



**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](http://portaldolicenciamentosp.com.br)

**Alvará de Execução de Edificação Nova**  
**NÚMERO DO DOCUMENTO: 35073-23-SP-ALV**

NÚMERO DO PROCESSO SEI  
1020.2023/0023590-0

CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO  
fihlr1cu

**PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA**

VÍNCULO  
Proprietário

NOME/RAZÃO SOCIAL  
M.A.R. Santorini Desenvolvimento Imobiliário SPE LTDA

CPF/CNPJ  
36199494000122

NOME DO REPRESENTANTE LEGAL  
Carlos Alberto Bueno Netto

CPF DO REPRESENTANTE LEGAL  
29366149880

ENDEREÇO  
Avenida Doutor Cardoso de Melo, 1340, Vila Olímpia

**INFORMAÇÕES DA OBRA**

CONTRIBUINTE  
04218600351

CODLOG  
064238

CEP  
04118080

ENDEREÇO  
Rua Embuaçu

NUMERAÇÃO PREDIAL  
675

BAIRRO  
Vila Mariana

SUBPREFEITURA  
PRVM - Subprefeitura Vila Mariana

ZONA DE USO  
ZEU

CONTRIBUINTE  
04218600031

CODLOG  
170836

CEP  
04123020

ENDEREÇO  
Avenida Dr. Ricardo Jafet

NUMERAÇÃO PREDIAL  
2512 - 2512A

BAIRRO  
Vila Mariana

SUBPREFEITURA  
PRVM - Subprefeitura Vila Mariana

ZONA DE USO  
ZEU

CONTRIBUINTE  
04218600041

CODLOG  
170836

CEP  
04123020

ENDEREÇO  
Avenida Dr. Ricardo Jafet

NUMERAÇÃO PREDIAL  
2510

BAIRRO  
Vila Mariana

SUBPREFEITURA  
PRVM - Subprefeitura Vila Mariana

|                                       |  |  |
|---------------------------------------|--|--|
| ZONA DE USO<br>ZEU                    |  |  |
| USO DO IMÓVEL<br>Residencial (R)      | SUBCATEGORIA<br>HMP: Habitação de Mercado Popular  | GRUPO DE ATIVIDADE   |
| USO DO IMÓVEL<br>Residencial (R)      | SUBCATEGORIA<br>R2v: conjunto com mais de duas unidades habitacionais, agrupadas verticalmente em edifícios de apartamentos ou conjuntos residenciais verticais com áreas comuns | GRUPO DE ATIVIDADE<br>R2v-1: conjunto residencial com até 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) de área construída computável |
| USO DO IMÓVEL<br>Não Residencial (nR) | SUBCATEGORIA<br>nR1: uso não residencial compatível com a vizinhança residencial   | GRUPO DE ATIVIDADE<br>nR1-3: comércio diversificado de âmbito local  |

## RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)

|   |  |  |
|---|--|--|
| VÍNCULO   |  |  |
| Responsável Técnico pela Execução                           |  |  |
| NOME/RAZÃO SOCIAL<br>Benx Empreendimentos Imobiliários LTDA | NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA<br>31862-0   | CCM<br>38078120                                  |
| NOME DO REPRESENTANTE LEGAL<br>João Carlos Dutra Mendes     |  | NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE<br>A81576-4  |
| VÍNCULO   |  |  |
| Responsável Técnico pelo Projeto                            |  |  |
| NOME/RAZÃO SOCIAL<br>Rubio & Luongo Arquitetura LTDA        | NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA<br>PJ 1506-7 | CCM<br>83132546                                  |
| NOME DO REPRESENTANTE LEGAL<br>Demosthenes Magno Santos     |  | NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE<br>A104264-5 |

## QUADRO DE ÁREAS

|   |  |
|---|--|
| ÁREA TERRENO REAL<br>2318.00m²              | ÁREA TERRENO ESCRITURA<br>2318.00m²    |
| ÁREA À CONSTRUIR (COMPUTÁVEL)<br>11588.56m² | ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO<br>15502.60m² |

## ALVARÁ DE APROVAÇÃO

|   |
|---|
| NÚMERO DO ALVARÁ DE APROVAÇÃO<br>6125-21-SP-ALV |
|---|

## NOTAS E RESSALVAS

### AMPARO LEGAL:

Leis 16.050/14, 16.402/16, 16.642/17, Decretos 44.703/04, 56.089/15, 57.776/17, 59.885/20 e Portaria nº 019/SEL.G/2016.

### NOTAS:

- O PRESENTE DOCUMENTO REFERE-SE EXCLUSIVAMENTE A LEGISLAÇÃO MUNICIPAL DEVENDO AINDA SER OBSERVADAS AS LEGISLAÇÕES ESTADUAL E FEDERAL PERTINENTES.
- A EXPEDIÇÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, AINDA QUE PARCIAL, DEVERÁ SER COMUNICADO A SMUL/DEUSO PARA ANOTAÇÕES, ATRAVÉS DO ENCAMINHAMENTO DO RESPECTIVO PROCESSO.
- AS UNIDADES HABITACIONAIS HMP OBJETO DESTES ALVARÁ DEVERÃO SER COMERCIALIZADAS NOS TERMOS DO ART. 46 DA LEI 16.050/2014.

