao Laudo de Avaliação Ambiental Modificativo nº 204/CLA-DCRA/2024.
13. Por ocasião do pedido de Certificado de Conclusão, deverá ser verificado o cumprimento integral do Termo de Compromisso Ambiental - TCA, firmado em SVMA/DEPAVE.
14. 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.
15. Por ocasião do certificado de conclusão, deverá ser apresentada Matrícula do CRI em nome do proprietário declarado no Alvará de Execução.
16. 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 HOVER A INDIVIDUALIZAÇÃO DAS MATRÍCULAS DAS UNIDADES.
17. 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.
18. 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).

19. 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 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, para obtenção do movimento de terra.

OBSERVAÇÃO:

1. Total de unidades habitacionais = 625, sendo:

- R2V = 74
- HMP = 319
- HIS-1 = 192
- HIS-2 = 40

DEFERIDO POR

UNIDADE
SMUL/PARHIS/DHIS

DATA DE DEFERIMENTO
09/12/2024

DATA DE PUBLICAÇÃO
11/12/2024



**CIDADE DE
SÃO PAULO**