



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: 52890-25-SP-MOD

NÚMERO DO PROCESSO SEI
1020.2025/0006497-1

CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO
01lupv9o

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

NOME/RAZÃO SOCIAL
SMART MIX SANTANA EMPREENDIMENTOS SPE LTDA

CPF/CNPJ
50348544000117

NOME DO REPRESENTANTE LEGAL
HANI NAAIM AYACHE

CPF DO REPRESENTANTE LEGAL
53595521820

ENDEREÇO
Rua Vítor Hugo, 358, Canindé

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE
07302000166

CODLOG
198846

CEP
02011500

ENDEREÇO
RUA VOLUNTÁRIOS DA PÁTRIA

NUMERAÇÃO PREDIAL
2225 - E 2229

BAIRRO
SANTANA

SUBPREFEITURA
SUST - Subprefeitura Santana/Tucuruvi

ZONA DE USO
ZEM

CONTRIBUINTE
07302000166

CODLOG
198846

CEP
02011500

ENDEREÇO
RUA VOLUNTÁRIOS DA PÁTRIA

NUMERAÇÃO PREDIAL
2225 - E 2229

BAIRRO
SANTANA

SUBPREFEITURA
SUST - Subprefeitura Santana/Tucuruvi

ZONA DE USO
ZEM

CONTRIBUINTE

CODLOG
198846

CEP
02011500

ENDEREÇO
RUA VOLUNTÁRIOS DA PÁTRIA

NUMERAÇÃO PREDIAL
2213 - 2219 E 2221

BAIRRO
SANTANA

SUBPREFEITURA
SUST - Subprefeitura Santana/Tucuruvi

ZONA DE USO
ZEM

USO DO IMÓVEL Residencial (R)	SUBCATEGORIA HMP: Habitação de Mercado Popular	TOTAL DE UNIDADES 217	
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 64
USO DO IMÓVEL Não Residencial (nR)	SUBCATEGORIA nR2: uso não residencial tolerável à vizinhança residencial	GRUPO DE ATIVIDADE nR2-2: comércio especializado	
USO DO IMÓVEL Não Residencial (nR)	SUBCATEGORIA nR1: uso não residencial compatível com a vizinhança residencial	GRUPO DE ATIVIDADE nR1-6: serviços profissionais	

RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)

VÍNCULO Autor do Projeto e Responsável Técnico pela Execução		
NOME Márcio Cordeiro Vaz	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A273520	CCM 28735234

ALVARÁ(S) VINCULADO(S)

Numero do Alvará 33202-23-SP-ALV	Título do Documento Alvará de Aprovação de Edificação Nova
Numero do Alvará 48115-24-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 281		ALTURA TOTAL DA EDIFICAÇÃO 59.85m	
NÚMERO DE BLOCOS 1	NÚMERO DE PAVIMENTOS 20		NÚMERO DE SUBSOLOS 3
ÁREA TERRENO REAL 2098.20m²	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 10343.47m²		TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 19308.00m²

NOTAS E RESSALVAS

<p>AMPARO:</p> <p>PROJETO APROVADO NOS TERMOS DAS LEIS 16.050/14, REVISADO PELA LEI 17.975/23, 16.402/16 REVISADO PELAS LEIS 18.081/24 E 18.177/24, 16.642/17 E DECRETOS 56.089/15, 57.521/16, 59.885/20, 57.776/17.</p> <p>NOTAS:</p> <p>1. O presente documento refere-se exclusivamente a legislação Municipal devendo ainda, serem observadas as legislações Estadual e Federal, pertinentes.</p> <p>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.</p>
--

