



**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 Execução de Edificação Nova**  
**NÚMERO DO DOCUMENTO: 60524-25-SP-ALV**

SITUAÇÃO DO DOCUMENTO DOCUMENTO APOSTILADO	NÚMERO DO APOSTILAMENTO 1
NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2025/0023679-9	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO 5667p7uo

**PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA**

VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL LIVUS ORATORIO EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA	CPF/CNPJ 55568640000194
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL Alexandre Guilger Despontin	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 36836023841
ENDEREÇO Rua Funchal, 418, Vila Olímpia	

**INFORMAÇÕES DA OBRA**

CONTRIBUINTE 11837300576	CODLOG 201227	CEP 03222000
ENDEREÇO Av. Alberto Ramos	NUMERAÇÃO PREDIAL 142	BAIRRO JD São Lucas - Vila Prudente

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 156
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  
Marcelo Augusto Fernandes Bartolo

NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE  
A27493-3

CCM  
4.213.015-8

VÍNCULO  
Responsável Técnico pela Execução

NOME  
Carlos Augusto da Silva

NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE  
260710704-0

CCM  
5.739.615-9

#### QUADRO DE ÁREAS

ÁREA TERRENO REAL  
1315.15m<sup>2</sup>

ÁREA TERRENO ESCRITURA  
1315.15m<sup>2</sup>

ÁREA À CONSTRUIR (COMPUTÁVEL)  
7417.94m<sup>2</sup>

ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO  
10625.58m<sup>2</sup>

#### ALVARÁ DE APROVAÇÃO

NÚMERO DO ALVARÁ DE APROVAÇÃO  
54506-25-SP-ALV

#### NOTAS E RESSALVAS

##### AMPARO LEGAL

Leis 16.050/14, alterada pela Lei 17.975/23, 16.402/16, alterada pela Lei 18.081/24 e revisada pela Lei 18.177/24, 16.642/17 e Decretos 56.089/15, 57.521/16, 57.776/17, 63.130/24, 63.728/24.

Decreto 57.565/16. (Quota Ambiental)

##### NOTAS

- 01- O presente documento refere-se exclusivamente a legislação municipal devendo ainda ser observadas as legislações estadual e federal pertinentes.
- 02-As unidades habitacionais **HIS** objeto deste alvará deverão ser comercializadas nos termos do Art. 46 da Lei 16.050/2014.
- 03-Deverá ser realizada a **averbação na matrícula** de cada unidade habitacional das **tipologias de HIS 1, HIS 2 e HMP**, de que tais unidades receberam os benefícios previstos no plano diretor estratégico e legislação correlata, de forma condicionada à destinação a famílias com o perfil de renda declarado no licenciamento do empreendimento.
- 04-A **destinação destas unidades** dependerá de emissão de certidão atestando o enquadramento das famílias na respectiva faixa de renda estabelecida no art. 46 da lei 16.050/14, alterada pela Lei 17.975/23.
- 05-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 para famílias com certidão de ateste de enquadramento na respectiva faixa de renda declarada.
- 06-Fica ciente o interessado, no caso de empreendimentos destinados total ou parcialmente, para **locação das unidades** habitacionais de HIS 1, HIS 2 e HMP, as unidades destinadas para esta finalidade deverão indicar tal condição mediante averbação na matrícula.
- 07-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.
- 08-Prazo de Vigência do presente Alvará de execução de acordo com o §2º do Artigo 22 do decreto 57.776/17.
- 09-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.
- 10-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.

11-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.

12-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.

13-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.

14-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.

15-O proprietário é totalmente responsável pela execução do projeto conforme aprovado e 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.

16-Constata 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.

17-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.

18-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).

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-Projeto aprovado com **redução da Taxa de Permeabilidade** nos termos do inciso IV do Art. 3 do Decreto 57.565/16.

Perímetro de Qualificação Ambiental = PA 6

Pontuação Mínima = 0,44

Taxa de Permeabilidade Mínima exigida = 20%

Pontuação Atingida = 0,66

Taxa de Permeabilidade atingida = 10,80%

21-Projeto aprovado nos termos do art. 112 da Lei 16.050/14 (**Cota de Solidariedade**):

- Área computável total: 7.417,94m<sup>2</sup>

- Área a ser destinada para HIS referente à cota de solidariedade (10% da área computável): 784,96m<sup>2</sup> - correspondente a 22 unidades habitacionais HIS-2.

22-Consta para o local declaração de inexigibilidade emitida por COMAER, referente ao protocolo de pré-análise **723C0FE0A5**.

23-Consta para o local consulta à Companhia do Metropolitano de São Paulo – METRÔ, referente ao protocolo **2024071617081688**.

24-Foi apresentada Certidão nº **573/2024/PROJ-4** que trata da inexistência de melhoramentos viários/sanitários e córrego ou galeria de águas pluviais que incidam sobre o lote.

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 à segurança e prevenção contra incêndios.

26-Projeto aprovado nos termos das leis 16.050/14 e 17.975/23 isento do pagamento de outorga onerosa do direito de construir, nos termos do art. 19 do Dec. 63.728/24.

