



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: 34478-23-SP-MOD

NÚMERO DO PROCESSO SEI
1020.2023/0022237-9

CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO
r07y539l

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

NOME/RAZÃO SOCIAL
SANREMO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA

CPF/CNPJ
41985668000112

NOME DO REPRESENTANTE LEGAL
REMO BERNARDINO PICA

CPF DO REPRESENTANTE LEGAL
08533924801

ENDEREÇO
Rua Itanhaém, 640, Vila Prudente

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE
05005500121

CODLOG
003861

CEP
04224000

ENDEREÇO
RUA AIDA

NUMERAÇÃO PREDIAL
198

BAIRRO
VILA INDEPENDENCIA

COMPLEMENTO
-

SUBPREFEITURA
SUBIP - Subprefeitura Ipiranga

ZONA DE USO
ZEM

CONTRIBUINTE
05005500111

CODLOG
017272

CEP
04224030

ENDEREÇO
RUA ANTONIO FREDERICO

NUMERAÇÃO PREDIAL
S/N

BAIRRO
VILA INDEPENDENCIA

COMPLEMENTO
-

SUBPREFEITURA
SUBIP - Subprefeitura Ipiranga

ZONA DE USO
ZEM

CONTRIBUINTE
05005500103

CODLOG
017272

CEP
04224030

ENDEREÇO
RUA ANTONIO FREDERICO

NUMERAÇÃO PREDIAL
S/N

BAIRRO
VILA INDEPENDENCIA

COMPLEMENTO
-

SUBPREFEITURA
SUBIP - Subprefeitura Ipiranga

ZONA DE USO
ZEM

USO DO IMÓVEL Residencial (R)	SUBCATEGORIA HIS: Habitação de Interesse Social	TOTAL DE UNIDADES 92	
USO DO IMÓVEL Residencial (R)	SUBCATEGORIA HMP: Habitação de Mercado Popular	TOTAL DE UNIDADES 10	
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-2: conjunto residencial com mais de 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) até 10.000m² (dez mil metros quadrados) de área construída computável	TOTAL DE UNIDADES 6
USO DO IMÓVEL Não Residencial (nR)	SUBCATEGORIA nR1: uso não residencial compatível com a vizinhança residencial	GRUPO DE ATIVIDADE nR1-12: serviços de hospedagem ou moradia	
USO DO IMÓVEL Não Residencial (nR)	SUBCATEGORIA nR1: uso não residencial compatível com a vizinhança residencial	GRUPO DE ATIVIDADE nR1-3: comércio diversificado de âmbito local	

RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)

VÍNCULO Responsável Técnico pelo Projeto		
NOME/RAZÃO SOCIAL OCTÁVIO DE SIQUEIRA ARQUITETURA SS LTDA	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA 4653-1/SP	CCM 25371622
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL OCTÁVIO DE SIQUEIRA FERREIRA	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A10455-8/SP	
VÍNCULO Responsável Técnico pela Execução		
NOME LUIZ GAGGINI RODRIGUES LOPES	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 506.276.738-4	CCM 63679434

ALVARÁ(S) VINCULADO(S)

Numero do Alvará 10726-22-SP-ALV	Título do Documento Alvará de Aprovação de Edificação Nova
Numero do Alvará 29969-23-SP-ALV	Título do Documento Alvará de 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 130	ALTURA TOTAL DA EDIFICAÇÃO 36.20m	
NÚMERO DE BLOCOS 1	NÚMERO DE PAVIMENTOS 10	NÚMERO DE SUBSOLOS 0
ÁREA TERRENO REAL 1250.00m²	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 3721.83m²	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 5641.59m²

NOTAS E RESSALVAS

AMPARO LEGAL: 1) PROJETO APROVADO NOS TERMOS DAS LEIS 16.050/14, 16.402/16, 16.642/17 E DECRETOS 56.089/15, 57.521/16, 57.776/17 E 59.885/20.

NOTAS:

- 1) AS UNIDADES HABITACIONAIS OBJETO DESTE ALVARA, DEVERAO SER COMERCIALIZADAS NOS TERMOS DO ART. 46 DA LEI 16.050/2014.
- 2) O PRESENTE DOCUMENTO REFERE-SE EXCLUSIVAMENTE A LEGISLACAO MUNICIPAL DEVENDO AINDA, SEREM OBSERVADAS AS LEGISLACOES ESTADUAL E FEDERAL, PERTINENTES.
- 3) AS PEÇAS GRÁFICAS DA EDIFICAÇÃO FORAM APRESENTADAS NA FORMA DE PROJETO SIMPLIFICADO, CONFORME ESTABELECIDO NAS FORMAS MUNICIPAIS, SENDO DE TOTAL RESPONSABILIDADE DOS PROFISSIONAIS ENVOLVIDOS E DO PROPRIETÁRIO OU POSSUIDOR DO IMÓVEL A DEFINIÇÃO INTERNA DOS COMPARTIMENTOS, SUAS DIMENSÕES E FUNÇÕES, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE À ACESSIBILIDADE, ATENDIMENTO A PORCENTAGEM DE UNIDADES ADAPTÁVEIS E SEGURANÇA DE USO DAS EDIFICAÇÕES, NOS TERMOS DO COE E LEGISLAÇÃO CORRELATA, BEM COMO A OBSERVANCIA AS NORMAS TÉCNICAS, NOS TERMOS DOS §3º E 4º DO DECRETO 59.885/20.
- 4) É DE INTEIRA RESPONSABILIDADE DOS PROFISSIONAIS ENVOLVIDOS E DO PROPRIETÁRIO O ATENDIMENTO AO RECUO DE 1,50M PARA A DIVISA DO LOTE, CONFORME O DISPOSTO NO ITEM 2.C DO DECRETO 57.776/17.
- 5) É DE INTEIRA RESPONSABILIDADE DOS PROFISSIONAIS ENVOLVIDOS E DO PROPRIETÁRIO O CÁLCULO DAS ÁREAS CONSTRUÍDAS INDICADAS EM PROJETO.
- 6) 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.
- 7) 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.
- 8) 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.
- 9) 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.
- 10) AS PEÇAS GRÁFICAS DA EDIFICAÇÃO FORAM APRESENTADAS NA FORMA DE PROJETO SIMPLIFICADO, CONFORME ESTABELECIDO NAS NORMAS MUNICIPAIS, SENDO DE TOTAL 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.

