



**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)

**Projeto Modificativo de Alvará de Aprovação e Execução de Edificação Nova**  
**NÚMERO DO DOCUMENTO: 37509-24-SP-MOD**

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2024/0002502-8		CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO 6s1tqqch
PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA		
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 ZEU		

USO DO IMÓVEL Residencial (R)	SUBCATEGORIA HMP: Habitação de Mercado Popular	GRUPO DE ATIVIDADE
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
USO DO IMÓVEL Não Residencial (nR)	SUBCATEGORIA nR1: uso não residencial compatível com a vizinhança residencial	GRUPO DE ATIVIDADE nR1-3: comércio diversificado de âmbito local

RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)

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

ALVARÁ(S) VINCULADO(S)

Numero do Alvará 6125-21-SP-ALV	Título do Documento Alvará de Aprovação de Edificação Nova
Numero do Alvará 35073-23-SP-ALV	Título do Documento Alvará de 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 270	ALTURA TOTAL DA EDIFICAÇÃO 54.86m	
NÚMERO DE BLOCOS 1	NÚMERO DE PAVIMENTOS 17	NÚMERO DE SUBSOLOS 0
ÁREA TERRENO REAL 2318.00m²	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 11588.56m²	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 15479.59m²

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:

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

2. A EXPEDIÇÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, AINDA QUE PARCIAL, DEVERÁ SER COMUNICADO A SMUL/DEUSO PARA ANOTAÇÕES, ATRAVÉS DO ENCAMINHAMENTO DO RESPECTIVO PROCESSO.

3. 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. 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.

6. 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. 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.

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. 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. PROJETO APROVADO NOS TERMOS DA LEI 16.050/14, ATRAVÉS DE PAGAMENTO DE OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR:

ÁREA TOTAL COMPUTÁVEL = 11.588,56 m<sup>2</sup>

ÁREA COMPUTÁVEL OBJETO DA OUTORGA ONEROSA = 9.270,56 m<sup>2</sup>

13. 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 DESTE ALVARÁ.

14. 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.

15. CONSTA PARA O PROJETO MANIFESTACAO 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.

16. 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. Por ocasião do pedido de Alvará de Execução, deverá ser apresentado documento nos termos do 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, para obtenção do Licenciamento para Instalação de Elevadores.

12. A ESCADA PRESSURIZADA DEVERÁ ATENDER AS NTOS E ITS CONFORME ITEM 6.C.1. DO DECRETO 57.776/17.

13. 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.

14. 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.

15. PO 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.

16. 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).

17. 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.

18. 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.

19. 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.

20. A(S) 09 UNIDADE(S) INDICADAS NO PROJETO 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.

21. 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.

22. deverão ser observados os parâmetros de incomodidade estabelecidos no quadro 4b – anexo da lei 16.402/16, para zeu.

24. O Certificado de Conclusão das unidades nr1-3/r2v somente poderá ser emitido após apresentação do Certificado de conclusão das unidades HMP.

25. 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 SMUL/PARHIS/DHMP	DATA DE DEFERIMENTO 22/03/2024	DATA DE PUBLICAÇÃO Seu despacho ainda não foi publicado no Diário Oficial
-----------------------------	-----------------------------------	---