



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: 57346-25-SP-MOD

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2025/0015860-7	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO fk964u7i
---	---

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

NOME/RAZÃO SOCIAL MRV XC INCORPORAÇÕES LTDA	CPF/CNPJ 37563880000114
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL Daniela Marinho Marques	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 35994397881
ENDEREÇO Avenida Ermano Marchetti, 1435, Água Branca	

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE 16200508967	CODLOG 130354	CEP 04444000
ENDEREÇO Rua Miguel Yunes	NUMERAÇÃO PREDIAL 1341	BAIRRO Usina Piratininga
SUBPREFEITURA PRSA - Subprefeitura Santo Amaro		
ZONA DE USO ZC		
CONTRIBUINTE 16200508975	CODLOG 130354	CEP 04444000
ENDEREÇO Rua Miguel Yunes	NUMERAÇÃO PREDIAL 1419	BAIRRO Usina Piratininga
SUBPREFEITURA PRSA - Subprefeitura Santo Amaro		
ZONA DE USO ZC		
CONTRIBUINTE 16200508983	CODLOG 646296	CEP 04461050
ENDEREÇO Rua José Martins Coelho	NUMERAÇÃO PREDIAL 490	BAIRRO Usina Piratininga
SUBPREFEITURA PRSA - Subprefeitura Santo Amaro		
ZONA DE USO ZC		

CONTRIBUINTE 16200508991		CODLOG 646296	CEP 04461050
ENDEREÇO Rua José Martins Coelho		NUMERAÇÃO PREDIAL 400	BAIRRO Usina Piratininga
SUBPREFEITURA PRSA - Subprefeitura Santo Amaro			
ZONA DE USO ZC			
CONTRIBUINTE 16200509009		CODLOG 646296	CEP 04461050
ENDEREÇO Rua José Martins Coelho		NUMERAÇÃO PREDIAL S/N	BAIRRO Usina Piratininga
COMPLEMENTO ÁREA INSTITUCIONAL		SUBPREFEITURA PRSA - Subprefeitura Santo Amaro	
ZONA DE USO ZC			
CONTRIBUINTE 09415500980		CODLOG 646296	CEP 04461050
ENDEREÇO Rua José Martins Coelho		NUMERAÇÃO PREDIAL S/N	BAIRRO Usina Piratininga
COMPLEMENTO ÁREA VERDE		SUBPREFEITURA PRSA - Subprefeitura Santo Amaro	
ZONA DE USO ZC			
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 2578
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-4: conjunto residencial com mais de 20.000m ² (vinte mil metros quadrados) de área construída computável	TOTAL DE UNIDADES 662

RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)

VÍNCULO Responsável Técnico pela Execução		
NOME Valter Soares Rodrigues	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 5061194079	CCM 36825689
VÍNCULO Responsável Técnico pelo Projeto		
NOME DENISE SCHMID	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A1660080	CCM 36825689
VÍNCULO Responsável Técnico pelo Movimento de Terra		

NOME Valter Soares Rodrigues	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 5061194079	CCM 36825689
---------------------------------	---	-----------------

VÍNCULO
Responsável Técnico pelo Equipamento Mecânico de Transporte Permanente

NOME Valter Soares Rodrigues	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 5061194079	CCM 36825689
---------------------------------	---	-----------------

ALVARÁ(S) VINCULADO(S)

Numero do Alvará 11259-22-SP-SAO	Título do Documento Alvará de Aprovação de Edificação Nova
Numero do Alvará 24039-22-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 3240	ALTURA TOTAL DA EDIFICAÇÃO 57.96m	
NÚMERO DE BLOCOS 15	NÚMERO DE PAVIMENTOS 18	NÚMERO DE SUBSOLOS 0
ÁREA TERRENO REAL 53982.23m ²	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 124336.68m ²	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 171657.57m ²

NOTAS E RESSALVAS

AMPARO LEGAL

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

NOTAS:

- 1) O presente documento refere-se exclusivamente a legislação Municipal devendo ainda, serem observadas as legislações Estadual e Federal, pertinentes.
- 2) O presente Alvará de Aprovação tem validade de 2 (dois) anos para o primeiro bloco, dilatado por mais 1 (um) ano para cada bloco excedente, até o prazo máximo de 5 (cinco) anos, nos termos do Parágrafo Único do Artigo 18 da Lei nº 16.642/17.
- 3) 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.
- 4) 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.
- 5) 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.