## RESSALVAS

1. Por ocasião do pedido do **certificado de conclusão** deverá ser apresentado o atestado de vistoria final do corpo de bombeiros (**AVCB**).
2. O presente alvará não autoriza a remoção de nenhum exemplar arbóreo.
3. 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.
4. Por ocasião do **certificado de conclusão**, deverão ser atendidos os itens do COE relativos à ventilação mecânica e iluminação artificial.
5. 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.
6. 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.
7. Por ocasião do pedido do **Certificado de Conclusão**, deverá ser atendido integralmente o item 3.E, anexo I – disposições técnicas do Decreto 57.776/2017.
8. Fica ciente o interessado que a implantação de qualquer antena, torre, para-raios, luzes, etc. ou qualquer outro equipamento sobre a cobertura do edifício deverá ser submetido à apreciação do COMAER.
9. As unidades de **final 01, 04, 05, 06, 09 e 10 localizadas no 2º pavimento**, indicadas em peça gráfica, serão adaptáveis às pessoas com deficiência, nos termos de acessibilidade da lei federal nº 13.146/15 e do decreto 9.451/18.
10. As unidades R2v deverão observar às disposições de acessibilidade previstas na Lei Federal nº 13.146/15, nos termos da alínea "c", do inciso I, do Art. 14 do Decreto 63.728/24.
11. Para o EHS não há obrigatoriedade de apresentação de memória de cálculo nos termos do art. 55 do Decreto 63.728/24, 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.
12. Deverá ser realizada a averbação na matrícula de cada unidade habitacional das tipologias de HIS 1, HIS 2 e HMP, de que tais unidades receberam os benefícios previstos no Plano Diretor Estratégico e legislação correlata, de forma condicionada à destinação a famílias com o perfil de renda declarado no licenciamento do empreendimento.
13. 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 serão destinadas para as famílias com renda declarada** e atestada em conformidade com as disposições do Art. 94 do Decreto 63.728/2024.
14. Este empreendimento, em virtude de suas características (EHS), se beneficiou de aplicação de fator social nulo no cálculo do valor da contrapartida financeira, e a mudança da destinação ou do uso da edificação ficará sujeita à novo alvará a ser emitido pelas áreas técnicas de licenciamento da SMUL, condicionada ao prévio pagamento da diferença devida a ser apurada.
15. 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 Março de 2002.
16. As edificações ora licenciadas deverão constituir um só condomínio e qualquer desmembramento dependerá de aprovação da municipalidade, nos termos do Decreto 57.558/16.
17. Por ocasião do pedido de **certificado de conclusão**, deverá ser apresentado o **cadastro de equipamento** mecânico de transporte permanente relativo ao(s) elevador(es) ou plataforma elevatória.
18. O presente Alvará de Execução inclui o **movimento de terra**, conforme Art. 23º 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 será de inteira responsabilidade do autorizado em tela, estando também ciente de que deverá reparar quaisquer danos causados ao patrimônio público.
19. 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.
20. O projeto deve observar ao disposto no Código Civil atendendo a distância mínima de 1,50m para abertura voltada para as divisas do lote e 0,75m em relação a perpendicular, em atendimento ao anexo I integrante da lei 16.642, de 09 de maio de 2017, quanto à implantação da edificação no lote.
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 sinalizadas as vagas especiais de estacionamento de veículos para idosos na proporção de 5%, conforme o estatuto do idoso, dentre as vagas para automóveis previstas no projeto, observado o mínimo de 1 (uma) vaga.
23. O projeto aprovado contempla o atendimento da Quota Ambiental nos termos da Lei 16.402/16 e Decreto 57.565/16 devendo ser apresentado relatório à Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente, demonstrando estar de acordo com o projeto aprovado, a cada 2 (dois) anos.
24. Por ocasião do pedido de **Certificado de Conclusão** o interessado deverá apresentar declaração de que o projeto foi executado de acordo com as soluções propostas para atendimento da quota ambiental nos termos do art. 4 do decreto 57.565/16.
25. A emissão do **Certificado de Conclusão** fica condicionada a comprovação do atendimento da pontuação de Quota Ambiental e dos respectivos parâmetros que tenham resultado em incentivos.

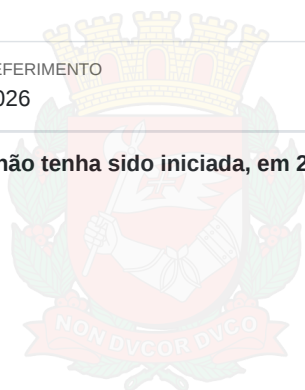
#### OBSERVAÇÕES

Alvará de Execução apostilado através do processo nº 67833-26-SP-APO fara correção das unidades adaptáveis indicadas na ressalva 9.

#### DEFERIDO POR

UNIDADE	DATA DE DEFERIMENTO	DATA DE PUBLICAÇÃO
SMUL/PARHIS/DHPP	17/04/2026	22/04/2026

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