



**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 e Execução de Edificação Nova**  
**NÚMERO DO DOCUMENTO: 58981-25-SP-ALV**

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2025/0019929-0	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO fovtzi4i
---	---

**PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA**

VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL ENGECASTRO CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES LTDA	CPF/CNPJ 11761664000190
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL SÉRGIO TADEU CASTRO	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 08454376828
ENDEREÇO Rua Pinheiro Guimarães, 486, Parque da Vila Prudente	

**INFORMAÇÕES DA OBRA**

CONTRIBUINTE 11834600374	CODLOG 150320	CEP 03220000
ENDEREÇO AVENIDA DO ORATÓRIO	NUMERAÇÃO PREDIAL 666	BAIRRO JARDIM INDEPENDÊNCIA
SUBPREFEITURA PRVP - Subprefeitura Vila Prudente		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 11834600390	CODLOG 788279	CEP 03225020
ENDEREÇO RUA GENERAL IRULEGUI CUNHA	NUMERAÇÃO PREDIAL 415	BAIRRO JARDIM INDEPENDÊNCIA
SUBPREFEITURA PRVP - Subprefeitura Vila Prudente		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 11834600404	CODLOG 150320	CEP 03220000
ENDEREÇO AVENIDA DO ORATÓRIO	NUMERAÇÃO PREDIAL 640	BAIRRO JARDIM INDEPENDÊNCIA
SUBPREFEITURA PRVP - Subprefeitura Vila Prudente		

ZONA DE USO

ZEU

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 178
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-2: conjunto residencial com mais de 2.500m <sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados) até 10.000m <sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) de área construída computável	TOTAL DE UNIDADES 30

## RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)

VÍNCULO  
Responsável Técnico pelo Projeto

NOME  
JOEL JOSE ABRÃO DA CRUZ

NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE  
A6523-4-SP

CCM  
98272780

VÍNCULO  
Responsável Técnico pela Execução

NOME  
SÉRGIO TADEU CASTRO

NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE  
139.478/D-SP

CCM  
95883541

## QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 208	ALTURA TOTAL DA EDIFICAÇÃO 93.26m	
NÚMERO DE BLOCOS 1	NÚMERO DE PAVIMENTOS 31	NÚMERO DE SUBSOLOS 1
ÁREA TERRENO REAL 876.14m <sup>2</sup>	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 6115.34m <sup>2</sup>	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 10248.70m <sup>2</sup>

## NOTAS E RESSALVAS

## AMPARO LEGAL

PROJETO APROVADO NOS TERMOS DAS LEIS 16.050/14, 16.402/16, 16.642/17, 18.081/24, 17.975/23, 18.177/24 E DECRETOS 56.089/15, 57.521/16, 63.728/24, 57.776/17.

## RESSALVAS

- POR OCASIÃO DO PEDIDO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DEVERÁ SER APRESENTADO O ATESTADO DE VISTORIA FINAL DO CORPO DE BOMBEIROS.
- Por ocasião do certificado de conclusão, deverá ser realizada a averbação na matrícula de cada unidade habitacional das tipologias de HIS 1, HIS 2 e HMP, produzidas mediante adesão ao regime jurídico regulamentado no Decreto nº 63.130, de 19 de janeiro de 2024, de que tais unidades receberam os benefícios previstos na legislação específica e que deverão ser destinadas a famílias com o perfil de renda declarado no licenciamento do empreendimento.
- 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.

