



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



Projeto Modificativo de Alvará de Aprovação e Execução de Edificação Nova
NÚMERO DO DOCUMENTO: 51415-25-SP-MOD

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2025/0003206-9	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO c08ptfoz
---	---

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

NOME/RAZÃO SOCIAL CCISA94 INCORPORADORA LTDA	CPF/CNPJ 40803023000159
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL BRUNA SANTINI CORTEZ	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 32428889877
ENDEREÇO Rua Funchal, 411, Vila Olímpia	

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE 09902200257	CODLOG 134171	CEP 05036001
ENDEREÇO AV SANTA MARINA	NUMERAÇÃO PREDIAL s/n	BAIRRO AGUA BRANCA
SUBPREFEITURA SUBLA - Subprefeitura Lapa		

**ZONA DE USO
ZEM**

USO DO IMÓVEL Residencial (R)	SUBCATEGORIA HIS: Habitação de Interesse Social	GRUPO DE ATIVIDADE HIS 1: unidade destinada a famílias com renda familiar mensal de até R\$ 2.994,00 (dois mil novecentos e noventa e quatro reais, conforme Decreto nº 58.741, de 06 de maio de 2019, e suas revisões posteriores	TOTAL DE UNIDADES 456
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 991
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 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) de área construída computável	TOTAL DE UNIDADES 329

RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)

VÍNCULO Autor do Projeto e Responsável Técnico pela Execução		
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 CAU A 179780-8	CCM 53999410
VÍNCULO Responsável Técnico pelo Movimento de Terra		
NOME BRUNA SANTINI CORTEZ	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE CAU A179780-8	CCM 53999410
VÍNCULO Responsável Técnico pelo Equipamento Mecânico de Transporte Permanente		
NOME BRUNA SANTINI CORTEZ	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE CAU A179780-8	CCM 53999410

ALVARÁ(S) VINCULADO(S)

Numero do Alvará 36412-23-SP-INT	Título do Documento Alvará de Desmembramento + Alvará de Aprovação e Execução de Edificação Nova (Plano integrado)
-------------------------------------	---

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

QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 1776	ALTURA TOTAL DA EDIFICAÇÃO 73.25m	
NÚMERO DE BLOCOS 3	NÚMERO DE PAVIMENTOS 24	NÚMERO DE SUBSOLOS 0
ÁREA TERRENO REAL 10242.62m ²	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 61235.05m ²	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 86711.12m ²

NOTAS E RESSALVAS

O presente Projeto Modificativo tem por finalidade apenas as alterações previstas em projeto, tendo como premissa o Alvará mencionado no campo "Alvará(s) Vinculado(s)

O presente projeto modificativo refere-se exclusivamente ao projeto de edificação e não engloba qualquer tipo de alteração no projeto de parcelamento do solo obtido por meio do Plano Integrado ou no seu respectivo Alvará

AMPARO:

1. PROJETO APROVADO NOS TERMOS DAS LEIS 16.050/14, 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) devera(o) 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. 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 exime 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.
20. PROJETO APROVADO NOS TERMOS DO DECRETO 59.885/2020.

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. As edificações com altura superior a 12,00m de piso a piso deverão dispor de escada protegida de acordo com as normas técnicas pertinentes.
23. 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.
24. 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.
25. 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.
26. Consta para o local TCA nº 427/2024 processo SEI nº 6027.2023/0020917-0.
27. Consta para o local TCA nº 428/2024 processo SEI nº 6027.2023/0020927-7.
28. Consta para o local PARECER TÉCNICO Nº 306/2024 processo SEI nº 6027.2024/0024641-7.
29. Deverá ter um acompanhamento criterioso, por técnico especializado, quando das intervenções no terreno. No caso de se encontrar qualquer indício de contaminação, como por exemplo, emanação de gases, incêndios espontâneos e resíduos e/ou tanques enterrados, (e/ou houver quaisquer alterações de diretrizes estabelecidas pela CETESB para a área), o fato deve ser comunicado à SVMA.
30. 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.
31. 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.
32. 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.

