



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: 35842-23-SP-ALV

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2023/0025504-8	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO zv9shh5i
---	---

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL VCI8 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA	CPF/CNPJ 53765262000103
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL GUILHERME GONÇALVES YOGOLARE	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 36820731833
ENDEREÇO Avenida Francisco Matarazzo, 1752A, Água Branca	

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE 09015000247	CODLOG 147435	CEP 04686002	
ENDEREÇO AV NOSSA SENHORA DE SABARÁ	NUMERAÇÃO PREDIAL 1638	BAIRRO CAMPO GRANDE	
SUBPREFEITURA PRSA - Subprefeitura Santo Amaro			
ZONA DE USO ZC			
USO DO IMÓVEL Residencial (R)	SUBCATEGORIA HIS: Habitação de Interesse Social	TOTAL DE UNIDADES HIS 1:122, HIS 2: 180	
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 34

RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)

VÍNCULO Responsável Técnico pelo Projeto		
NOME/RAZÃO SOCIAL RODRIGO SOBREIRO ARQUITETOS SS LTDA.	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA 19206-6	CCM 45220697
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL		NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE

VÍNCULO

Responsável Técnico pela Execução

NOME

RENATO MOURA LIMA

NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE

5063639517

CCM

53744080

QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 336	ALTURA DA EDIFICAÇÃO 50.80m	
NÚMERO DE BLOCOS 1	NÚMERO DE PAVIMENTOS 18	NÚMERO DE SUBSOLOS 0
ÁREA TERRENO REAL 2161.84m ²	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 6480.34m ²	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 14379.97m ²

NOTAS E RESSALVAS

AMPARO LEGAL:

LEI 16.402/16 ALTERADA PELA LEI 18.081/24 E PELA LEI 18.177/24, LEI 16.050/14 ALTERADA PELA LEI 17.975/23, LEI 16.642/17, E DECRETOS 56.089/15, 57.776/17, 63.728/24, 63.130/24 E 64.244/25..

NOTAS:

1. O presente documento refere-se exclusivamente à legislação municipal, devendo ainda ser observadas as legislações estadual e federal pertinentes.
2. O presente Alvará de Aprovação tem validade de 02 (dois) anos, devendo o interessado, antes do início das obras e dentro da validade do presente alvará, requerer o Alvará de Execução.
3. O licenciamento de projetos, de obras e da instalação de equipamentos não implica o reconhecimento, pela Prefeitura, do direito de propriedade ou de posse sobre o imóvel.
4. O titular do documento de atividade edilícia, na qualidade de proprietário ou possuidor do imóvel, responde perante terceiros a respeito da propriedade, posse, direitos reais, garantias e outros eventuais ônus que incidam sobre o imóvel.
5. O titular do documento de atividade edilícia, na qualidade de proprietário ou 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.
6. 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 internos da edificação, é de responsabilidade exclusiva do responsável técnico pelo projeto.
7. 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 ao atendimento do 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.
8. O proprietário é totalmente responsável pela execução do projeto conforme aprovado, sendo que o descumprimento de qualquer exigência legal para a sua emissão ou a 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.
9. Constatada, a qualquer tempo, a não veracidade das declarações apresentadas nos pedidos de que trata esta Lei, aplicam-se ao proprietário ou possuidor e aos profissionais envolvidos as penalidades administrativas previstas neste Código, sem prejuízo das sanções criminais cabíveis, nos termos do art. 67 da Lei nº 16.642/17.

