



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



Projeto Modificativo de Alvará de Aprovação e Execução de Edificação Nova
NÚMERO DO DOCUMENTO: 64144-26-SP-MOD

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2026/0001203-5	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO lsgp12g7
---	---

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

NOME/RAZÃO SOCIAL G55 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.	CPF/CNPJ 45320516000151
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL ERICH ABY ZAYAN FELDBERG	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 16256761820
ENDEREÇO Avenida Rouxinol, 1041, Indianópolis	

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE 13804301338	CODLOG 307025	CEP 08246066
ENDEREÇO RUA FREI JORGE WALTER NUNES	NUMERAÇÃO PREDIAL 674 A 720	BAIRRO PARADA XV DE NOVEMBRO, DISTRITO DE ITAQUERA

SUBPREFEITURA
SUBIQ - Subprefeitura Itaquera

ZONA DE USO
ZEUP

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 189
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 43
USO DO IMÓVEL Residencial (R)	SUBCATEGORIA HIS: Habitação de Interesse Social	GRUPO DE ATIVIDADE HIS 1: unidade destinada a famílias com renda familiar mensal de até R\$ 2.994,00 (dois mil novecentos e noventa e quatro reais), conforme Decreto nº 58.741, de 06 de maio de 2019, e suas revisões posteriores	TOTAL DE UNIDADES 2

RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)

VÍNCULO Responsável Técnico pelo Projeto		
NOME/RAZÃO SOCIAL UNIARQ ARQUITETURA LTDA.	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA 8133-7	CCM 32567928
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL PAULO DE ABREU SAMPAIO		NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A5437-2
VÍNCULO Responsável Técnico pela Execução		
NOME/RAZÃO SOCIAL FAWER ENGENHARIA E PROJETOS LTDA.	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA 0469174	CCM 23173220
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL WILSON ABY ZAYAN FELDBERG FILHO		NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 5060428623

ALVARÁ(S) VINCULADO(S)

Numero do Alvará 43410-24-SP-ALV	Título do Documento Alvará de Aprovação e 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 234	ALTURA TOTAL DA EDIFICAÇÃO 34.56m	
NÚMERO DE BLOCOS 1	NÚMERO DE PAVIMENTOS 10	NÚMERO DE SUBSOLOS 1
ÁREA TERRENO REAL 2965.01m ²	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 8751.89m ²	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 11315.17m ²

NOTAS E RESSALVAS**AMPARO LEGAL**

PROJETO APROVADO NOS TERMOS DAS LEIS 16.050/14, 16.402/16, 16.642/17, 18.081/24, 17975/23, 18.177/24 E DECRETOS 56.089/15, 57.521/16, 59.885/20, 57.776/17.

RESSALVAS

- 1) Por ocasião do pedido do certificado de conclusão deverá ser apresentado o atestado de vistoria final do Corpo de Bombeiros.
- 2) 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.
- 3) 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) 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.

- 6) Por ocasião do certificado de conclusão, deverão ser atendidas as Normas Técnicas Oficiais relativas a ventilação mecânica e iluminação artificial.
- 7) 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.
- 8) A(s) edificação(ões) ora licenciada(s) devesse constituir um só condomínio e qualquer desmembramento dependerá de aprovação da municipalidade, conforme disposto no Decreto 10.107/72.
- 9) 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.
- 10) 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.
- 11) 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
- 12) 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.
- 13) 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.
- 14) 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.
- 15) 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.
- 16) 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, CONSTANDO NO LAUDO DE AVALIAÇÃO AMBIENTAL Manifestação Técnica Nº 265/CLA– DCRA/2024, QUE NO MANEJO ARBÓREO ANALISADO NO PROCESSO 6027.2024/0018621-0 ATENDE AO DECRETO 57.565/16.
- 17) Por ocasião do pedido de Certificado de Conclusão, deverá ser verificado o cumprimento integral do Termo de Compromisso Ambiental - TCA nº 401/2024, firmado em SVMA/DEPAVE.
- 18) Não poderá ser concedido o Certificado de Conclusão, ainda que parcial, sem a apresentação do Termo de Recebimento das Obrigações Ambientais correspondente ao Termo de Compromisso Ambiental nº 401/2024 aprovado junto à Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiental.
- 19) 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.
- 20) Por ocasião do pedido de Certificado de Conclusão, deverá ser apresentada a matrícula do CRI em nome do proprietário indicado em planta.
- 21) 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.
- 22) 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.
- 23) 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.
- 24) 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).
- 25) Deverão ser observados os parâmetros de incomodidade estabelecidos no Quadro 4B da Lei 16.402/16.

26) 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.

27) 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).

28) 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.

29) 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 alvíos ou carregamentos adicionais aos previstos para a condição existente.

30) 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.

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 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.

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) Constada 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) A área de 395,57m² 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 59.885/20;

11) Nos termos do art. 13 do decreto nº 59.885/20, 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.

12) Projeto aprovado objeto de aplicação da Quota Ambiental (Lei nº 16.402/16) conforme informações a seguir:

- Perímetro de Qualificação: PA = 02;

- Pontuação mínima da QA: 0,64

- Taxa de permeabilidade mínima exigida: 25%

- Pontuação da QA no projeto (majorada): 0,79

- Taxa de permeabilidade no projeto: 19,24

- Redução da Taxa de permeabilidade (§2º e 3º do artigo 81 da Lei nº 16.402/16): 23,03 %

19) Consta para o local Parecer Técnico/Laudo de Avaliação Ambiental Manifestação Técnica Nº265/CLA-DCRA/2024.

20) O projeto deverá observar a quantidade mínima de instalações sanitárias nos termos do item 9, Anexo I – Disposições Técnicas do Decreto 57.776/2017.

21) Consta para o local protocolo 85DB52AF9C SRPV-SP, QUE DECLARA SER INEXIGÍVEL A AUTORIZAÇÃO DO COMAER PARA O PRESENTE LOCAL.

22) Consta para o local a Informação SIURB/PROJ-4 Nº 111333589

23) Consta para o local a Informação SIURB/PROJ/CERTIDAO Nº 111500768

24) as unidades habitacionais objeto deste alvará, deverão ser comercializadas nos termos do art. 46 da lei 16.050/14.

OBS:

Fica mantida para RUA FREI JORGE WALTER NUNES – CODLOG: 30.702-5, atual contribuinte 138.043.0133-8:

Acesso de Pedestres – Conservado o número 694.

Demais números ficam cancelados.

DEFERIDO POR

UNIDADE
SMUL/PARHIS/DHGP

DATA DE DEFERIMENTO
17/04/2026

DATA DE PUBLICAÇÃO
22/04/2026