



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: 35380-23-SP-ALV

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2023/0024393-7	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO a7jno8qb
---	---

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL Infinity Santana SPE Ltda.	CPF/CNPJ 59770609000192
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL André Custódio de Lima	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 15248467837

ENDEREÇO
Rua Antônio Nadruz Dib, 203, Chora Menino

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE 07202100150	CODLOG 018040	CEP 02462070
ENDEREÇO Rua Antônio Nadruz Dib	NUMERAÇÃO PREDIAL 203	BAIRRO Chora Menino (ZN)

SUBPREFEITURA
SUST - Subprefeitura Santana/Tucuruvi

ZONA DE USO
ZM

CONTRIBUINTE 07202100355	CODLOG 018040	CEP 02462070
ENDEREÇO Rua Antônio Nadruz Dib	NUMERAÇÃO PREDIAL 189	BAIRRO Chora Menino (ZN)

SUBPREFEITURA
SUST - Subprefeitura Santana/Tucuruvi

ZONA DE USO
ZM

USO DO IMÓVEL Residencial (R)	SUBCATEGORIA HMP: Habitação de Mercado Popular	TOTAL DE UNIDADES 54
----------------------------------	---	-------------------------

RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)

VÍNCULO Responsável Técnico pelo Projeto		
NOME	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE	CCM

Nelson Della Nina Filho	060.188.227-7	21738157
VÍNCULO Responsável Técnico pela Execução		
NOME Daniel Custódio de Lima	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 262.090.774-8	CCM 73850640

QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 54	ALTURA TOTAL DA EDIFICAÇÃO 38.42m	
NÚMERO DE BLOCOS 1	NÚMERO DE PAVIMENTOS 12	NÚMERO DE SUBSOLOS 2
ÁREA TERRENO REAL 985.29m ²	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 2445.12m ²	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 5421.24m ²

NOTAS E RESSALVAS

AMPARO LEGAL

- LEIS 16.050/14 alterada pela 17975/23, LEI 16.402/16 alterada pela Lei 18081/24 e 18177/24 e Lei 16.642/17 E DECRETOS 56.089/15, 57.521/16, 57.776/17, 59.885/20 E PORTARIA Nº 172/ SMUL/2024.

NOTAS

- O PRESENTE DOCUMENTO REFERE-SE EXCLUSIVAMENTE A LEGISLAÇÃO MUNICIPAL DEVENDO AINDA SER OBSERVADAS AS LEGISLAÇÕES ESTADUAL E FEDERAL PERTINENTES.
- AS UNIDADES HABITACIONAIS OBJETO DESTES ALVARÁ DEVERÃO SER COMERCIALIZADAS NOS TERMOS DO ART. 46 DA LEI 16.050/2014.
- 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.
- 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.
- O TITULAR DO DOCUMENTO DE ATIVIDADE EDILÍCIA, NA QUALIDADE DE PROPRIETÁRIO OU DE POSSUIDOR DO IMÓVEL, RESPONDE PERANTE TERCEIROS A RESPEITO DA PROPRIEDADE, POSSE, DIREITOS REAIS, GARANTIAS E OUTROS EVENTUAIS ÔNUS QUE INCIDAM 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 – COE, DO RESPECTIVO DECRETO REGULAMENTAR, DAS NORMAS TÉCNICAS – NTS APLICÁVEIS E DA LEGISLAÇÃO MUNICIPAL CORRELATA, BEM COMO DO PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO – PDE E DA LEGISLAÇÃO DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO – LPUOS.
- A CONFORMIDADE DO PROJETO ÀS NORMAS TÉCNICAS – NTS GERAIS E ESPECÍFICAS DE CONSTRUÇÃO, BEM COMO ÀS NORMAS TÉCNICAS OFICIAIS - NTOS DE ACESSIBILIDADE E ÀS DISPOSIÇÕES LEGAIS E REGULAMENTARES APLICÁVEIS AOS ASPECTOS INTERIORES DA EDIFICAÇÃO É 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 DO EQUIPAMENTO, OBSERVADAS AS NORMAS TÉCNICAS - NTS APLICÁVEIS, ZELANDO POR SUA SEGURANÇA E ASSUMINDO AS CONSEQUÊNCIAS DIRETAS E INDIRETAS ADVINDAS DE SUA ATUAÇÃO.
- 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.
- O PROPRIETÁRIO 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 ACARRETERÁ 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.

