



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: 65461-26-SP-ALV

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2026/0004280-5	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO f79oq9gg
---	---

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

VÍNCULO Possuidor	
NOME/RAZÃO SOCIAL MARKA DO BRASIL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA	CPF/CNPJ 13134486000100
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL FERNANDO PASSOS	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 07793417836
ENDEREÇO Avenida Ipiranga, 345, República	

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE 05801100342	CODLOG 186740	CEP 03651060
ENDEREÇO RUA TAPARI	NUMERAÇÃO PREDIAL 69	BAIRRO VILA ESPERANÇA
SUBPREFEITURA SUBPE - Subprefeitura Penha		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 05801100385	CODLOG 147710	CEP 03651070
ENDEREÇO RUA NOVA ESPERANÇA	NUMERAÇÃO PREDIAL 37	BAIRRO VILA ESPERANÇA
SUBPREFEITURA SUBPE - Subprefeitura Penha		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 05801100466	CODLOG 147710	CEP 03651070
ENDEREÇO RUA NOVA ESPERANÇA	NUMERAÇÃO PREDIAL 41	BAIRRO VILA NOVA ESPERANÇA
SUBPREFEITURA SUBPE - Subprefeitura Penha		

ZONA DE USO ZEU			
CONTRIBUINTE 05801100474		CODLOG 147710	CEP 03651070
ENDEREÇO R NOVA ESPERANCA		NUMERAÇÃO PREDIAL 53	BAIRRO VILA NOVA ESPERANÇA
SUBPREFEITURA SUBPE - Subprefeitura Penha			
ZONA DE USO ZEU			
CONTRIBUINTE 05801100199		CODLOG 186740	CEP 03651060
ENDEREÇO RUA TAPARI		NUMERAÇÃO PREDIAL 61	BAIRRO VILA NOVA ESPERANÇA
SUBPREFEITURA SUBPE - Subprefeitura Penha			
ZONA DE USO ZEU			
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 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 213
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 41

RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)

VÍNCULO Responsável Técnico pelo Projeto		
NOME/RAZÃO SOCIAL RODRIGO SOBREIRO	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA A32788-3	CCM 4.522.069-7
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL		NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE

RODRIGO SOBREIRO		A32788-3
VÍNCULO Responsável Técnico pela Execução		
NOME Wesley Malvino da Silva Lima	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A176731-3	CCM 1.564.043-4

QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 316	ALTURA TOTAL DA EDIFICAÇÃO 74.40m	
NÚMERO DE BLOCOS 2	NÚMERO DE PAVIMENTOS 26	NÚMERO DE SUBSOLOS 2
ÁREA TERRENO REAL 1462.50m²	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 9715.35m²	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 12425.40m²

NOTAS E RESSALVAS

Amparo legal

Projeto aprovado nos termos das Leis 16.050/14 - PDE, alterada pela Lei 17.975/23, Lei 16.402/16 - LPUOS, alterada pela lei 18.081/24, bem como a Lei 16.642/17 – COE e decretos 56.089/15, 57.521/16, 57.776/17 e 63.728/26.

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 (§2º do Art 23 da Lei 16.642/2017).
- 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:
 - 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;

c. 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 para a implantação de objeto projetado no espaço aéreo - OPEA. Conforme protocolo de Pré-Análise F196F95692 do comaer, que declara não ser objeto de autorização o projeto de implantação proposto
17. Fica ciente o interessado que a implantação antena, torres, para-raios, luzes, etc, ou qualquer outro equipamento sobre a cobertura do edifício deverá ser submetido a apreciação do COMAER.
18. 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.
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 projeto não contempla vagas ou estacionamento de veículos.
21. A área de 21,62 reservada para calçada na frente da Rua Tapari e a área de 28,31 m² reservada para calçada na frente da Rua Nova Esperança, deverão 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 Item V, do Art. 13 do Decreto 63.728/24 e Resolução CAEHIS nº 02/2018.
22. Nos termos do Art. 13 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 devida ao interessado qualquer tipo de indenização.

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. Deverão ser observados os parâmetros de incomodidade estabelecidos no Quadro 4B da Lei 16.402/16.
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. 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.
5. Por ocasião do pedido de certificado de conclusão, deverá ser apresentado o cadastro de equipamento mecânico de transporte permanente relativo aos elevadores (ou plataforma).
6. Por ocasião do pedido do Certificado de conclusão deverá ser apresentado o atestado de vistoria final do corpo de bombeiros.
7. O presente alvará não autoriza a remoção de nenhum exemplar arbóreo ora existente.

8. O PROJETO NA FORMA PROPOSTA CONTEMPLA A EXISTÊNCIA DE VAZIOS SEM LAJE, SEM ABERTURAS, SEM ACESSO, SEM USO E SEM INTERLIGAÇÃO COM AS ESCADAS, ELEVADORES OU CORREDORES, NÃO SENDO PERMITIDA A REALIZAÇÃO DE ABERTURAS DAS UNIDADES HABITACIONAIS PARA ESSES VAZIOS, NEM TAMPOUCO QUALQUER OUTRO USO;
9. Por ocasião do pedido do certificado de conclusão deverá ser anexado declaração assinada pelo responsável técnico que o projeto atenderá as condições de segurança de uso e circulação nos termos das Normas Técnicas Oficiais e Instruções Técnicas dos Bombeiros.
10. 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.
11. 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.
12. 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.
13. 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.
14. 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).
15. 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 63.728/2024.
16. Por ocasião do certificado de conclusão, deverão ser atendidos os itens do coe relativos à ventilação mecânica e iluminação artificial.
17. 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.
18. 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 63.728/2024, quando houver a individualização das matrículas das unidades.
19. 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.
20. 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.
21. 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.
22. 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.
23. Para o ehis não há obrigatoriedade de apresentação de memória de cálculo nos termos do art. 55 do Decreto 63.728/2024, 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 penalidade.
24. Por ocasião do pedido de Certificado de Conclusão, deverá ser apresentado título de propriedade do terreno registrado em nome do proprietário indicado em planta.
25. 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.

Observações:

Empreendimento com 316 unidades habitacionais, sendo:

- 254 unidades habitacionais do tipo HIS-2;
- 62 unidades habitacionais do tipo R2v-1;

Segue a numeração para o contribuinte 058.011.0034-2/ 0038-5/ 0046-6/ 0047-4/ 0019-9:

RUA NOVA ESPERANÇA – CODLOG 14.771-0:

Acesso de Pedestres 01 – Conservado o número 37;

RUA TAPARI – CODLOG 18.674-0:

Acesso de Pedestres 02 – Conservado o número 61.

DEFERIDO POR

UNIDADE SMUL/PARHIS/DHGP	DATA DE DEFERIMENTO 03/07/2026	DATA DE PUBLICAÇÃO 06/07/2026
-----------------------------	-----------------------------------	----------------------------------



CIDADE DE
SÃO PAULO