



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: 44902-24-SP-ALV

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2024/0018399-5	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO aknrlprc
---	---

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

VÍNCULO	
Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL	CPF/CNPJ
Harmonia Empreendimento Imobiliário SPE Ltda	48928822000163
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL
Ricardo Perella Cardoso	26333700800
ENDEREÇO	
Rua Guimarães Cândido, 121, Parque Ipê	

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE 20102300540		CODLOG 297216	CEP 05571130
ENDEREÇO Rua Ivan Popov		NUMERAÇÃO PREDIAL SN	BAIRRO Parque Ipê
COMPLEMENTO Lote 22 - Quadra BQ		SUBPREFEITURA SUBBT - Subprefeitura de Butantã	
ZONA DE USO ZMa			
CONTRIBUINTE 20102300559		CODLOG 297216	CEP 05571130
ENDEREÇO Rua Ivan Popov		NUMERAÇÃO PREDIAL SN	BAIRRO Parque Ipê
COMPLEMENTO Lote 21 - Quadra BQ		SUBPREFEITURA SUBBT - Subprefeitura de Butantã	
ZONA DE USO ZMa			
USO DO IMÓVEL Residencial (R)	SUBCATEGORIA HIS: Habitação de Interesse Social		TOTAL DE UNIDADES HIS 1:20, HIS 2: 0

RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)

VÍNCULO Autor do Projeto e Responsável Técnico pela Execução		
NOME	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE	CCM

Raphael Gibran Vieira	5069335700-SP	18179134
VÍNCULO Responsável Técnico pelo Movimento de Terra		
NOME Raphael Gibran Vieira	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 5069335700-SP	CCM 18179134
VÍNCULO Responsável Técnico pelo Muro de Arrimo		
NOME Raphael Gibran Vieira	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 5069335700-SP	CCM 18179134

QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 20	ALTURA TOTAL DA EDIFICAÇÃO 24.99m	
NÚMERO DE BLOCOS 1	NÚMERO DE PAVIMENTOS 5	NÚMERO DE SUBSOLOS 1
ÁREA TERRENO REAL 707.50m²	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 979.90m²	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 1539.87m²

NOTAS E RESSALVAS

<p>AMPARO LEGAL LEIS 16.050/14 REVISADA PELA LEI 17975/23, 16.402/16 REVISADA PELA LEI 18.177/24, 16.642/17, DECRETOS 56.089/15, 57.776/17, 59.885/20, DECRETO Nº 57.521/16 E PORTARIA 221 SMUL-G/17;</p> <p>NOTAS</p> <p>1. O PRESENTE DOCUMENTO REFERE-SE EXCLUSIVAMENTE A LEGISLAÇÃO MUNICIPAL DEVENDO AINDA SER OBSERVADAS AS LEGISLAÇÕES ESTADUAL E FEDERAL PERTINENTES.</p> <p>2. AS UNIDADES HABITACIONAIS OBJETO DESTES ALVARÁ DEVERÃO SER COMERCIALIZADAS NOS TERMOS DO ART. 46 DA LEI 16.050/2014.</p> <p>3. 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.</p> <p>4. 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.</p> <p>5. 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.</p> <p>6. 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.</p> <p>7. 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.</p> <p>8. 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:</p> <p>9. 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;</p> <p>10. B) A SEGURANÇA NO USO DAS EDIFICAÇÕES, NOS TERMOS DO CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES – COE E LEGISLAÇÃO CORRELATA;</p>
--