10. Projeto aprovado nos termos da Lei nº 17.975/23, isento do pagamento de outorga onerosa do direito de construir, nos termos do art. 19 do Decreto nº 63.728/24:

Área total computável = 6.480,34 m²

Área computável excedente ao C.A. básico = 4.318,50 m²

11. Consta para o projeto Parecer Técnico nº 100/GTAC/2026, emitido por SVMA/CLA/DCRA/GTAC, no processo nº 6027.2024/0030252-0.
12. Consta para o local Declaração de Inexigibilidade emitida pelo COMAER, referente ao protocolo de pré-análise nº 98A97F040F.
13. O projeto proposto contempla área técnica, sem permanência humana, destinada à instalação de equipamentos, de acordo com o art. 102, inciso V, do Decreto nº 57.776/17.
14. O interessado deverá ter ciência da obrigatoriedade de instalação de hidrantes públicos de incêndio, conforme o disposto na Lei nº 16.900/18 e no Decreto nº 58.692/19, referentes à segurança e prevenção contra incêndios.
15. Na emissão do Alvará de Aprovação, o levantamento planialtimétrico não é vistado.

RESSALVAS:

1. Por ocasião do pedido do Certificado de Conclusão, deverá ser apresentado o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros – AVCB.
2. As árvores existentes no lote deverão ser mantidas.
3. O presente alvará não autoriza a remoção de nenhum exemplar arbóreo.
4. Por ocasião do Certificado de Conclusão, deverão ser atendidos os itens do COE relativos à ventilação mecânica e iluminação artificial.
5. Fica ciente o interessado de que a implantação de qualquer antena, torre, para-raio, luzes ou qualquer outro equipamento sobre a cobertura do edifício deverá ser submetida à apreciação do COMAER.
6. De acordo com o artigo 1º da Lei nº 13.113/01, não poderão ser utilizados produtos que contenham amianto e/ou materiais descritos no artigo 2º do Decreto nº 41.788, de 13 de março de 2002.
7. As edificações ora licenciadas deverão constituir um só condomínio, e qualquer desmembramento dependerá de aprovação da Municipalidade, conforme disposto no Decreto nº 10.107/72.
8. Por ocasião do pedido de Alvará de Execução, deverá ser apresentado documento nos termos do artigo 23 da Lei nº 16.642/17 e do 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.
9. A escada deverá atender às NTOs e ITs, conforme item 6.C.1 do Decreto nº 57.776/17.
10. Por ocasião do Certificado de Conclusão, deverão ser atendidas integralmente as normas específicas e aquelas emitidas pelas concessionárias de serviços públicos, tais como água, esgoto, energia elétrica e gás, nos termos do §4º do art. 11 da Lei nº 16.642/17.
11. A emissão do Certificado de Conclusão fica condicionada ao cumprimento integral do item 3.10 do Anexo da Lei nº 16.642/17, que exige que as unidades condominiais, inclusive habitacionais, disponham de sistema de medição individualizada do consumo de água, energia elétrica e gás.
12. Por ocasião do pedido de Alvará de Execução, deverá ser apresentada Declaração de Movimento de Terra, nos termos do artigo 23 da Lei nº 16.642/17, 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 nº 57.776/17.
13. O projeto deve observar o disposto no Código Civil, em atendimento ao Anexo I integrante da Lei nº 16.642, de 09 de maio de 2017, quanto à implantação da edificação no lote.
14. Por ocasião do pedido de Certificado de Conclusão, deverá ser anexada declaração assinada pelo proprietário e pelo(s) responsável(is) pelo projeto e pela execução da obra, atestando o cumprimento dos itens aplicáveis ao projeto, de acordo com o disposto na Lei nº 16.642/17, na NBR 9050 vigente e no Decreto Federal nº 9.451/18.
15. As unidades R2v deverão observar as disposições de acessibilidade previstas na Lei Federal nº 13.146/15, nos termos da alínea “c” do art. 14 do Decreto nº 59.885/20.
16. 3% das unidades serão adaptáveis às pessoas com deficiência, nos termos da Lei Federal nº 13.146/15 e do Decreto nº 9.451/18.
17. As soluções de fechamento que excedem os limites de altura com elementos em superfície vazada deverão conservar, nesses elementos, a distribuição uniforme dos vazios em mais de 80% de sua superfície, nos termos do item 2.E.1.3 do Anexo I do Decreto nº 57.776/17.
18. O projeto deverá atender à quantidade mínima de vagas destinadas a pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, conforme estabelecido na tabela do item 8 do Anexo I – Disposições Técnicas do Decreto nº 57.776/17, bem como às respectivas dimensões e espaços de circulação, manobra e estacionamento de veículos.
19. Deverão ser sinalizadas as vagas especiais de estacionamento para pessoas idosas, na proporção de 5%, conforme o Estatuto da Pessoa Idosa (Lei nº 10.741/2003), dentre as vagas para automóveis previstas no projeto, observado o mínimo de 1 (uma) vaga.
20. Para o EHIS, não há obrigatoriedade de apresentação de memória de cálculo, nos termos do art. 49 do Decreto nº 59.885/20, sendo de inteira responsabilidade dos profissionais que assinam o projeto a apresentação das áreas fidedignas ao desenho nos respectivos quadros de áreas, estando os mesmos sujeitos à fiscalização e penalidades.
21. Por ocasião do pedido de Alvará de Execução, deverá ser registrada em matrícula a doação de área de 243,99 m² à Municipalidade para implantação de melhoramento público, em face do Decreto nº 61.528/22.
22. A área de 226,42 m² reservada para faixa de alargamento de calçada deverá ser gravada na matrícula do lote como área não edificável, permanecer livre de construção, e o gradil ou muro de divisa deverá ser instalado recuado para esse limite, devendo os parâmetros previstos