- 6) 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 qualquer outra natureza.
- 7) Constada 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.
- 8) 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.
- 9) A ÁREA DE 22,57M² 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; (LOTE 1)
- 10) A ÁREA DE 18,32M² 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; (LOTE 2)
- 11) A ÁREA DE 281,65M² 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; (LOTE 3)
- 12) A ÁREA DE 244,24M² 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; (LOTE 4)
- 13) Nos termos do art. 13 do decreto nº 59.885/20, 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.
- 14) Consta para o local Parecer Técnico/Laudo de Avaliação Ambiental N°039/CLA/DCRA/GTMAPP/2023;
- 15) Consta para o local Parecer Técnico/Laudo de Avaliação Ambiental N°040/CLA/DCRA/GTMAPP/2023;
- 16) Consta para o local Parecer Técnico/Laudo de Avaliação Ambiental N°042/CLA/DCRA/GTMAPP/2023;
- 17) Consta para o local Parecer Técnico/Laudo de Avaliação Ambiental N°043/CLA/DCRA/GTMAPP/2023;
- 18) O projeto deverá observar a quantidade mínima de instalações sanitárias nos termos do item 9, Anexo I – Disposições Técnicas do Decreto 57.776/2017;
- 19) CONSTA PARA O LOCAL a Informação SIURB/PROJ N° 046223191 (CERTIDÃO N° 193/2021/PROJ);
- 20) CONSTA PARA O LOCAL A CERTIDÃO N° 2414/2020 emitida pela Superintendência de Projetos Viários da Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras, que não consta até a presente data, a existência de decreto, declarando de utilidade pública ou de interesse social o imóvel em referência, nem registro de ação ajuizada visando à sua desapropriação, bem como não é atingido por planos de melhoramentos viários/sanitários aprovados por lei.;
- 21) CONSTA PARA O LOCAL Parecer Técnico SVMA/CLA/DAIA/GTAC N° 252-GTAC-2022;
- 22) Consta para o local protocolo 585197C611 SRPV-SP, QUE DECLARA SER INEXIGÍVEL A AUTORIZAÇÃO DO COMAER PARA O PRESENTE LOCAL.

23) O Licenciamento de projetos, de obras e instalação de equipamentos não implica no reconhecimento, pela Prefeitura, do direito de propriedade ou posse sobre o imóvel.

24) O Titular do documento de atividade edilícia, na qualidade de proprietário ou de possuidor do imóvel, responde perante a terceiros a respeito da propriedade, posse, direitos reais, garantias e outros eventuais ônus que incidam sobre o imóvel.

25) 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.

26) as unidades habitacionais objeto deste alvará, deverão ser comercializadas nos termos do art. 46 da lei 16.050/14.

27) O Certificado de Conclusão das unidades HMP / R2V somente poderá ser emitido após apresentação do Certificado de conclusão das unidades HIS.

28) Prazo de vigência do presente Alvará de acordo com o §2º do Artigo 22 do decreto 57.776/17.

29) 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.

30) Consta para o Local Parecer Técnico SVMA/CLA/DAIA/GTAC Nº 365/GTAC/2025.

RESSALVAS:

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

2) 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 HOVER A INDIVIDUALIZAÇÃO DAS MATRÍCULAS DAS UNIDADES.

3) A obrigação de constituição dos subcondomínios para cada lote quando do registro da incorporação;

4) 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.

5) 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).

6) 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.

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

8) 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.

9) A(s) edificação(ões) ora licenciada(s) devera(ao) constituir um só condomínio em cada lote e qualquer desmembramento dependera de aprovação da municipalidade, conforme disposto no Decreto 10.107/72.

10) 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.

- 11) 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.
- 12) 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.
- 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 a implantação da edificação no lote.
- 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) Por ocasião do pedido de Certificado de Conclusão, deverá ser verificado o cumprimento integral do Termo de Compromisso Ambiental - TCA nº417/23, firmado em SVMA/DEPAVE.
- 16) Por ocasião do pedido de Certificado de Conclusão, deverá ser verificado o cumprimento integral do Termo de Compromisso Ambiental - TCA nº 475/23, firmado em SVMA/DEPAVE. Consta para o local aditivo 01.
- 17) Por ocasião do pedido de Certificado de Conclusão, deverá ser verificado o cumprimento integral do Termo de Compromisso Ambiental - TCA nº473/23 , firmado em SVMA/DEPAVE.
- 18) Por ocasião do pedido de Certificado de Conclusão, deverá ser verificado o cumprimento integral do Termo de Compromisso Ambiental - TCA nº 476/23, firmado em SVMA/DEPAVE. Consta para o local aditivo 01.
- 19) Consta para o Local Manifestação Técnica nº153/CLA-DCRA-GTMAPP/2025. (Lote 3)
- 20) 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 **417/23, 475/23, 473/23, 476/23** aprovados junto à Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiental.
- 21) A emissão do Certificado de Conclusão de Obra fica condicionada à manifestação de SVMA/GTAC, bem como a apresentação de Termo de Reabilitação emitido pela CETESB, a serem juntados em Processo Administrativo autuado na SVMA;**
- 22) No caso da área doada, a Prefeitura de São Paulo não poderá arcar com quaisquer ônus financeiros ou jurídicos decorrentes da contaminação da área para utilização das áreas recebidas”**
- 23) 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.
- 24) 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).
- 25) 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).
- 26) Deverão ser observados os parâmetros de incomodidade estabelecidos no Quadro 4B da Lei 16.402/16.
- 27) 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).
- 28) 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.

OBS:

AVENIDA MIGUEL YUNES – CODLOG 13.035-4:

LOTE 01 – Concedido o número 1341;

LOTE 02 – Concedido o número 1419;

Cancelado o número 300.

RUA JOSE MARTINS COELHO – CODLOG 64.629-6:

LOTE 03 – Concedido o número 490;

LOTE 04 – Concedido o número 400.



DEFERIDO POR

UNIDADE
SMUL/PARHIS/DHIS

DATA DE DEFERIMENTO
23/12/2025

DATA DE PUBLICAÇÃO
26/12/2025

CIDADE DE
SÃO PAULO