4. Por ocasião do certificado de conclusão deverá ser atendido integralmente o item 3.E, Anexo I – Disposições Técnicas do Decreto nº 57.776/2017 (Esgoto).
5. Por ocasião do certificado de conclusão, deverão ser atendidas as Normas Técnicas Oficiais relativas a ventilação mecânica e iluminação artificial.
6. 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.
7. 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.
8. 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.
9. 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.
10. 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.
11. Por ocasião do pedido de Certificado de Conclusão, deverá ser apresentada a matrícula do CRI em nome do proprietário indicado em planta.
12. Deverão ser observados os parâmetros de incomodidade estabelecidos no Quadro 4B da Lei 16.402/16.e 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.
13. 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).
14. 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.
15. A EMISSÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO FICARÁ CONDICIONADA À COMPROVAÇÃO DA AVERBAÇÃO NA MATRÍCULA DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE QUE TODAS AS UNIDADES HIS OU HMP SERÃO DESTINADAS PARA AS FAMÍLIAS COM RENDA DECLARADA E ATESTADA EM CONFORMIDADE COM AS DISPOSIÇÕES DO ART. 94 DO DECRETO 63.728/2024.
16. Alvará emitido nos termos do Decreto 63.130/24 que rege a produção privada de unidades de Habitação de Interesse Social, Habitação de Mercado Popular, Empreendimento de Habitação de Interesse Social – EHIS, Empreendimento de Habitação de Mercado Popular – EHMP e Empreendimento em Zona Especial de Interesse Social – EZEIS bem como de suas penalidades.
17. A área necessária para o alargamento de passeio público, deverá ser averbada na matrícula do lote como: área reservada para Prefeitura do Município de São Paulo, deverá permanecer livre de construção, devendo o gradil ser instalado recuado para este limite.
18. 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).
19. 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.
20. 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.
21. 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.
22. A EMISSÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO FICA CONDICIONADA A COMPROVAÇÃO DO ATENDIMENTO DA PONTUAÇÃO DE QA E DOS RESPECTIVOS PARÂMETROS QUE TENHAM RESULTADO EM INCENTIVOS.

## NOTAS

1. O presente documento refere-se exclusivamente a legislação Municipal devendo ainda, serem observadas as legislações Estadual e Federal, pertinentes.
2. 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.
3. O PRESENTE ALVARÁ DE EXECUÇÃO COMPREENDE A DEMOLIÇÃO TOTAL DO EXISTENTE NOS TERMOS DO CODIGO DE OBRAS (C.O.E.) VIGENTE A EPOCA DO DESPACHO DESTA ALVARÁ.
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. 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.
7. 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 qualquer outra natureza.
8. 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.
9. 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.
10. O presente Alvará não autoriza a remoção de nenhum exemplar arbóreo ora existente.
11. O projeto deverá observar a quantidade mínima de instalações sanitárias nos termos do item 9, Anexo I – Disposições Técnicas do Decreto 57.776/2017.
12. Consta para o local protocolo SRPV-SP, QUE DECLARA SER INEXIGÍVEL A AUTORIZAÇÃO DO COMAER PARA O PRESENTE LOCAL.
13. 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.
14. 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.
15. 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.
16. As unidades habitacionais objeto deste alvará, deverão ser comercializadas nos termos do art. 46 da lei 16.050/14.
17. A ÁREA DE 167,14M<sup>2</sup> 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. 13 DO DECRETO 63.728/24.
18. Nos termos do art. 13 do decreto nº 63.728/246, por opção do interessado, não foi efetuada a doação de área para alargamento de calçada, sendo os parâmetros e índices estabelecidos na legislação calculados sobre a área original do lote, não sendo devida ao interessado qualquer tipo de indenização.
19. 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.
20. Saliências conforme §2 do Art. 108 da Lei 16.642/17.
21. DAS VAGAS EXISTENTES 5% SERÃO RESERVADOS PARA IDOSOS;
22. CONSTA PARA O LOCAL Parecer Técnico SVMA/CLA/DAIA/GTAC Nº 086;
23. PROJETO APROVADO OBJETO DE APLICAÇÃO DA QUOTA AMBIENTAL (LEI Nº 16.402/16) CONFORME INFORMAÇÕES A SEGUIR:

- PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO: PA = 06;

- PONTUAÇÃO MÍNIMA DA QA: 0,34

- TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA EXIGIDA: 20% = 175,22M<sup>2</sup>

- PONTUAÇÃO DA QA NO PROJETO (MAJORADA): 0,51

- TAXA DE PERMEABILIDADE NO PROJETO: 10,11% = 88,57M<sup>2</sup>

- REDUÇÃO DA TAXA DE PERMEABILIDADE (§2º E 3º DO ARTIGO 81 DA LEI Nº 16.402/16): 49,45%

OBS:

TOTAL DE UNIDADE RESIDENCIAIS:

178 UNIDADES RESIDENCIAIS HIS-2

30 UNIDADES RESIDENCIAIS R2V

TOTAL DE VAGAS

71 VAGAS

DEFERIDO POR

UNIDADE  
SMUL/PARHIS/DHGP

DATA DE DEFERIMENTO  
29/04/2026

DATA DE PUBLICAÇÃO  
30/04/2026



CIDADE DE  
SÃO PAULO