



**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: 40300-24-SP-ALV**

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2024/0008487-3	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO 7a8qoet9
---	---

**PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA**

VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL PREMIERE SANTA CECILIA SPE LTDA	CPF/CNPJ 54702372000199
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL ALESSANDRA THAIS VADALA CALEFO	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 18620985817

ENDEREÇO  
Avenida Francisco Matarazzo, 1752, Água Branca

**INFORMAÇÕES DA OBRA**

CONTRIBUINTE 00709400608	CODLOG 076236	CEP 01225030	
ENDEREÇO RUA DOUTOR FREDERICO STEIDEL	NUMERAÇÃO PREDIAL 207 - E 211	BAIRRO SANTA CECÍLIA	
SUBPREFEITURA PRSE - Subprefeitura Sé			
ZONA DE USO ZEIS-3			
USO DO IMÓVEL Residencial (R)	SUBCATEGORIA HIS: Habitação de Interesse Social	TOTAL DE UNIDADES 92	
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-1: conjunto residencial com até 2.500m <sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados) de área construída computável	TOTAL DE UNIDADES 12

**RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)**

VÍNCULO Responsável Técnico pelo Projeto		
NOME/RAZÃO SOCIAL ELLA DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA 0817956-SP	CCM 35079177
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL ALESSANDRA THAIS VADALA CALEFO	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 5063163480-SP	

VÍNCULO Responsável Técnico pela Execução		
NOME/RAZÃO SOCIAL CG CONSTRUÇÕES LTDA	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA 0000219622-CE	CCM 66543533
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL ALCYR DE CASTRO ARAÚJO NETO		NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 44430CE

## QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 104	ALTURA TOTAL DA EDIFICAÇÃO 50.75m	
NÚMERO DE BLOCOS 1	NÚMERO DE PAVIMENTOS 17	NÚMERO DE SUBSOLOS 0
ÁREA TERRENO REAL 584.80m <sup>2</sup>	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 2778.45m <sup>2</sup>	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 4186.29m <sup>2</sup>

## NOTAS E RESSALVAS

### RESSALVAS

POR OCASIÃO DO PEDIDO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DEVERÁ SER APRESENTADO O ATESTADO DE VISTORIA FINAL DO CORPO DE BOMBEIROS.

A(S) EDIFICAÇÃO(ÕES) ORA LICENCIADA(S) DEVER(AO) CONSTITUIR UM SÓ CONDOMÍNIO E QUALQUER DESMEMBRAMENTO DEPENDERÁ DE APROVAÇÃO DA MUNICIPALIDADE, CONFORME LEGISLAÇÃO APLICÁVEL.

O PRESENTE ALVARÁ DE EXECUÇÃO INCLUI O LICENCIAMENTO PARA INSTALAÇÃO DE **ELEVADORES**, NOS TERMOS DO ART. 19 DO DECRETO 57.776/2017.

POR OCASIÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÁ COMPROVAR O **CADASTRO** NO SISTEMA DA PREFEITURA DE EQUIPAMENTO MECÂNICO DE TRANSPORTE (**ELEVADORES**, PLATAFORMA ELEVATÓRIA MOTORIZADA E AFINS).

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.

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**.

A **ESCADA PROTEGIDA** DEVERÁ ATENDER AS NTOS E ITS PERTINENTES CONFORME ITEM 6 DO DECRETO 57.776/17.

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.

POR OCASIÃO DO PEDIDO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÃO SER ATENDIDO INTEGRALMENTE O ITEM 3.E, ANEXO I – DISPOSIÇÕES TÉCNICAS DO DECRETO 57.776/2017 (**ESGOTO**)

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**.

O PROJETO DEVE OBSERVAR AO DISPOSTO NO **CÓDIGO CIVIL** ATENDENDO A DISTANCIA MÍNIMA DE 1,50 M PARA ABERTURA VOLTADA PARA AS DIVISAS DO LOTE E 0,75M EM RELAÇÃO A PERPENDICULAR, EM ATENDIMENTO AO ANEXO I INTEGRANTE DA LEI 16.642, DE 09 DE MAIO DE 2017, QUANTO A IMPLANTAÇÃO DA EDIFICAÇÃO NO LOTE.

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 QUANDO HOUVER PREVISÃO DE UTILIZAÇÃO NA EDIFICAÇÃO**.

A UNIDADE DE HIS DEVE ATENDER O MÁXIMO DE **UM SANITÁRIO**, NOS TERMOS DO ART. 20 DO DEC. 57.377/16.

O CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DAS UNIDADES **R2V** SOMENTE PODERÁ SER EMITIDO APÓS APRESENTAÇÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DAS UNIDADES HIS.

AS **ÁRVORES** EXISTENTES NAS CALÇADAS EM FRENTE AO IMÓVEL DEVERÃO SER MANTIDAS.

FICA RESSALVADA À OBRIGAÇÃO DE **AVERBAÇÃO NA MATRÍCULA** DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE TODAS AS UNIDADES HIS OU HMP QUE FOREM COMERCIALIZADAS PARA AS FAMÍLIAS COM RENDA DECLARADA EM CONFORMIDADE COM AS DISPOSIÇÕES DESTES DECRETOS, QUANDO HOUVER A INDIVIDUALIZAÇÃO DAS MATRÍCULAS DAS UNIDADES, NOS TERMOS DO ART 2 DO **DEC 59.885/20**.

FICAM RESSALVADAS AS **UNIDADES RESERVADAS** ÀS PESSOAS COM DEFICIÊNCIA CONFORME INDICADO NO PROJETO APROVADO, NOS TERMOS DA ALÍNEA "A" INCISO I DO ART. 14 DO DEC 59.885/20.

