



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



Projeto Modificativo de Alvará de Aprovação e Execução de Edificação Nova
NÚMERO DO DOCUMENTO: 52239-25-SP-MOD

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2025/0005030-0	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO wiccogd4
---	---

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

NOME/RAZÃO SOCIAL CCISA29 INCORPORADORA LTDA	CPF/CNPJ 22862664000100
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL BRUNA SANTINI CORTEZ	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 32428889877
ENDEREÇO Rua Funchal, 411, Vila Olímpia	

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE 09900500245	CODLOG 226980	CEP 05038070
ENDEREÇO RUA CAPITÃO JOSÉ INACIO DO ROSARIO	NUMERAÇÃO PREDIAL S/N	BAIRRO LAPA
COMPLEMENTO LOTE 1	SUBPREFEITURA SUBLA - Subprefeitura Lapa	
ZONA DE USO ZEM		
CONTRIBUINTE 09900500245	CODLOG 226980	CEP 05038070
ENDEREÇO RUA CAPITÃO JOSÉ INACIO DO ROSARIO	NUMERAÇÃO PREDIAL S/N	BAIRRO LAPA
COMPLEMENTO LOTE 2	SUBPREFEITURA SUBLA - Subprefeitura Lapa	
ZONA DE USO ZEM		
CONTRIBUINTE 09900500245	CODLOG 053651	CEP 05038190
ENDEREÇO AVENIDA JOSÉ MARIA DE FARIA	NUMERAÇÃO PREDIAL S/N	BAIRRO LAPA
COMPLEMENTO LOTE 3	SUBPREFEITURA SUBLA - Subprefeitura Lapa	
ZONA DE USO ZEM		

CONTRIBUINTE 09900500245		CODLOG 053651	CEP 05038190
ENDEREÇO AVENIDA JOSÉ MARIA DE FARIA		NUMERAÇÃO PREDIAL S/N	BAIRRO LAPA
COMPLEMENTO LOTE 4		SUBPREFEITURA SUBLA - Subprefeitura Lapa	
ZONA DE USO ZEM			
USO DO IMÓVEL Residencial (R)	SUBCATEGORIA HIS: Habitação de Interesse Social	GRUPO DE ATIVIDADE HIS 2: unidade destinada a famílias com renda familiar mensal superior a R\$ 2.994,00 (dois mil novecentos e noventa e quatro reais) e igual ou inferior a R\$ 5.988,00 (cinco mil novecentos e oitenta e oito reais), conforme Decreto nº 58.741, de 06 de maio de 2019, e suas revisões posteriores	TOTAL DE UNIDADES 1983
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-4: conjunto residencial com mais de 20.000m ² (vinte mil metros quadrados) de área construída computável	TOTAL DE UNIDADES 577
USO DO IMÓVEL Não Residencial (nR)	SUBCATEGORIA nR1: uso não residencial compatível com a vizinhança residencial	GRUPO DE ATIVIDADE nR1-12: serviços de hospedagem ou moradia	

RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)

VÍNCULO Responsável Técnico pelo Projeto		
NOME Bruna Santini Cortez	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A179780-8	CCM 53999410
VÍNCULO Responsável Técnico pela Execução		
NOME Bruna Santini Cortez	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A179780-8	CCM 53999410
VÍNCULO Responsável Técnico pelo Movimento de Terra		
NOME Bruna Santini Cortez	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A179780-8	CCM 53999410
VÍNCULO Responsável Técnico pelo Muro de Arrimo		
NOME Bruna Santini Cortez	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A179780-8	CCM 53999410
VÍNCULO Responsável Técnico pela Demolição		
NOME Bruna Santini Cortez	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A179780-8	CCM 53999410
VÍNCULO Responsável Técnico pelo Equipamento Mecânico de Transporte Permanente		
NOME	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE	CCM

ALVARÁ(S) VINCULADO(S)

Numero do Alvará 48425-24-SP-MOD	Título do Documento Projeto Modificativo de Alvará de Aprovação e Execução de Edificação Nova (HIS / HMP)
-------------------------------------	--

NOTA: Enquanto vigente, o presente documento substitui o(s) anterior(es), lhe(s) retirando a eficácia.

QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 2650	ALTURA TOTAL DA EDIFICAÇÃO 70.45m	
NÚMERO DE BLOCOS 9	NÚMERO DE PAVIMENTOS 23	NÚMERO DE SUBSOLOS 0
ÁREA TERRENO REAL 22902.36m ²	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 109438.96m ²	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 125687.90m ²

NOTAS E RESSALVAS

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

NOTAS:

1. A(s) edificação(ões) ora licenciada(s) devese constituir um só condomínio e qualquer desmembramento dependera de aprovação da municipalidade, conforme disposto no Decreto 10.107/72.
2. É de inteira responsabilidade dos profissionais envolvidos e do proprietário o atendimento ao recuo de 1,50m para a divisa do lote, conforme o disposto no item 2.C do decreto 57.776/17.
3. O presente documento refere-se exclusivamente a legislação Municipal devendo ainda, serem observadas as legislações Estadual e Federal, pertinentes.
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. 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 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.
7. 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.
8. 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.
9. O presente Alvará não autoriza a remoção de nenhum exemplar arbóreo ora existente.
10. Este alvará não engloba remoção de árvores ora existentes na calçada em frente ao lote.

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. As unidades habitacionais objeto deste alvará, deverão ser comercializadas nos termos do art. 46 da lei 16.050/14.
15. Não será permitida a permanência humana nas áreas técnicas destinadas a instalação e equipamentos constantes no projeto.
16. O projeto na forma proposta, indica vazios sem laje, não sendo autorizado a permanência humana e o uso destes vazios.
17. 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.
18. As unidades habitacionais de interesse social deverão dispor de no máximo 1 sanitário de acordo com o inciso I do art. 1º da Lei 59.885/2020.
19. PROJETO APROVADO NOS TERMOS DO DECRETO 59.885/2020.
20. As edificações com altura superior a 12,00m de piso a piso deverão dispor de escada protegida de acordo com as normas técnicas pertinentes.
21. 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.
22. 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.
23. O lote é parcialmente atingido por Lei de melhoramento viário conforme Lei 16.541/2016 com área demarcada em planta.
24. Alvará emitido a título precário, não sendo devida indenização por obras, benfeitorias ou acessão dele decorrentes por ocasião do melhoramento público, nos termos do § 2º do artigo 107 da lei 16.642/17.
25. CONSTA PARA O LOCAL PROJETO DE ENRIQUECIMENTO DE ÁREA VERDE Nº 15/CLA/DCRA/GTMAPP/2023.
26. Consta para o local Parecer Técnico nº 010/GTAC/2024 - SEI nº 6027.2023/0018529-7.
27. O INTERESSADO FICA CIENTE DA OBRIGATORIEDADE DA ORGANIZAÇÃO INTERNA EM SUBCONDÔMINIOS DE ACORDO COM O INCISO VIII ART. 9º DO DECRETO 59.885/20, COM NO MÁXIMO 300 UNIDADES PARA CADA SUBCONDÔMÍNIO.
28. 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.
29. CONSTA PARA O LOCAL AREA PARA RESERVA DE CALÇADA = 292,70M² EM DOIS SEGMENTOS 1º DE 133,61 M² E O 2º DE 159,10 M² PARA A RUA CAP. JOSÉ INACIO DO ROSARIO.

RESSALVAS:

1. Somente será concedido o certificado de conclusão se a construção atender integralmente as normas de instalação de gás combustível, que lhe forem aplicáveis, conforme disposto no Código de Obras, Normas Específicas e aquelas emitidas pelas concessionárias de serviço de gás.
2. 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.
3. Por ocasião do certificado de conclusão, deverão ser atendidas as Normas Técnicas Oficiais relativas a ventilação mecânica e iluminação artificial.

