



Prefeitura Municipal de São Paulo
Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento
Rua São Bento, n° 405
Centro Histórico de São Paulo
Telefone +55 (11) 3243-1255
portaldolicenciamentosp.com.br



Alvará de Aprovação de Edificação Nova
NÚMERO DO DOCUMENTO: 60838-25-SP-ALV

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2025/0024672-7	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO 8mzxznpq
---	---

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL LC INDI EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	CPF/CNPJ 63159378000152
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL VALTER ANTONIO CHAMMAS FILHO	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 32077612835
ENDEREÇO Rua Doutor Eduardo de Souza Aranha, 99, Vila Nova Conceição	

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE 04500500162	CODLOG 091596	CEP 04063000
ENDEREÇO Av. Indianopolis	NUMERAÇÃO PREDIAL 595	BAIRRO moema
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZCOR-2		
CONTRIBUINTE 04500500200	CODLOG 012297	CEP 04063000
ENDEREÇO Av. Indianopolis	NUMERAÇÃO PREDIAL 647	BAIRRO MOEMA
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZCOR-2		
USO DO IMÓVEL Não Residencial (nR)	SUBCATEGORIA nR2: uso não residencial tolerável à vizinhança residencial	GRUPO DE ATIVIDADE nR2-6: estabelecimentos de ensino seriado
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 JNA9 ARQUITETOS ASSOCIADOS S/S	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA PJ355526	CCM 8.764.078-3
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL JORGE MUNIF ABUSSAMRA		NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A7701-1
VÍNCULO Responsável Técnico pela Execução		
NOME FABIO RODRIGUES FERREIRA BARBOSA	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 5062006075	CCM 1.984.159-0

QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 2	ALTURA DA EDIFICAÇÃO 10.28m	
NÚMERO DE BLOCOS 1	NÚMERO DE PAVIMENTOS 2	NÚMERO DE SUBSOLOS 2
ÁREA TERRENO REAL 2544.30m ²	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 2544.30m ²	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 5953.13m ²

NOTAS E RESSALVAS**AMPAROS:**

Lei nº 16.642/17 regulamentada pelo Decreto nº 57.776/17.
Lei nº 16.050/2014 com nova redação pela Lei nº 17.975/2023.
Lei nº 16.402/2016 com revisões pela Lei nº 18.081/2024 e Lei nº 18.177/2024.

NOTAS:

Deverão ser observados os parâmetros de incomodidade estabelecidos no Quadro 4b anexo integrante da Lei 16.402/16 para a zona de uso em questão.

O presente documento refere-se exclusivamente à legislação municipal, devendo ainda ser observadas as legislações estadual e federal pertinentes.

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.

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.

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 regulamentador, 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).

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.

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:

- a) a definição e disposição interna dos compartimentos, suas dimensões e funções, especialmente no que se refere a acessibilidade e atendimento ao percentual mínimo 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 regulamentador do COE.

RESSALVAS:

Por ocasião do pedido de certificado de conclusão deverá ser apresentado o Atestado de Vistoria Final do Corpo de Bombeiros.

Fica ciente o interessado que a implantação de qualquer antena, torre, para-raio, luzes, etc ou qualquer outro equipamento sobre a cobertura do edifício deverá ser submetido à apreciação do COMAR.

Por ocasião do Certificado de Conclusão, deverá ser apresentado o Laudo de Aprovação de Sinalização de vaga para deficiente e idoso, a ser obtido junto a CET nos termos da Resolução CPA 024/2019.

Previamente ao pedido de Certificado de Conclusão, deverá ser licenciado o funcionamento de elevadores e aparelhos de transporte através de cadastro no Sistema de Licenciamento Eletrônico de Aparelhos de Transporte, composto da inscrição do aparelho e do Relatório de Inspeção Anual - RIA.

Não poderá haver nenhuma modalidade de acesso para a Alameda dos Anapurus.

Após o Certificado de Conclusão emitido, deverá ser apresentado relatório a cada 2 (dois) anos, demonstrando atendimento à Quota Ambiental à Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente - SVMA, nos termos do artigo 84 da Lei nº 16.402 de 2016.