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. 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.
12. A EMISSÃO DE CERTIFICADO DE CONCLUSÃO (HABITE-SE) PARA O EMPREENDIMENTO FICA CONDICIONADA À MANIFESTAÇÃO FAVORÁVEL DESTA DAIA/GTAC, APÓS ANÁLISE DO TERMO DE REABILITAÇÃO EMITIDO PELA CETESB E/OU NOVA MANIFESTAÇÃO DA CETESB SOBRE OS RESULTADOS DAS MEDIDAS DE INTERVENÇÃO APROVADAS NO PLANO DE INTERVENÇÃO, BEM COMO AS EXIGÊNCIAS TÉCNICAS CONSTANTES NO PARECER TÉCNICO PLANO DE INTERV. REUTIL. DE ÁREAS CONTAMINADAS Nº 45103031 EMITIDO PELA CETESB EM 17/09/2024 (DOC SEI Nº 110805818). ATENTAMOS QUE QUALQUER ALTERAÇÃO NO PLANO DE INTERVENÇÃO INICIALMENTE PROPOSTO E APROVADO PELA CETESB, DEVERÁ SER OBJETO DE NOVA MANIFESTAÇÃO DESTA SVMA/CLA/DAIA/GTAC, MEDIANTE A MANIFESTAÇÃO DO ÓRGÃO AMBIENTAL ESTADUAL.
13. Por ocasião do pedido do certificado de conclusão deverá ser apresentado o atestado de vistoria final do Corpo de Bombeiros.
14. POR OCASIÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DO LOTE 1, DEVERÁ SER APRESENTADA MATRÍCULA COM AVERBAÇÃO DA ÁREA DE 41,64 M2 VOLTADO PARA AV. SANTA MARINA E DA ÁREA DE 52,48 M2 VOLTADO PARA RUA ADRIANO JOSÉ MARCHINI, NECESSÁRIAS 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.
15. POR OCASIÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DO LOTE 2, DEVERÁ SER APRESENTADA MATRÍCULA COM AVERBAÇÃO DA ÁREA DE 385,24 M2 VOLTADO PARA RUA ADRIANO JOSÉ MARCHINI E RUA VLADIMIR HERZOG, E DA ÁREA DE 19,63 M2 NECESSÁRIAS 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.
16. 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.
17. 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.
18. 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.
19. Por ocasião do pedido de Certificado de Conclusão, deverá ser verificado o cumprimento do Termo de Compromisso Ambiental - TCA, firmado em SVMA/DEPAVE.
20. 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 Ambiente.
21. 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.
22. Por ocasião do certificado de conclusão, deverá ser apresentada Matrícula do CRI em nome do proprietário declarado neste Alvará.
23. 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).
24. 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).
25. 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. UNIDADES HABITACIONAIS POR LOTE/TORRE:

LOTE 1 - TORRE A:

- HIS 1 = 192
- HIS 2 = 179
- R2V = 61

LOTE 1 - TORRE B:

- HIS 1 = 120
- HIS 2 = 120
- R2V = 48

LOTE 2 TORRE A:

- HIS 1 = 24
- HIS 2 = 154
- R2V = 62

LOTE 2 TORRE B:

- HIS 1 = 48
- HIS 2 = 192
- R2V = 48

LOTE 2 TORRE C:

- HIS 1 = 48
- HIS 2 = 192
- R2V = 48

LOTE 2 TORRE D:

- HIS 1 = 24
- HIS 2 = 154
- R2V = 62



CIDADE DE SÃO PAULO

DEFERIDO POR

UNIDADE
SMUL/PARHIS/DHIS

DATA DE DEFERIMENTO
31/03/2025

DATA DE PUBLICAÇÃO
01/04/2025