



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



Alvará de Aprovação e Execução de Edificação Nova
NÚMERO DO DOCUMENTO: 62418-25-SP-ALV

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2025/0029715-1		CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO xlfjkdcw	
PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA			
VÍNCULO Proprietário			
NOME/RAZÃO SOCIAL MOOCA 25 EMPREENDIMENTOS SPE LTDA		CPF/CNPJ 57818527000145	
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL FABIO LACERDA CALDEIRA		CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 17013012882	
ENDEREÇO Rua Doutor Alberto Seabra, 1051, Vila Madalena			
INFORMAÇÕES DA OBRA			
CONTRIBUINTE 05205500166		CODLOG 170330	CEP 03188050
ENDEREÇO Rua Ribeirão Branco	NUMERAÇÃO PREDIAL 174		BAIRRO Água Rasa
SUBPREFEITURA SUBMO - Subprefeitura Mooca			
ZONA DE USO ZM			
CONTRIBUINTE 05205503866		CODLOG 170330	CEP 03188050
ENDEREÇO Rua Ribeirão Branco	NUMERAÇÃO PREDIAL S/N		BAIRRO Água Rasa
SUBPREFEITURA SUBMO - Subprefeitura Mooca			
ZONA DE USO ZM			
USO DO IMÓVEL Residencial (R)	SUBCATEGORIA HMP: Habitação de Mercado Popular	TOTAL DE UNIDADES 80	
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 19

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 18
----------------------------------	--	---	-------------------------

RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)

VÍNCULO Responsável Técnico pelo Projeto		
NOME Marcelo Augusto Fernandes Bartolo	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A27493-3	CCM 42130158
VÍNCULO Responsável Técnico pela Execução		
NOME João Paulo da Mata Patrício	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 0601520715/D_SP	CCM 95122354

QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 117		ALTURA TOTAL DA EDIFICAÇÃO 35.37m
NÚMERO DE BLOCOS 1	NÚMERO DE PAVIMENTOS 11	NÚMERO DE SUBSOLOS 2
ÁREA TERRENO REAL 1223.82m²	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 3670.91m²	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 7795.32m²

NOTAS E RESSALVAS

AMPARO LEGAL Lei 16.050/14, alterada pela Lei 17.975/23; Lei 16.402/16, alterada pelas Leis 18.081/24 e 18.177/24; Lei 16.642/17; Decreto 56.089/15; Decreto 57.776/17; Decreto 63.728/24; Decreto 63.130/24 e alterações.
NOTAS - O presente documento refere-se exclusivamente a legislação municipal devendo ainda, serem observadas as legislações estadual e federal, pertinentes; - Este documento não implica no reconhecimento do direito de propriedade do imóvel, por parte da prefeitura; - As unidades habitacionais objeto deste alvará, deverão ser comercializados nos termos do art. 46 da lei 16.050/2014; - O presente alvará de execução compreende a demolição total do existente nos termos do código de obras (c.o.e.) vigente a época do despacho deste alvará; - 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; - 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; - 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; - 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; - 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; - 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; - 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;
12. 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 de qualquer outra natureza;
13. 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;
14. 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;
15. É de inteira responsabilidade dos profissionais envolvidos e do proprietário o atendimento ao recuo de 1,50m para a divisa do lote, conforme disposto no item 2.c do decreto 57.776/17;
16. Projeto aprovado nos termos da declaração de inexigibilidade Ref. ao Protocolo de Pré-Análise 247822C935 do COMAER-SP, que declara não ser objeto de autorização do COMAER, o projeto de implantação do objeto;
17. 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;
18. PROJETO APROVADO COM REDUÇÃO DA TAXA DE PERMEABILIDADE, NOS TERMOS DO DECRETO 57.565/16:
- Perímetro de qualificação ambiental = PA 6;
 - Pontuação mínima = 0,44
 - Taxa de permeabilidade mínima exigida = 0,20 %;
 - Pontuação atingida = 0,64
 - Taxa de permeabilidade atingida = 10,72 %
19. A área de 70,82 m², 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 Decreto 63.728/24;
20. A área de 70,82 m², reservada para calçada, deverá ser gravada na matrícula do lote como área não edificável, permanecer livre de construção e o gradil deverá ser instalado recuado para este limite, nos termos do Decreto 63.728/24;
21. Nos termos do Decreto 63.728/24, 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 devido ao interessado qualquer tipo de indenização;
22. Consta para o local o Parecer SVMA/CLA/DCRA/GTMAPP Nº 118228446 e o LAUDO DE AVALIAÇÃO AMBIENTAL Nº214/DCRA/GTMAPP/2022, emitidos por SVMA através do Processo SEI nº 6027.2022/0009141-0;
23. Consta para o local o TCA nº 419/2023, emitido por SVMA através do Processo nº 6027.2022/0009141-0;
24. 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 que ateste o enquadramento na respectiva faixa de renda declarada. 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, alterado pelo art. 14 da lei 17.975/23;
25. 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;
26. PROJETO APROVADO NOS TERMOS DO ART. 112 DA LEI 16.050/14 (COTA DE SOLIDARIEDADE);
27. Projeto aprovado nos termos da lei 16.050/14, através de pagamento de outorga onerosa do direito de construir:
- Área do terreno: E=R= 1223,82m²;
 - Área total computável = 3.670,91 m²;
 - Área computável objeto da outorga onerosa = 2.447,09 m²;
- OBS.: EMPREENDIMENTO HABITACIONAL DE MERCADO POPULAR VERTICAL, COM 117 UNIDADES HABITACIONAIS: SENDO 1 UNIDADES HABITACIONAIS DE SUBCATEGORIA DE USO R2V (HABITAÇÃO COM ÁREA MENOR OU IGUAL A 30M2), 18 UNIDADES HABITACIONAIS DE SUBCATEGORIA DE USO R2V (HABITAÇÃO COM ÁREA MAIOR QUE 30 M2 E MENOR OU IGUAL A 70 M2), 80 UNIDADES HABITACIONAIS DE SUBCATEGORIA DE USO HMP (HMP ATÉ 50M2) E 18 UNIDADES HABITACIONAIS DE SUBCATEGORIA DE USO HIS-2;
28. A EXPEDIÇÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, AINDA QUE PARCIAL, DEVERÁ SER COMUNICADO A SMUL/DEUSO PARA ANOTAÇÕES, ATRAVÉS DO ENCAMINHAMENTO DO RESPECTIVO PROCESSO;