AS **ÁREAS TÉCNICAS** DESTINADAS A INSTALAÇÕES E EQUIPAMENTOS NÃO PODERÃO TER PERMANÊNCIA HUMANA.

FICA RESSALVADA À OBRIGAÇÃO DE **AVERBAÇÃO NA MATRÍCULA** DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE CADA UNIDADE HABITACIONAL DAS TIPOLOGIAS DE HIS 1, HIS 2 E HMP, DE QUE TAIS UNIDADES RECEBERAM OS **BENEFÍCIOS** PREVISTOS NO PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO E LEGISLAÇÃO CORRELATA, DE FORMA CONDICIONADA À DESTINAÇÃO A FAMÍLIAS COM O PERFIL DE RENDA DECLARADO NO LICENCIAMENTO DO EMPREENDIMENTO.

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.

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**.

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.

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.

FAIXA NÃO EDIFICÁVEL DEVERÁ FICAR LIVRE DE TODA E QUALQUER CONSTRUÇÃO INCLUSIVE MUROS DE FECHO, PODENDO A ÁREA SER CERCADA POR GRADIL

#### **NOTAS**

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 LÍMITROFES, 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)

O PRESENTE DOCUMENTO REFERE-SE EXCLUSIVAMENTE A LEGISLAÇÃO MUNICIPAL DEVENDO AINDA, SEREM OBSERVADAS AS LEGISLAÇÕES ESTADUAL E FEDERAL, PERTINENTES.

AS UNIDADES HABITACIONAIS OBJETO DESTES ALVARÁ, DEVERÃO SER COMERCIALIZADAS NOS TERMOS DO ART. 46 DA LEI 16.050/14.

DEVERÃO SER OBSERVADOS OS PARÂMETROS DE INCOMODIDADE ESTABELECIDOS NO QUADRO 4B DA LEI 16.402/16 PARA A **ZEIS-3**

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** DA 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 RECEBIDOS E DA RESPONSABILIDADE CIVIL, TRIBUTÁRIA, URBANÍSTICA, PENAL OU DE QUALQUER OUTRA NATUREZA.

AS PEÇAS GRÁFICAS DA EDIFICAÇÃO FORAM APRESENTADAS NA FORMA DE PROJETO SIMPLIFICADO, CONFORME ESTABELECIDO NAS FORMAS MUNICIPAIS, SENDO DE TOTAL RESPONSABILIDADE DOS PROFISSIONAIS ENVOLVIDOS E DO PROPRIETÁRIO OU POSSUIDOR DO IMÓVEL A DEFINIÇÃO INTERNA DOS COMPARTIMENTOS, SUAS DIMENSÕES E FUNÇÕES, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE À ACESSIBILIDADE, ATENDIMENTO A PORCENTAGEM DE UNIDADES ADAPTÁVEIS E SEGURANÇA DE USO DAS EDIFICAÇÕES, NOS TERMOS DO COE E LEGISLAÇÃO CORRELATA, BEM COMO A OBSERVANCIA AS NORMAS TÉCNICAS, NOS TERMOS DOS **§3º E 4º** DO DECRETO 57.377/16.

O LICENCIAMENTO DE PROJETOS, DE OBRAS E INSTALAÇÃO DE EQUIPAMENTOS NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO, PELA PREFEITURA, DO DIREITO DE PROPRIEDADE OU DE POSSE SOBRE O IMÓVEL.

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) 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.

O PRESENTE ALVARÁ NÃO AUTORIZA A REMOÇÃO DE NENHUM EXEMPLAR **ARBÓREO**

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.

PROJETO APROVADO NOS TERMOS DA LEI 16.050/14, ISENTO DO PAGAMENTO DE OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR, NOS TERMOS DO ART. 19 DO DEC. 59.885/20:

-

#### **AMPARO**

- LEIS Nº 16.050/14 e 17.975/23, 16.402/16 e 18.081/24, E 16.642/17; DECRETOS Nº 59.885/20 E 57.776/17 e 63.130/24.

- ANUÊNCIA DO COMAER : NOTIFICAÇÃO Nº 80104E, PROTOCOLO COMAER Nº 67617.900485/2024-41

- ANUÊNCIA DO METRO COM DISPENSA DE ACORDO COM INFORMAÇÕES APRESENTADAS PELO INTERESSADO.

- PARECER BASE CONSTRUÇÕES NO ALINHAMENTO RUA FREDERICO STEIDEL

- OPÇÃO NÃO ATENDIMENTO PIU CENTRAL DECRETO 63.130/24

- BENEFICIO ACRÉSCIMO 50% HIS EM EZEIS – ART 21 LEI 17.495/23

- CERTIDÃO N°151/2024/PROJ-4 CONSTA FAIXA NÃO EDIFICAVEL DE 3,00M DE LARGURA PARA CADA LADO A CONTAR DA FACE EXTERNA DA GALERIA DO CÓRREGO ANHANGUERA

- INFORMAÇÃO SIURB/PROJ-4 N° 106462768 CORRETAMENTE DEMARCADA(1,75 E 0,33M FUNDOS)

- COM SONDAAGEM, PARECER TÉCNICO,RELATÓRIO, ART E APÓLICE DE SEGUROS

**CONSTRUÇÃO DE CONJUNTO HABITACIONAL DE INTERESSE SOCIAL - EZEIS (HIS-1 / HIS-2 / R2V) COMPOSTO DE:**

55 UNID. HIS-1 / 37 UNID HIS-2 / 12 UNID. R2V

TOTAL: 104 UNID

**DEFERIDO POR**

UNIDADE	DATA DE DEFERIMENTO	DATA DE PUBLICAÇÃO
SMUL/PARHIS/DHPP	13/11/2024	14/11/2024



**CIDADE DE  
SÃO PAULO**