12. O PRESENTE ALVARÁ DE EXECUÇÃO COMPREENDE ADEMOLIÇÃO TOTAL DO EXISTENTE NOS TERMOS DO CÓDIGO DE OBRAS (C.O.E.) VIGENTE À ÉPOCA DO DESPACHO DESTA ALVARÁ.
13. CONSTA PARA O LOCAL PARECER FAVORÁVEL DO COMAER NOTIFICAÇÃO Nº 72918 REFERENTE AO PROTOCOLO COMAER Nº 67617.901375/2023-16..
14. PROJETO APROVADO MEDIANTE PAGAMENTO DE OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR CONFORME CARACTERÍSTICAS ABAIXO:
ZONEAMENTO =: MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA / MACROAREA DE QUALIFICAÇÃO DA URBANIZAÇÃO / ZM (100%) PA-8.
CATEGORIA E SUBCATEGORIA DE USO DO PROJETO = EHMP – HMP
ÁREA TERRENO = E= 1028,30 M² R = 985,29 M²
ÁREA DE PROJEÇÃO= PERMITIDA 70% / 689,70 M² ADOTADA 33, 46% /329,64M²
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO ZONA = 2,5 ADOTADO =2,49
ÁREA COMPUTÁVEL BÁSICA= 985,29 M²/ ÁREA COMPUTÁVEL PROJETO 2445,12M²
ÁREA OBJETO DE OUTORGA ONEROSA= 1459,83M²
ÁREA NÃO COMPUTÁVEL = 2976,12 M² (54,90%)
ÁREA CONSTRUIDA TOTAL = 5421,24M²
TAXA DE PERMEABILIDADE EXIGIDA = 20% ADOTADA = 17,58%
ÁREA PERMEÁVEL EXIGIDA = 197,06 m² ADOTADA = 173,23 m²
QA MÍNIMO APÓS MAJORAÇÃO DA QUOTA FACE REDUÇÃO DA PERMEABILIDADE = 0,41 / QA PROPOSTO = 0,43
RESERVATÓRIO DE ESCOAMENTO EXIGIDO= 6 207,33 L / ADOTADO = 15.000,00L
NÚMERO DE UNIDADES= 54 TODAS HMP
NÚMERO DE VAGAS = 54 SENDO 01 POR UNIDADE
GABARITO DA EDIFICAÇÃO = PERMITIDO 28,00M / ADOTADO = 27,99 M
15. O PRESENTE ALVARÁ DE EXECUÇÃO COMPREENDE ADEMOLIÇÃO TOTAL DO EXISTENTE NOS TERMOS DO CÓDIGO DE OBRAS (C.O.E.) VIGENTE À ÉPOCA DO DESPACHO DESTA ALVARÁ.
16. 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.
17. PROJETO APROVADO COM REDUÇÃO DA TAXA DE PERMEABILIDADE NOS TERMOS DO INCISO IV DO ART. 3 DO DECRETO 57.565/16.
PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL = PA 8
PONTUAÇÃO MÍNIMA = 0,37
TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA EXIGIDA = 20%
PONTUAÇÃO ATINGIDA = 0,43
TAXA DE PERMEABILIDADE ATINGIDA = 17,58%
18. PARA O LOCAL CONSTA CONSULTA EM PROJ ONDE FOI INFORMADO QUE NADA CONSTA PARA O LOCAL
19. O PROJETO PROPOSTO CONTEMPLA ÁREA TÉCNICA, SEM PERMANÊNCIA HUMANA, DESTINADA A INSTALAÇÃO DE EQUIPAMENTOS DE ACORDO COM O ART. 102. INCISO V DO DECRETO 57.776/17.
20. OS COMPARTIMENTOS NECESSÁRIOS PARA ABRIGAR CONDENSADORAS DE AR-CONDICIONADO LOCALIZADOS EM ÁREAS ADJACENTES AOS TERRAÇOS DAS UNIDADES PRIVATIVAS SERÃO DE USO EXCLUSIVO PARA ABRIGAR AS CONDENSADORAS, SENDO VEDADA A SUA UTILIZAÇÃO PARA OUTRAS FUNÇÕES, NOS TERMOS DA RESOLUÇÃO/CEUSO/141/2021.