4. 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.
5. 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.
6. Deverão ser observadas as exigências relativas a adequação das edificações a pessoa com deficiência física ou com mobilidade reduzida de acordo com a NBR 9050/15.
7. 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 a implantação da edificação no lote.
8. 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.
9. Por ocasião do certificado de conclusão, deverá ser apresentada Matrícula do CRI em nome do proprietário declarado no Alvará de Execução.
10. De acordo com os artigos 1º e 2º da Lei nº 13.113/01 e subitem 2.4.2.2 da Lei nº 11.228/92, não poderão ser utilizados produtos que contenham amianto e/ou materiais descritos no artigo 2º do Decreto nº 41.788 de 13 março de 2002.
11. 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.
12. Por ocasião do pedido do certificado de conclusão deverá ser apresentado o atestado de vistoria final do Corpo de Bombeiros.
13. Deverão ser observados os parâmetros de incomodidade estabelecidos no Quadro 4B da Lei 16.402/16.
14. 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.
15. 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.
16. 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.
17. Por ocasião do pedido de Certificado de Conclusão, deverá ser verificado o cumprimento integral do Termo de Compromisso Ambiental - TCA, firmado em SVMA/DEPAVE.
18. 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.
19. A emissão do Certificado de Conclusão de Edificação (Habite-se) fica condicionada a Manifestação Favorável (ou Parecer Técnico Favorável) de SVMA/DECONT/GTAC, após apresentação do Termo de Reabilitação da Área emitido pela CETESB.
20. Por ocasião do certificado de conclusão, deverá ser apresentada Matrícula do CRI em nome do proprietário declarado neste Alvará.
21. 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).
22. 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.
23. 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).
24. 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.

OBSERVAÇÕES:

1) LOTE 1:

RUA CAPITÃO JOSÉ INÁCIO DO ROSÁRIO

ÁREA DO LOTE = 4.248,51m²

ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL = 28.644,30 m²

NÚMERO DE UNIDADES HABITACIONAIS = 594

LOTE 2:

RUA CAPITÃO JOSÉ INÁCIO DO ROSÁRIO

ÁREA DO LOTE = 4.734,17m²

ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL = 34.146,32 m²

NÚMERO DE UNIDADES HABITACIONAIS = 660

NÚMERO DE UNIDADES NÃO RESIDENCIAIS = 90

LOTE 3:

AVENIDA JOSÉ MARIA DE FARIA

ÁREA DO LOTE = 4.643,73m²

ÁREA DESTINADA A MELHORAMENTO VIÁRIO - LEI 16.541/2016 = 719,80 m²

ÁREA REMANESCENTE DO LOTE = 3.923,93 m²

ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL = 31.440,27 m²

NÚMERO DE UNIDADES HABITACIONAIS = 653

LOTE 4:

AVENIDA JOSÉ MARIA DE FARIA

ÁREA DO LOTE = 4.646,48m²

ÁREA DESTINADA A MELHORAMENTO VIÁRIO - LEI 16.541/2016 = 709,07 m²

ÁREA REMANESCENTE DO LOTE = 3.937,41 m²

ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL = 31.457,01 m²

NÚMERO DE UNIDADES HABITACIONAIS = 653



CIDADE DE
SÃO PAULO

2) CONSTAM PARA O LOCAL:

- TCA 128/2024 - SEI nº 6027.2023/0015838-9, REFERENTE AO PARECER TÉCNICO AMBIENTAL nº 86/CLA/DCRA/GTMAPP/2024.
- TCA 129/2024 - SEI nº 6027.2023/0016219-0, REFERENTE AO PARECER TÉCNICO AMBIENTAL nº 87/CLA/DCRA/GTMAPP/2024.
- TCA 130/2024 - SEI nº 6027.2023/0016517-2, REFERENTE AO PARECER TÉCNICO AMBIENTAL nº 88/CLA/DCRA/GTMAPP/2024.
- TCA 131/2024 - SEI nº 6027.2023/0016530-0, REFERENTE AO PARECER TÉCNICO AMBIENTAL nº 89/CLA/DCRA/GTMAPP/2024.
- MANIFESTAÇÃO TÉCNICA Nº 054/CLA-DCRA-GTMAPP/2025 REFERENTE AO PCA MODIFICATIVO E TCA 129/2024.
- MANIFESTAÇÃO TÉCNICA Nº 053/CLA-DCRA-GTMAPP/2025 REFERENTE AO PCA MODIFICATIVO E TCA 131/2024.

DEFERIDO POR

UNIDADE SMUL/PARHIS/DHIS	DATA DE DEFERIMENTO 19/05/2025	DATA DE PUBLICAÇÃO 20/05/2025
-----------------------------	-----------------------------------	----------------------------------



CIDADE DE
SÃO PAULO