no Código de Obras e Edificações – COE e legislação correlata, bem como os índices estabelecidos na LPUOS, serem calculados sobre a área original do lote, não sendo devida ao interessado qualquer tipo de indenização, nos termos da alínea “a” do inciso V do art. 13 do Decreto nº 63.728/24.

23. Por ocasião do Certificado de Conclusão, deverá ser apresentada matrícula com averbação da área necessária para o alargamento do passeio como “área reservada para a Prefeitura do Município de São Paulo”, devendo permanecer livre de construção, com instalação do gradil recuado para esse limite.
24. Por ocasião do Certificado de Conclusão, deverá ser apresentada nova manifestação da CETESB e do GTAC.
25. As unidades HIS 1, HIS 2 e HMP, durante o prazo de 10 anos contados da expedição do Certificado de Conclusão da obra, serão destinadas apenas às famílias com certidão de ateste de enquadramento na respectiva faixa de renda declarada.
26. Fica ciente o interessado da obrigação de averbação, na matrícula de registro de imóveis, de todas as unidades HIS 1, HIS 2 ou HMP destinadas às respectivas faixas de renda, quando da individualização das matrículas das unidades.
27. Fica ciente o interessado de que, no caso de empreendimentos destinados total ou parcialmente à locação das unidades habitacionais de HIS 1, HIS 2 e HMP, as unidades destinadas a essa finalidade deverão indicar tal condição mediante averbação na matrícula.
28. A emissão do Certificado de Conclusão fica condicionada à comprovação da averbação na matrícula do registro de imóveis de todas as unidades HIS ou HMP destinadas às famílias com renda declarada e atestada, conforme as disposições da Lei nº 17.975/2023 e do Decreto nº 64.244/2025.
29. A destinação destas unidades dependerá da emissão de certidão atestando o enquadramento das famílias na respectiva faixa de renda estabelecida no art. 46 da Lei nº 16.050/14, alterado pelo art. 14 da Lei nº 17.975/23.

OBS.

- CONJUNTO RESIDENCIAL VERTICAL - EHS-v (HIS-1/HIS-2 / R2V) - COM 180 UNIDADES HABITACIONAIS HIS-2, 34 UNIDADES HABITACIONAIS R2V, 122 UNIDADES HABITACIONAIS HIS-1 (BENEFÍCIO - INCISO "E" DO ITEM I DO ARTIGO 60 DA LEI 16.050/14 ALTERADA PELA LEI 17.975/23).

DEFERIDO POR

UNIDADE
SMUL/PARHIS/DHMP

DATA DE DEFERIMENTO
07/05/2026

DATA DE PUBLICAÇÃO
08/05/2026

CIDADE DE
SÃO PAULO