



**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 de Edificação Nova**  
**NÚMERO DO DOCUMENTO: 29262-23-SP-ALV**

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2023/0010121-0	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO 0146o2dt
---	---

**PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA**

VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL AUSTIN PARTICIPAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA.	CPF/CNPJ 08894714000100
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL ZULMAR ALTAIR GONÇALVES	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 01413779840
ENDEREÇO Avenida Winston Churchill, 2370, Capão Raso	

**INFORMAÇÕES DA OBRA**

CONTRIBUINTE 10004000128	CODLOG 150479	CEP 03131010
ENDEREÇO RUA ORFANATO	NUMERAÇÃO PREDIAL 204	BAIRRO VILA PRUDENTE
SUBPREFEITURA PRVP - Subprefeitura Vila Prudente		
ZONA DE USO ZEU		
USO DO IMÓVEL Residencial (R)	SUBCATEGORIA HIS: Habitação de Interesse Social	TOTAL DE UNIDADES HIS 1:0, HIS 2: 114

**RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)**

VÍNCULO Responsável Técnico pelo Projeto		
NOME/RAZÃO SOCIAL AGRES PROJETOS E CONSTRUÇÕES LTDA.	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA CAU PJ 3125-9	CCM 99129019
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL MARTA DA SILVA ARDITO	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE CAU A23332-3	
VÍNCULO Responsável Técnico pela Execução		
NOME/RAZÃO SOCIAL	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA CAU 3125-9	CCM 99129019

AGRES PROJETOS E CONSTRUÇÕES LTDA.	
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL MARTA DA SILVA ARDITO	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE CAU 23332-3

## QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 133	ALTURA DA EDIFICAÇÃO 76.36m	
NÚMERO DE BLOCOS 1	NÚMERO DE PAVIMENTOS 23	NÚMERO DE SUBSOLOS 2
ÁREA TERRENO REAL 908.00m <sup>2</sup>	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 5404.94m <sup>2</sup>	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 8742.86m <sup>2</sup>

## NOTAS E RESSALVAS

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(ao) 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 tem validade de 02 (dois) anos, contados da data da publicação, devendo o interessado antes do início das obras, e dentro da validade do presente alvará, requerer o Alvará de Execução nos termos do Artigo 18 da Lei 16.642/2017.
24. Consta para o local PARECER TÉCNICO nº 330/GTAC/2025 - processo nº 6027.2024/0008040-3.
25. 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.
26. CONSTA PARA O LOCAL A DECLARAÇÃO DE INEXIGIBILIDADE EMITIDA PELO COMAER, REFERENTE AO PROTOCOLO DE PRÉ-ANÁLISE 255414762B.
27. O PROJETO DEVERÁ OBSERVAR A QUANTIDADE MÍNIMA DE INSTALAÇÕES SANITÁRIAS NOS TERMOS DO ITEM 9, ANEXO I – DISPOSIÇÕES TÉCNICAS DO DECRETO 57.776/2017.

#### 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. Por ocasião do pedido do certificado de conclusão deverá ser apresentado o atestado de vistoria final do Corpo de Bombeiros.
  13. Por obtenção do certificado de conclusão, deverá ser apresentado LAUDO DE APROVAÇÃO DE SINALIZAÇÃO DE VAGA PARA DEFICIENTE E IDOSO a ser emitido junto a CET.
  14. O presente Alvará não dá direito ao início de obras, que fica sujeito a expedição do respectivo Alvará de Execução.
  15. Deverão ser observados os parâmetros de incomodidade estabelecidos no Quadro 4B da Lei 16.402/16.
  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 certificado de conclusão, deverá ser apresentada Matrícula do CRI em nome do proprietário declarado neste Alvará.
  20. 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.
  21. 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).
  22. Por ocasião do pedido de Alvará de Execução, deverá ser apresentado Declaração de Movimento de Terra, nos termos do 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, para obtenção do movimento de terra.
23. 3% DO TOTAL DO NÚMERO DE UNIDADES HABITACIONAIS DEVERÃO SER ADAPTAVEIS PARA PESSOAS COM DEFICIÊNCIA OU MOBILIDADE REDUZIDA NOS TERMOS DO INCISO I DO ARTIGO 14 DO DECRETO 63.728/2024.

OBSERVAÇÃO:

1. TOTAL DE UNIDADES HABITACIONAIS = 133, SENDO:
  - HIS-2 = 114
  - HMP = 19

DEFERIDO POR

UNIDADE	DATA DE DEFERIMENTO	DATA DE PUBLICAÇÃO
SMUL/PARHIS	16/03/2026	17/03/2026