11. 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 ACARRETERÁ 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 ENVOVIDOS, AS PENALIDADES ADMINISTRATIVAS PREVISTAS NESTE CÓDIGO, SEM PREJUÍZO DAS SANÇÕES CRIMINAIS CABÍVEIS, NOS TERMOS DO ART. 67 DA LEI 16.642/17.
14. PROJETO APROVADO NOS TERMOS DA LEI 16.050/14, ISENTO DO PAGAMENTO DE OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR, NOS TERMOS DO ART. 19 DO DEC. 59.885/20:
15. ÁREA TOTAL COMPUTÁVEL = 979,90 m²
16. ÁREA COMPUTÁVEL EXCEDENTE AO C.A. BÁSICO = 275,27m²
17. O PRESENTE ALVARÁ DE EXECUÇÃO INCLUI O LICENCIAMENTO PARA INSTALAÇÃO DE EQUIPAMENTO MECÂNICO DE TRANSPORTE PERMANENTE (ELEVADOR), 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. CONSTA PARA O PROJETO TCA 167/2025 FIRMADO COM SVMA ATRAVÉS DO PROC. Nº 6027.2024/0023370-6
19. CONSTA PARA O LOCAL DECLARAÇÃO DE INEXIGIBILIDADE EMITIDA POR COMAER, REFERENTE AO PROTOCOLO DE PRÉ-ANÁLISE 2564668262.

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 PEDIDO DE CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DEVERÁ SER APRESENTADO CERTIFICADO DE RECEBIMENTO PROVISÓRIO EXPEDIDO POR SVMA REFERENTE AO TCA Nº 167/2025.
3. POR OCASIÃO DO PEDIDO DE CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DEVERÁ SER VERIFICADO O CUMPRIMENTO INTEGRAL DO TERMO DE COMPROMISSO AMBIENTAL - TCA Nº 167/2025., FIRMADO EM SVMA/DEPAVE.
4. 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 167/2025.
5. POR OCASIÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÃO SER ATENDIDOS OS ITENS DO COE RELATIVOS À VENTILAÇÃO MECÂNICA E ILUMINAÇÃO ARTIFICIAL.
6. FICA CIENTE O INTERESSADO QUE A IMPLANTAÇÃO DE QUALQUER ANTENA, TORRE, PÁRA-RAIO, LUZES, ETC OU QUALQUER OUTRO EQUIPAMENTO SOBRE A COBERTURA DO EDIFÍCIO DEVERÁ SER SUBMETIDO À APRECIACÃO DO COMAER.
7. 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.
8. AS EDIFICAÇÕES ORA LICENCIADAS DEVERÃO CONSTITUIR UM SÓ CONDOMÍNIO E QUALQUER DESMEMBRAMENTO DEPENDERÁ DE APROVAÇÃO DA MUNICIPALIDADE, CONFORME DISPOSTO NO DECRETO 10.107/72.
9. POR OCASIÃO DO PEDIDO DE CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÁ SER APRESENTADO O CADASTRO DE EQUIPAMENTO MECÂNICO DE TRANSPORTE PERMANENTE RELATIVO AO(S) ELEVADOR(ES).
10. 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.
11. 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.
12. 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.
13. 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.
14. 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.

15. 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.
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. 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.
18. 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.
19. PARA O EHS NÃO HÁ OBRIGATORIEDADE DE APRESENTAÇÃO DE MEMÓRIA DE CÁLCULO NOS TERMOS DO ART. 49 DO DECRETO 59.885/20, 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 PENALIDADES.
20. AS CONDIÇÕES DE ESTABILIDADE E SEGURANÇA DO(S) MURO(S) DE ARRIMO SÃO DE RESPONSABILIDADE DOS PROFISSIONAIS RESPONSÁVEIS PELO SEU PROJETO E PELA SUA EXECUÇÃO
21. 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.

OBSERVAÇÕES

- Empreendimento de Habitação de Interesse Social - EHS-V - COM 20 UNIDADES HIS-1.
- ÁREA DO TERRENO: E = 704,63 m2 R = 707,50 M²
- C.A UTILIZADO NO PROJETO = 1,39
- T.O = 34,00%
- ÁREA CONSTRUÍDA = 1.539,87 M²
- ÁREA NÃO COMPUTÁVEL= 559,97M²
- ÁREA COMPUTÁVEL= 979,90 M²
- ÁREA DE PERMEABILIDADE = 272,49 M² - 38,00%

DEFERIDO POR

UNIDADE SMUL/RESID/DRGP	DATA DE DEFERIMENTO 07/10/2025	DATA DE PUBLICAÇÃO 08/10/2025
----------------------------	-----------------------------------	----------------------------------