



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: 63110-25-SP-ALV

NÚMERO DO PROCESSO SEI
1020.2025/0031465-0

CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO
llkj2iik

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

VÍNCULO
Proprietário

NOME/RAZÃO SOCIAL
ACACIAS INCORPORACOES E EMPREENDIMENTOS
IMOBILIARIOS LTDA

CPF/CNPJ
19784864000170

NOME DO REPRESENTANTE LEGAL
Rodrigo Tucci Terencio

CPF DO REPRESENTANTE LEGAL
27796181833

ENDEREÇO
Rua Itinguçu, 1244, Vila Ré

VÍNCULO
Proprietário

NOME/RAZÃO SOCIAL
ACACIAS INCORPORACOES E EMPREENDIMENTOS
IMOBILIARIOS LTDA

CPF/CNPJ
19784864000170

NOME DO REPRESENTANTE LEGAL
Joaquim Agostinho

CPF DO REPRESENTANTE LEGAL
65827910872

ENDEREÇO
Alameda Cuba, 71, Alphaville Residencial Dois

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE
05918100369

CODLOG
183210

CEP
03621000

ENDEREÇO
Rua Sinanduva

NUMERAÇÃO PREDIAL
386

BAIRRO
Penha de França

SUBPREFEITURA
SUBPE - Subprefeitura Penha

ZONA DE USO
ZM

CONTRIBUINTE
05918100296

CODLOG
190977

CEP
03621030

ENDEREÇO
Rua Toutinegra

NUMERAÇÃO PREDIAL
197

BAIRRO
Penha de França

SUBPREFEITURA SUBPE - Subprefeitura Penha			
ZONA DE USO ZM			
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 76
USO DO IMÓVEL Residencial (R)	SUBCATEGORIA HMP: Habitação de Mercado Popular	TOTAL DE UNIDADES 14	

RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)

VÍNCULO Autor do Projeto e Responsável Técnico pela Execução		
NOME Leandro Aguiar Agostinho	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 5062780972	CCM 75079798
VÍNCULO Autor do Projeto e Responsável Técnico pela Execução		
NOME André Gaspar Paula Dias	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 5061698985	CCM 32022174

QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 90	ALTURA TOTAL DA EDIFICAÇÃO 34.50m	
NÚMERO DE BLOCOS 1	NÚMERO DE PAVIMENTOS 11	NÚMERO DE SUBSOLOS 1
ÁREA TERRENO REAL 1129.30m²	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 3236.30m²	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 5522.77m²

NOTAS E RESSALVAS

AMPARO:

LEIS 16.050/14, 16.402/16 (alterada pela Lei 18.081/24), 16.642/17 E DECRETOS 56.089/15, 57.776/17, 63.728/24.

NOTAS:

1. O presente documento refere-se exclusivamente a legislação Municipal devendo ainda, serem observadas as legislações Estadual e Federal pertinentes.
2. 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.
3. 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.
4. O interessado 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.

5. 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.
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 NT's e das disposições técnicas previstas no anexo I do decreto regulamentar do COE.
7. É de inteira responsabilidade dos profissionais envolvidos e do proprietário o cálculo das áreas construídas indicadas em projeto de acordo com o art. 55 do Decreto 63.728/25.
8. 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.
9. 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. Responde ainda perante a terceiros a respeito da propriedade, posse, direitos reais, garantias e outros eventuais ônus que incidam sobre o imóvel.
10. As unidades habitacionais objeto deste alvará, deverão ser comercializadas nos termos do art. 46 da lei 16.050/14.
11. Por ocasião da abertura das matrículas individualizadas, 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.
12. 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 alívios ou carregamentos adicionais aos previstos para a condição existente.
13. 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 desse alvará.
14. 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.
15. 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.
16. O presente Alvará de Execução inclui a execução do muro de arrimo, 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 deverão atender as NTOs cabíveis.
17. As edificações com altura superior a 12,00m de piso a piso deverão dispor de escada protegida de acordo com as normas técnicas pertinentes.
18. 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.
19. 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 a segurança e prevenção contra incêndios.
20. 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 Regulamentador, das Normas Técnicas - NT's aplicáveis e da legislação municipal correlata, bem como do plano diretor estratégico - PDE e da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo - LPUOS.
21. Na emissão do Alvará de Aprovação e Execução de Edificação Nova, o Levantamento Planialtimétrico não é visto.
22. Consta para o local, declaração de inexigibilidade emitida por COMAER, conforme protocolo de pré análise sob nº D5A6BD3B7C.

RESSALVAS:

1. 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.
2. 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.
3. Deverá constar no certificado de conclusão ressalva quanto a obrigação de averbação na matrícula do CRI de todas as unidades HIS ou HMP que forem comercializadas para as famílias com renda declarada em conformidade com as disposições do Decreto 63.728/24, quando da individualização das matrículas das unidades.
4. As unidades 101,102 e 109, constantes no primeiro pavimento, serão adaptáveis à pessoa com deficiência, nos termos de acessibilidade da Lei Federal nº 13.146/15 e Decreto 9.451/18.
5. O projeto deve observar ao disposto no Código Civil, em atendimento ao anexo I, integrante da Lei 16.642/17, quanto à implantação da edificação no lote.
6. A edificação ora licenciada deverá constituir um só condomínio e qualquer desmembramento dependerá da aprovação da municipalidade, conforme disposto no Decreto 10.107/72.
7. Deverão ser observadas às exigências relativas à adequação da edificação à pessoa com deficiência física ou mobilidade reduzida, de acordo com a NBR 9050/15.
8. As unidades habitacionais HIS-2/HMP, objeto deste alvará, deverão ser comercializadas nos termos do art. 46 da Lei 16.050/14.
9. Não poderão ser utilizados produtos que contenham amianto e/ou materiais descritos no art. 2º do Decreto 41.788/02.
10. É obrigatória a averbação na matrícula de registro de imóveis, de todas as unidades HIS e HMP, que forem comercializadas para as famílias com renda declarada em conformidade com as disposições do §4º do art. 2º do Decreto 63.728/24, quando houver a individualização das matrículas das unidades.
11. O presente Alvará não autoriza a remoção de nenhum exemplar de porte arbóreo.
12. 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).
13. Por ocasião do pedido do certificado de conclusão deverá ser apresentado o atestado de vistoria final do Corpo de Bombeiros.
14. 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).
15. Por ocasião do Certificado de Conclusão, deverão ser atendidas as Normas Técnicas Oficiais relativas à ventilação mecânica e iluminação artificial.
16. Fica ciente o interessado, que a implantação de qualquer antena, torre, para-raio, luzes ou qualquer outro equipamento sobre a cobertura do edifício, deverá ser submetido à apreciação do COMAER.
17. A emissão do Certificado de Conclusão ficará condicionada à comprovação da averbação na matrícula do Registro de Imóveis de todas as unidades HIS ou HMP destinadas para as famílias com renda declarada e atestada conforme as disposições do Decreto 63.130/24 e, no momento oportuno, nas matrículas individualizadas.

OBSERVAÇÕES:

Categoria de uso: Residencial

Subcategoria de Uso: HIS-2 / HMP

Conjunto Residencial Vertical contendo 90 unidades, sendo: 76 unidades na tipologia HIS-2 e 14 unidades na tipologia HMP.

DEFERIDO POR

UNIDADE SMUL/PARHIS/DHGP	DATA DE DEFERIMENTO 19/06/2026	DATA DE PUBLICAÇÃO 22/06/2026
-----------------------------	-----------------------------------	----------------------------------