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 NTs e das disposições técnicas previstas no anexo i do decreto regulamentar do coe.
7. 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. As unidades habitacionais objeto deste alvará, deverão ser comercializadas nos termos do art. 46 da lei 16.050/14.
8. 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.
9. As edificações com altura superior a 12,00m de piso a piso deverão dispor de escada protegida de acordo com as normas técnicas pertinentes.
10. 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.
11. 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.
12. Deverão ser observados os parâmetros de incomodidade estabelecidos no Quadro 4B da Lei 16.402/16, revisada pela Lei 18.081/24.
13. O presente Alvará foi emitido nos termos do art. 14 do Decreto nº 63.504/2024 que regulamenta a reutilização de Outorga Onerosa do Direito de Construir relativa à Alvará de Aprovação não Executado, nos termos da Lei 16.050/2014 alterada pela Lei 17.975/2023 e da Lei 16.402/2016 alterada pela Lei 18.081/2024.
14. Este Alvará foi emitido mediante o recolhimento do valor de outorga onerosa, conforme informação constante do sistema de arrecadação unificada, da Secretaria Municipal de Finanças. Na hipótese da prefeitura constatar, a qualquer tempo, a inexistência de quitação, total ou parcial, do valor da outorga onerosa, este Alvará ou Auto será declarado nulo de pleno direito e a área total da edificação será cadastrada como irregular, independente mente da aplicação das demais sanções administrativas, cíveis e criminais cabíveis.
15. 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.
16. 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 E DO PROPRIETÁRIO, NOS TERMOS DO §41º, ARTIGO 2º, DECRETO 57.565/16.

17. 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.
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 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).
20. 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.
21. É de inteira responsabilidade dos profissionais envolvidos e do proprietário o cálculo das áreas construídas indicadas em projeto de acordo com o art. 49 do Decreto 59.885/2020.
22. O presente Alvará foi emitido nos termos do art. 14 do Decreto nº 63.504/2024 que regulamenta a reutilização de Outorga Onerosa do Direito de Construir relativa à Alvará de Aprovação não Executado, nos termos da Lei 16.050/2014 alterada pela Lei 17.975/2023 e da Lei 16.402/2016 alterada pela Lei 18.081/2024.
23. O PROJETO, ATENDE AO DISPOSTO NO ART. 70 DA LEI 16402/16 ALTERADA PELA LEI 18.081/24 (FRUIÇÃO PÚBLICA).
24. O presente Alvará foi emitido nos termos do art. 14 do Decreto nº 63.504/2024 que regulamenta a reutilização de Outorga Onerosa do Direito de Construir relativa à Alvará de Aprovação não Executado, nos termos da Lei 16.050/2014 alterada pela Lei 17.975/2023 e da Lei 16.402/2016 alterada pela Lei 18.081/2024 relativo ao processo nº 33202-23 - SEI nº 1020.2023/0019092-2.

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 59.885/2020, QUANDO HOUVER A INDIVIDUALIZAÇÃO DAS MATRÍCULAS DAS UNIDADES.
4. Por ocasião do pedido do certificado de conclusão deverá ser apresentado o atestado de vistoria final do Corpo de Bombeiros.
5. Por obtenção do certificado de conclusão, deverá ser apresentado LAUDO DE APROVAÇÃO DE SINALIZAÇÃO DE VAGA PARA DEFICIENTE E IDOSO a ser emitido junto a CET.
6. 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.
7. Por ocasião do certificado de conclusão, deverá ser apresentada Matrícula do CRI em nome do proprietário declarado neste Alvará.

8. 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 59.885/2020, QUANDO HOUVER A INDIVIDUALIZAÇÃO DAS MATRÍCULAS DAS UNIDADES.

9. 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.

10. Por ocasião do Certificado de Conclusão, deverá ser apresentado o projeto do sistema de chuveiros automáticos e declaração da empresa instaladora, declarando que executou a instalação do referido sistema e que será a responsável pela manutenção do mesmo.

11. 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).

OBSERVAÇÃO:

1. NÚMERO DE UNIDADES RESIDENCIAIS:

- 217 unidades HMP
- 64 unidades HIS-2

DEFERIDO POR

UNIDADE
SMUL/PARHIS/DHIS

DATA DE DEFERIMENTO
01/10/2025

DATA DE PUBLICAÇÃO
02/10/2025

CIDADE DE
SÃO PAULO