4. Alvará de Execução de Edificação Nova emitido conforme Lei 16.642/17, Decreto 57.776/17 e Portaria 221/SMUL-G/2017.

Na emissão do Alvará de Execução as Peças Gráficas não são vistas, conforme Seção 3.B da Portaria 221/SMUL-G/17 de 21/07/2017.

5. Prazo de Vigência do presente Alvará de EXECUÇÃO DE acordo com o §2º do Artigo 22 do decreto 57.776/17.

6. 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.

7. 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.

7. 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.

8. 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.

9. 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.

10. 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 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.

11. 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 DESTA ALVARÁ.

12. 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.

13. CONSTA PARA O PROJETO MANIFESTAÇÃO TÉCNICA Nº 156/CLA-DCRA/2020 - EMITIDO POR SVMA/CLA/DCRA-gtmapp ATRAVÉS DO PROC. SEI Nº 6027.2020/0012389-0 EM 13/09/2020.

14. CONSTA PARA O PROJETO PARECER TÉCNICO Nº 028/GTAC/2020 EMITIDO POR SVMA / DECONT, COM A INFORMAÇÃO DE QUE O CONTRIBUINTE Nº 042.186.0035-1 TERÁ SEU CADASTRO NO SIGAC registrado PARA "NÃO CONSTOU CONTAMINAÇÃO" E OS CONTRIBUINTES Nº 042.186.0003-1 E 042.186.0004-1 TERÁ SEU CADASTRO NO SIGAC REGISTRADO PARA "ÁREA CONTAMINADA".

15. CONSTA PARA O LOCAL DECLARAÇÃO DE INEXIGIBILIDADE EMITIDA POR COMAER, REFERENTE AO PROTOCOLO DE PRÉ-ANÁLISE D721A9268F.

16. O projeto deverá observar a quantidade mínima de instalações sanitárias nos termos do item 9, Anexo I – Disposições Técnicas do Decreto 57.776/2017.

17. 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. 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. POR OCASIÃO da individualização das Matrículas das unidades DEVERÃO SER AVERBADAS NA MATRÍCULA DE REGISTRO DE IMÓVEIS TODAS AS UNIDADES HMP.
5. 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 APRECIACÃO DO COMAR.
6. 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.
7. A EMISSÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO FICA CONDICIONADA AO CUMPRIMENTO INTEGRAL DAS CONDIÇÕES DE AQUECIMENTO SOLAR NOS TERMOS DO ITEM 3, ANEXO I – DISPOSIÇÕES TÉCNICAS, DA LEI 16.642/17 E DECRETO 57.776/17.
8. 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.
9. AS EDIFICAÇÕES ORA LICENCIADAS DEVERÃO CONSTITUIR UM SÓ CONDOMÍNIO E QUALQUER DESMEMBRAMENTO DEPENDERÁ DE APROVAÇÃO DA MUNICIPALIDADE, CONFORME DISPOSTO NO DECRETO 10.107/72
10. Por ocasião do pedido de certificado de conclusão, deverá ser apresentado o cadastro de equipamento mecânico de transporte permanente relativo ao(s) ELEVADOR(es).
11. A ESCADA PRESSURIZADA DEVERÁ ATENDER AS NTOS E ITS CONFORME ITEM 6.C.1. DO DECRETO 57.776/17.
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 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).
16. 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.
17. 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.
18. AS UNIDADES R2v DEVERÃO OBSERVAR ÀS DISPOSIÇÕES DE ACESSIBILIDADE PREVISTAS NA LEI FEDERAL Nº 13.146/15, NOS TERMOS DA ALÍNEA "C" DO ART 14 DO DECRETO 59.885/20.
19. A(S) 09 UNIDADE(S) localizadas no 1º pavimento 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.

20. 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.
21. deverão ser observados os parâmetros de incomodidade estabelecidos no quadro 4b – anexo da lei 16.402/16, para zeu.
22. O Certificado de Conclusão das unidades nr1-3/r2v somente poderá ser emitido após apresentação do Certificado de conclusão das unidades HMP.
23. A EMISSÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO FICA CONDICIONADA À MANIFESTAÇÃO FAVORÁVEL DE GTAC, APÓS ANÁLISE DE REABILITAÇÃO EMITIDO PELA CETESB.

observação:

- CONJUNTO RESIDENCIAL VERTICAL - EHMP-v (HMP/ R2v / NR1-3) - COM 224 UNIDADES HABITACIONAIS HMP, 44 unidades habitacionais R2v, 2 LOJAS NR1-3 (FACHADA ATIVA).

DEFERIDO POR

|                             |                                   |                                  |
|-----------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|
| UNIDADE<br>SMUL/PARHIS/DHMP | DATA DE DEFERIMENTO<br>18/01/2024 | DATA DE PUBLICAÇÃO<br>19/01/2024 |
|-----------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|

O presente documento perderá a validade caso a obra não tenha sido iniciada, em 2 (dois) anos contados a partir da data de publicação.

CIDADE DE  
SÃO PAULO