RESSALVAS

1. POR OCASIÃO DO PEDIDO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DEVERÁ SER APRESENTADO O ATESTADO DE VISTORIA FINAL DO CORPO DE BOMBEIROS.
2. O PRESENTE ALVARÁ NÃO AUTORIZA A REMOÇÃO DE NENHUM EXEMPLAR ARBÓREO.
3. POR OCASIÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÃO SER ATENDIDOS OS ITENS DO COE RELATIVOS À VENTILAÇÃO MECÂNICA E ILUMINAÇÃO ARTIFICIAL.
4. A EMISSÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO FICARÁ CONDICIONADA À COMPROVAÇÃO DA AVERBAÇÃO NA MATRÍCULA DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE QUE TODAS AS UNIDADES HIS OU HMP SERÃO DESTINADAS PARA AS FAMÍLIAS COM RENDA DECLARADA E ATESTADA EM CONFORMIDADE COM AS DISPOSIÇÕES DO ART. 94 DO DECRETO 63.728/2024.
5. POR OCASIÃO DA INDIVIDUALIZAÇÃO DAS MATRÍCULAS DAS UNIDADES DEVERÃO SER AVERBADAS NA MATRÍCULA DE REGISTRO DE IMÓVEIS TODAS AS UNIDADES HIS OU HMP.
6. FICA CIENTE O INTERESSADO QUE A IMPLANTAÇÃO DE QUALQUER ANTENA, TORRE, PÁRA-RAIO, LUZES, ETC OU QUALQUER OUTRO EQUIPAMENTO SOBRE A COBERTURA DO EDIFÍCIO DEVERÁ SER SUBMETIDO À APRECIÇÃO DO COMAER.
7. AS EDIFICAÇÕES ORA LICENCIADAS DEVERÃO CONSTITUIR UM SÓ CONDOMÍNIO E QUALQUER DESMEMBRAMENTO DEPENDERÁ DE APROVAÇÃO DA MUNICIPALIDADE, CONFORME DISPOSTO NO DECRETO 10.107/72.
8. Este Alvará foi emitido com a quitação total do valor devido pela outorga onerosa do direito de construir.
9. ESTE ALVARÁ OU AUTO 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, INDEPENDENTEMENTE DA APLICAÇÃO DAS DEMAIS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS, CÍVEIS E CRIMINAIS CABÍVEIS.
10. O PRESENTE ALVARÁ DE EXECUÇÃO INCLUI O LICENCIAMENTO PARA INSTALAÇÃO DE ELEVADORES, NOS TERMOS DO DECRETO 55.036 DE 15/04/2014 E DETERMINAÇÃO NOS TERMOS DA ORDEM DE SERVIÇO 003/SEL-G/2014 DDE 12/07/2014
11. POR OCASIÃO DO PEDIDO DE CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÁ SER APRESENTADO O CADASTRO DE EQUIPAMENTO MECÂNICO DE TRANSPORTE PERMANENTE RELATIVO AO(S) ELEVADOR(ES)
12. POR OCASIÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DEVERÃO SER ATENDIDAS INTEGRALMENTE AS NORMAS ESPECÍFICAS E AQUELAS EMITIDAS PELAS CONCESSIONÁRIAS DE SERVIÇOS PÚBLICOS, TAIS COMO DE ÁGUA, ESGOTO, ENERGIA ELÉTRICA E GÁS NOS TERMOS DO §4º DO ART. 11 DA LEI 16.642/17.
13. A EMISSÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO FICA CONDICIONADA AO CUMPRIMENTO INTEGRAL DO ITEM 3.10 DO ANEXO DA LEI 16.642/17, QUE EXIGE QUE AS UNIDADES CONDOMINIAIS, INCLUSIVE HABITACIONAIS, DEVEM DISPOR DE SISTEMA DE MEDIÇÃO INDIVIDUALIZADA DO CONSUMO DE ÁGUA, ENERGIA ELÉTRICA E GÁS.
14. O PRESENTE ALVARÁ DE EXECUÇÃO INCLUI O MOVIMENTO DE TERRA, AUTORIZADO COM BASE NOS DADOS TÉCNICOS APRESENTADOS CONFORME SEÇÃO 4.A DA PORTARIA 221/SMUL-G/2017 E INCISO III DO §2º DO ART. 23 DA LEI 16.642/17, SENDO QUE A REALIZAÇÃO DO MOVIMENTO DE TERRA SERÁ EM CONFORMIDADE COM O QUE ESTABELECEM AS NORMAS TÉCNICAS CABÍVEIS E A TERRA SERÁ

