



Verifique a autenticidade deste documento através QR CODE (Posicionando a câmera do celular sobre ele) ou acessando o link abaixo em seu navegador:
<https://www.portaldolicenciamentsp.com.br/consulta/process/view/saopaulosp/52181-25-SP-ALV/y1plsbo4>



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
portaldolicenciamentsp.com.br

Alvará de Aprovação de Edificação Nova NÚMERO DO DOCUMENTO: 52181-25-SP-ALV

NÚMERO DO PROCESSO SEI
1020.2025/0004983-2

CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO
y1plsbo4

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

VÍNCULO
Proprietário

NOME/RAZÃO SOCIAL
EAS DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA

CPF/CNPJ
16859256000199

NOME DO REPRESENTANTE LEGAL
ELCIO ARON SESSIN

CPF DO REPRESENTANTE LEGAL
32518156879

ENDEREÇO
Rua Jandiatuba, 630, Vila Andrade

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE 16921400580	CODLOG 662127	CEP 05729090
ENDEREÇO Rua Alexandre Benois	NUMERAÇÃO PREDIAL S/N	BAIRRO Vila Andrade
COMPLEMENTO Lote 14 da Quadra 34	SUBPREFEITURA SUBCL - Subprefeitura de Campo Limpo	
ZONA DE USO ZC		
CONTRIBUINTE 16921400572	CODLOG 662127	CEP 05729090
ENDEREÇO Rua Alexandre Benois	NUMERAÇÃO PREDIAL S/N	BAIRRO Vila Andrade
COMPLEMENTO Lote 13 da Quadra 34	SUBPREFEITURA SUBCL - Subprefeitura de Campo Limpo	
ZONA DE USO ZC		
CONTRIBUINTE 16921400610	CODLOG 662127	CEP 05729090
ENDEREÇO Rua Alexandre Benois	NUMERAÇÃO PREDIAL S/N	BAIRRO Vila Andrade
COMPLEMENTO Lote 17 da Quadra 34	SUBPREFEITURA SUBCL - Subprefeitura de Campo Limpo	

ZONA DE USO

ZC

CONTRIBUINTE 16921400599	CODLOG 662127	CEP 05729090
ENDEREÇO Rua Alexandre Benois	NUMERAÇÃO PREDIAL S/N	BAIRRO Vila Andrade
COMPLEMENTO Lote 15 da Quadra 34	SUBPREFEITURA SUBCL - Subprefeitura de Campo Limpo	

ZONA DE USO

ZC

CONTRIBUINTE 16921400602	CODLOG 662127	CEP 05729090
ENDEREÇO Rua Alexandre Benois	NUMERAÇÃO PREDIAL S/N	BAIRRO Vila Andrade
COMPLEMENTO Lote 16 da Quadra 34	SUBPREFEITURA SUBCL - Subprefeitura de Campo Limpo	

ZONA DE USO

ZC

CONTRIBUINTE 16921400106	CODLOG 531537	CEP 05728070
ENDEREÇO Rua Gazit	NUMERAÇÃO PREDIAL S/N	BAIRRO Vila Andrade
COMPLEMENTO Lote 10 da Quadra 34	SUBPREFEITURA SUBCL - Subprefeitura de Campo Limpo	

ZONA DE USO

ZC

CONTRIBUINTE 16921400122	CODLOG 531537	CEP 05728070
ENDEREÇO Rua Gazit	NUMERAÇÃO PREDIAL S/N	BAIRRO Vila Andrade
COMPLEMENTO Lote 12 da Quadra 34	SUBPREFEITURA SUBCL - Subprefeitura de Campo Limpo	

ZONA DE USO

ZC

CONTRIBUINTE 16921400114	CODLOG 531537	CEP 05728070
ENDEREÇO Rua Gazit	NUMERAÇÃO PREDIAL S/N	BAIRRO Vila Andrade
COMPLEMENTO Lote 11 da Quadra 34	SUBPREFEITURA SUBCL - Subprefeitura de Campo Limpo	

ZONA DE USO

ZC

CONTRIBUINTE 16921400092	CODLOG 531537	CEP 05728070
ENDEREÇO Rua Gazit	NUMERAÇÃO PREDIAL S/N	BAIRRO Vila Andrade