11) O PROJETO DEVERÁ OBSERVAR A QUANTIDADE MÍNIMA DE INSTALAÇÕES SANITÁRIAS NOS TERMOS DO ITEM 9, ANEXO I DISPOSIÇÕES TÉCNICAS DO DECRETO 57.776/2017.

12) O PRESENTE MODIFICATIVO DE ALVARÁ DE EXECUÇÃO COMPREENDE A DEMOLIÇÃO TOTAL DO EXISTENTE NOS TERMOS DO INCISO I DO §2º DO ART. 23 DA LEI 16.642/17.

13) A área de 189,85m² 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 e Resolução CAEHIS N° 02/2018.

14) CONSTA PARA O LOCAL PROTOCOLO DE PRÉ-ANÁLISE 1192CADD32, QUE DECLARA SER INEXIGÍVEL A AUTORIZAÇÃO DO COMAER PARA O PRESENTE LOCAL.

15) Consta para o local LAUDO DE AVALIAÇÃO AMBIENTAL N°230/CLA/DCRA/GTMAPP/2022 e Manifestação técnica N° 074/CLA-DCRA-GTMAPP/2025, SEI nº 6027.2022/0004751-8.

16) Consta para o local TERMO DE COMPROMISSO AMBIENTAL N°223/2023, SEI nº 6027.2022/0004751-8.

17) Consta para o local Parecer Técnico CETESB nº.30101406/2022.

18) Consta para o local Parecer Técnico nº 042/GTAC/2023, SEI nº 6027.2023/0001067-5, emitido por SVMA/DECONT.

RESSALVAS:

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

2) 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.

3) 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).

4) 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.

5) Por ocasião do certificado de conclusão, deverão ser atendidas as Normas Técnicas Oficiais relativas a ventilação mecânica e iluminação artificial.

6) A(S) EDIFICACAO(OES) ORA LICENCIADA(S) DEVERA(AO) CONSTITUIR UM SO CONDOMINIO E QUALQUER DESMEMBRAMENTO DEPENDERA DE APROVACAO DA MUNICIPALIDADE, CONFORME DISPOSTO NO DECRETO 10.107/72.

7) 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.

8) NA OCASIÃO DA INDIVIDUALIZAÇÃO DAS MATRICULAS DAS UNIDADES NO REGISTRO DE IMÓVEIS SERÁ OBRIGATÓRIA A AVERBAÇÃO DE TODAS AS UNIDADES DE HIS, COMERCIALIZADAS PARA AS FAMÍLIAS COM RENDA DECLARADA, CONFORME DECRETO 59.885/20.

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) 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 223/2023, aprovado junto à Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiental.

12) A área necessária para o alargamento de passeio, 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 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.

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) 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.

- Durante a implantação de novo empreendimento no local, deverá haver acompanhamento técnico-ambiental especializado, de forma que medidas adequadas sejam tomadas numa eventual ocorrência de indícios de contaminação em situações diversas daquelas conhecidas até o presente, especialmente durante a execução de escavações e eventual bombeamento de água do aquífero freático, o responsável legal pela área deverá comunicar à CETESB ocorrências referentes à contaminação da área, caso identificadas durante o acompanhamento técnico-ambiental das obras.

16) 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 OU HMP SERÃO DESTINADAS PARA AS FAMÍLIAS COM RENDA DECLARADA E ATESTADA EM CONFORMIDADE COM AS DISPOSIÇÕES DO ART. 94 DO DECRETO 63.728/2024.

OBS.: MODIFICATIVO DE ALVARÁ DE EXECUÇÃO DE EDIFICAÇÃO NOVA DE EMPREENDIMENTO DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL (EHIS) CONJUNTO VERTICAL COM:

92 UNIDADES DE HIS-2, ÁREA COMPUTÁVEL-3.019,10 M² = 81,11%,

10 UNIDADES DE HMP, ÁREA COMPUTÁVEL- 436,20M² = 11,73%,

6 UNIDADES DE R2v, ÁREA COMPUTÁVEL- 266,53% = 7,16%,

19 UNIDADES DE NR1-12 = 677,28M²(USO INCENTIVADO),

3 UNIDADES DE NR1-3 = 201,28M²(FACHADA ATIVA, USO INCENTIVADO),

PARA USO RESIDENCIAL, 25 VAGAS DE VEÍCULOS, SENDO 2 PARA IDOSOS E 1 PARA PNE,

PARA USO NR1-12 E PARA O USO NR1-3, 1 VAGA DE CARGA E DESCARGA, PROVADO NOS TERMOS DO DECRETO 59.885/20.APROVADO NOS TERMOS DO DERETO 59.885/20.

DEFERIDO POR

UNIDADE SMUL/PARHIS/DHPP	DATA DE DEFERIMENTO 23/12/2025	DATA DE PUBLICAÇÃO 26/12/2025
-----------------------------	-----------------------------------	----------------------------------

CIDADE DE
SÃO PAULO