RESSALVAS

1. A(s) edificação(ões) ora licenciada(s) deverá(ão) constituir um só condomínio e qualquer desmembramento dependerá de aprovação da municipalidade, conforme disposto no decreto 10.107/72;
2. O presente alvará de execução inclui o licenciamento para instalação de elevadores, conforme estabelecido no decreto 55.036 de 15 de abril de 2014 e determinação nos termos da ordem serviço 003/sel-g/2014 de 12/07/2014;
3. Por ocasião do pedido do Certificado de conclusão deverá ser apresentado o atestado de vistoria final do corpo de bombeiros;
4. 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;
5. 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;
6. 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;

7. 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);
8. Por ocasião do pedido de certificado de conclusão, deverá ser apresentado o cadastro de equipamento mecânico de transporte permanente relativo aos elevadores (ou plataforma);
9. O presente alvará de execução inclui o licenciamento para instalação de elevadores, nos termos do decreto 55.036 de 15/04/2014 e determinação nos termos da ordem de serviço 003/sel-g/2014 dde 12/07/2014;
10. É de inteira responsabilidade dos profissionais envolvidos e do proprietário o cálculo das áreas construídas indicadas em projeto de acordo com o Decreto 63.728/24;
11. Por ocasião do pedido de certificado de conclusão deverá ser apresentado o termo de recebimento das obrigações ambientais expedido por SVMA referente ao TCA nº 419/2023;
12. Por ocasião do certificado de conclusão, deverão ser atendidos os itens do coe relativos à ventilação mecânica e iluminação artificial;
13. 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;
14. 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 à implantação da edificação no lote;
15. 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;
16. 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;
17. Por ocasião da individualização das matrículas das unidades deverão ser averbadas na matrícula de registro de imóveis todas as unidades his ou hmp;
18. A emissão do certificado de conclusão fica condicionada à comprovação da averbação na matrícula do registro de imóveis de todas as unidades HIS 1, HIS 2 e HMP destinadas para as famílias com renda declarada e atestada conforme as disposições da lei 17.975/2023 e decretos 63.130/24, 63.728/24 e 64.244/2025;
19. Por ocasião do certificado de conclusão, deverá ser apresentada matrícula com averbação da área necessária para o alargamento do passeio como "área reservada para prefeitura do município de são paulo", e permanecer livre de construção, devendo o gradil ser instalado recuado para este limite;
20. 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 decreto 57.565/16, constando LAUDO DE AVALIAÇÃO AMBIENTAL Nº214/DCRA/GTMAPP/2022, que o manejo arbóreo analisado no Processo SEI nº 6027.2022/0009141-0 atende ao decreto 57.565/16;
21. Para os EHIS, EHMP e EZEIS não há obrigatoriedade de apresentação de memória de cálculo, sendo de inteira responsabilidade dos profissionais que assinam o projeto a apresentação das áreas fidedignas ao desenho nos respectivos quadros de áreas, estando estes sujeitos à fiscalização e penalidades, nos termos do Decreto 63.728/24;
22. A(S) UNIDADE(S) DEMARCADAS EM PLANTA SERÁ(ÃO) ADAPTÁVEL(IS) ÀS PESSOAS COM DEFICIÊNCIA, NOS TERMOS DE ACESSIBILIDADE DA LEI FEDERAL Nº 13.146/15 E DO DECRETO 9.451/18;
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. O CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DAS UNIDADES H.M.P. SOMENTE PODERÁ SER EMITIDO APÓS APRESENTAÇÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DAS UNIDADES H.I.S;
26. O presente Alvará foi emitido com reutilização do valor pago referente a OODC nos termos do art. 117 da Lei 17.975/23, tendo perdido a eficácia os seguintes documentos: Alvará de Aprovação de Edificação Nova 15089-22-SP-ALV, emitido através do processo SEI 1020.2022/0013350-1;
27. ESTE ALVARÁ OU AUTO FOI EMITIDO MEDIANTE O RECOLHIMENTO DO VALOR DE OUTORGA ONEROSA, CONFORME INFORMAÇÃO CONSTANTE DO SISTEMA DE ARRECADAÇÃO UNIFICADA DA SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS. NA HIPÓTESE DA PREFEITURA CONSTATAR, A QUALQUER TEMPO, A INEXISTÊNCIA DE QUITAÇÃO, TOTAL OU PARCIAL, DO VALOR DA OUTORGA ONEROSA, ESTE ALVARÁ OU AUTO SERÁ DECLARADO NULO DE PLENO DIREITO E A ÁREA TOTAL DA EDIFICAÇÃO SERÁ CADASTRADA COMO IRREGULAR, INDEPENDENTEMENTE DA APLICAÇÃO DAS DEMAIS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS, CÍVEIS E CRIMINAIS CABÍVEIS;

DEFERIDO POR

UNIDADE SMUL/PARHIS/DHGP	DATA DE DEFERIMENTO 20/07/2026	DATA DE PUBLICAÇÃO 21/07/2026
-----------------------------	-----------------------------------	----------------------------------