ZONA DE USO
ZC

USO DO IMÓVEL	SUBCATEGORIA	GRUPO DE ATIVIDADE	TOTAL DE UNIDADES
Residencial (R)	HIS: Habitação de Interesse Social	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	206
Residencial (R)	R2v: conjunto com mais de duas unidades habitacionais, agrupadas verticalmente em edifícios de apartamentos ou conjuntos residenciais verticais com áreas comuns	R2v-2: conjunto residencial com mais de 2.500m ² (dois mil e quinhentos metros quadrados) até 10.000m ² (dez mil metros quadrados) de área construída computável	46
Não Residencial (nR)	nR1: uso não residencial compatível com a vizinhança residencial	nR1-3: comércio diversificado de âmbito local	

RESPONSÁVEL(S) TÉCNICO(S)

VÍNCULO	PROJETO DE EDIFICAÇÃO DE SÃO PAULO		
NOME	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE	CCM	
Elcio Aron Sessin	5062768421	41215230	

QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 253	ALTURA DA EDIFICAÇÃO 62.54m	
NÚMERO DE BLOCOS 2	NÚMERO DE PAVIMENTOS 15	NÚMERO DE SUBSOLOS 3
ÁREA TERRENO REAL 2835.00m ²	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 8934.00m ²	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 17654.09m ²

NOTAS E RESSALVAS

Amparo legal

Projeto aprovado nos termos das Leis 16.050/14, 16.402/16, 16.642/17, decretos 56.089/15, 57.776/17, 63.728/24 e as revisões pertinentes.

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 Certificado de Conclusão das unidades R2v e nR1 somente poderá ser emitido após apresentação do Certificado de conclusão das unidades HIS.
- O presente Alvará de Aprovação tem validade de 02 (dois) anos, contados da data da publicação, devendo o interessado antes do início das obras, e dentro da validade do presente alvará, requerer o Alvará de Execução nos termos do Artigo 18 da Lei 16.642/2017.

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 inteiros da edificação é responsabilidade exclusiva do responsável técnico pelo projeto.
10. 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.
11. 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;
 - 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.
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 deliberação favorável do processo de implantação de objeto projetado no espaço aéreo - OPEA. Conforme notificação Nº 102176 do comae, que declara ser favorável ao projeto de implantação do objeto.
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 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.
19. 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.

Ressalvas

1. O presente Alvará não dá direito ao inicio de obras, que fica sujeito a expedição do respectivo Alvará de Execução.
2. 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.

3. Deverão ser observados os parâmetros de incomodidade estabelecidos no Quadro 4B da Lei 16.402/16.
4. Por ocasião do pedido de Alvará de Execução, deverá ser apresentado documento nos termos do 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, para obtenção do Licenciamento para Instalação de Elevadores.
5. Por ocasião do pedido do Certificado de conclusão deverá ser apresentado o atestado de vistoria final do corpo de bombeiros.
6. Por ocasião do pedido de Alvará de Execução, deverá ser apresentado TCA firmado em SVMA, correspondente ao Laudo de Avaliação Ambiental emitido para o local.
7. Por ocasião do pedido de alvará de execução, deverá ser apresentado declaração de Movimento de Terra, nos termos do 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, para obtenção do Movimento de Terra. (aprovação)
8. 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.
9. 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).
10. 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.
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. Deverá constar no Certificado de Conclusão ressalva, quanto a obrigaçāo 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 59.885/2020, quando houver a individualização das matrículas das unidades.
13. 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.
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. 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.
16. Por ocasião do pedido de Alvará de Execução deverá ser registrada em matrícula a doação das áreas de 154,37 m² referente à doação de calçada da Rua Gazit e da área de 163,98 m² referente à doação de calçada da Rua Alexandre Benois, para a Municipalidade para alargamento e calçada.
17. O projeto aprovado contempla o atendimento da Quota Ambiental nos termos da Lei nº 16.402/2016 e Decreto nº 57.565/2016 devendo ser apresentado relatório à Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente demonstrando atendimento de acordo com o projeto aprovado a cada 2 (dois) anos.
18. Por ocasião do Certificado de Conclusão deverá ser apresentada declaração de que o projeto foi executado de acordo com as soluções propostas para atendimento da Quota Ambiental.
19. A emissão do Certificado de Conclusão fica condicionada a comprovação do atendimento da pontuação de QA e dos respectivos parâmetros que tenham resultado em incentivos.
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 do Projeto e do Proprietário, nos termos do §41º, Artigo 2º, Decreto 57.565/16, sendo que o manejo arbóreo foi analisado no processo 6027.2022/0012288-9 e atende o Decreto 57.565/16.

Observações:

Empreendimento com 252 unidades habitacionais, sendo:

- 206 unidades habitacionais do tipo HIS-2;
 - 46 unidades habitacionais do tipo R2v.
- Empreendimento possui uma unidade comercial do tipo nR1-3.

DEFERIDO POR

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



CIDADE DE
SÃO PAULO