EMPRESTADA DE TERRENOS PARTICULARES COM A DEVIDA ANUÊNCIA DO PROPRIETÁRIO DO TERRENO OU DISPOSTA EM TERRENOS REGULARMENTE LICENCIADOS COMO DE DESTINAÇÃO DE RESÍDUOS INERTES COM A DEVIDA CLASSIFICAÇÃO, NOS TERMOS DA LEGISLAÇÃO EM VIGOR.

15. 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.
16. POR OCASIÃO DO PEDIDO DE CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DEVERÁ SER ANEXADA, NO MESMO, DECLARAÇÃO ASSINADA PELO PROPRIETÁRIO E PELO(S) RESPONSÁVEL(IS) 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, NBR 9050 EM VIGOR E DECRETO FEDERAL 9.451/18.
17. A(S) UNIDADE(S) DEMARCADAS EM PLANTA SERÁ(ÃO) ADAPTÁVEL(IS) ÀS PESSOAS COM DEFICIÊNCIA, NOS TERMOS DE ACESSIBILIDADE DA LEI FEDERAL Nº 13.146/15 E DO DECRETO 9.451/18.
18. O PROJETO DEVERÁ ATENDER A QUANTIDADE MÍNIMA DE VAGAS DESTINADAS A PESSOAS COM DEFICIÊNCIA OU MOBILIDADE REDUZIDA E AS ESTABELECIDAS NA TABELA DO ITEM 8, ANEXO I – DISPOSIÇÕES TÉCNICAS DO DECRETO 57.776/17, BEM COMO SUAS DIMENSÕES E OS ESPAÇOS DE CIRCULAÇÃO, MANOBRA E ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS.
19. O PROJETO APROVADO CONTEMPLA O ATENDIMENTO DA QUOTA AMBIENTAL NOS TERMOS DA LEI 16.402/16 E DECRETO 57.565/16 DEVENDO SER APRESENTADO RELATÓRIO À SECRETARIA MUNICIPAL DO VERDE E DO MEIO AMBIENTE, DEMONSTRANDO ESTAR DE ACORDO COM O PROJETO APROVADO, A CADA 2 (DOIS) ANOS.
20. POR OCASIÃO DO PEDIDO DE CERTIFICADO DE CONCLUSÃO O INTERESSADO DEVERÁ APRESENTAR DECLARAÇÃO DE QUE O PROJETO FOI EXECUTADO DE ACORDO COM AS SOLUÇÕES PROPOSTAS PARA ATENDIMENTO DA QUOTA AMBIENTAL NOS TERMOS DO ART. 4 DO DECRETO 57.565/16.
21. 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.

OBSERVAÇÕES:

- CONJUNTO RESIDENCIAL VERTICAL - EHMP-V - COM 54 UNIDADES HABITACIONAIS HMP.

DEFERIDO POR

UNIDADE
SMUL/PARHIS/DHPP

DATA DE DEFERIMENTO
08/07/2025

DATA DE PUBLICAÇÃO
10/07/2025

CIDADE DE
SÃO PAULO