Para a emissão do 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, informando se durante a execução da obra houve algum tipo de alteração nas soluções paisagísticas e construtivas adotadas no projeto aprovado que não tenha implicado na alteração da pontuação da Quota Ambiental.

Deverão ser atendidas as condições de instalações de acordo com o Quadro 4A anexo integrante da Lei nº 16.402/16, devendo esta ressalva constar do Certificado de Conclusão.

Fachada Ativa aprovada nos termos do art. 71 da Lei 16.402/16, sendo obrigatório manter a permeabilidade visual, abertura para o logradouro com acesso irrestrito, sem muros ou grades em toda a extensão do alinhamento, integração física entre o recuo frontal e o passeio público, não podendo ser ocupado por vagas de garagem ou usado para manobra de veículos, carga e descarga e embarque e desembarque de passageiros. Esta ressalva deverá ser mantida no certificado de conclusão das obras e sua desobediência acarretará sua cassação.

A fachada ativa não poderá ser alterada sem novo licenciamento face utilização dos benefícios do inciso VIII do art. 62 da Lei 16.402/16. Esta ressalva deverá ser mantida no Certificado de Conclusão.

Deverá constar no Certificado de Conclusão que os compartimentos denominados "áreas técnicas" destinam-se exclusivamente ao abrigo de instalações e equipamentos próprios da edificação, sendo neles proibida a permanência humana prolongada e a alteração da destinação.

O presente Alvará de Execução inclui o movimento de terra, autorizado com base nos dados técnicos apresentados conforme Portaria nº 221/SMUL-G/2017, sendo sua 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.

Por ocasião do pedido do Certificado de Conclusão deverá ser anexado declaração assinada pelo responsável técnico que o projeto atende as condições de segurança de uso e circulação nos termos das Normas Técnicas Oficiais e Instruções Técnicas dos Bombeiros.

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.

Por ocasião do Certificado de Conclusão, deverão ser atendidas as Normas Técnicas Oficiais relativas a ventilação mecânica e iluminação artificial.

A emissão do Certificado de Conclusão fica condicionada ao cumprimento integral das condições de aquecimento solar nos termos do item 3, Anexo I - Disposições Técnicas do Decreto nº 57.776/2017.

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 9050/15.

O projeto deve observar ao disposto no código civil, em atendimento ao anexo I integrante da Lei nº 16.642/2017 quanto a implantação da edificação no lote.

A área destinada à reserva de alargamento do passeio deve permanecer livre de edificação, obra complementar, equipamento ou mobiliário nos termos do COE, bem como o gradil ou muro de divisa deve ser recuado para esse limite, não sendo devida ao interessado qualquer tipo de indenização.

A área destinada à reserva de alargamento do passeio público deve ser grafado na matrícula de registro de imóvel como área não edificável para a emissão do Certificado de Conclusão, mesmo que parcial.

O presente alvará não dá direito ao início de obras, que fica sujeito a expedição do respectivo Alvará de Execução.

OBSERVAÇÕES:

Área de terreno E= R= 2.544,30m²

Área de reserva para alargamento de calçadas = 165,97m²

Área de terreno após a reserva de alargamento de calçadas E= R= 2.378,33m²

T.O. da LPUOS = 0,50

T.O. do Projeto = 0,49

C.A. básico = 1,00

C.A. máximo = 1,00

C.A. do Projeto = 1,00

Área total computável = 2.544,30m²

Área total não computável = 3.408,83m²

Área total construída = 5.953,13m²

I - perímetro de Qualificação Ambiental - PA 04;

II - pontuação mínima: 0,60 e taxa de permeabilidade mínima: 0,30;

III - pontuação atingida: 0,90 e taxa de permeabilidade atingida: 0,15;

IV - houve redução da taxa de permeabilidade, nos termos dos §§ 2º e 3º do art. 81 da Lei 16.402/16.

DEFERIDO POR

UNIDADE	DATA DE DEFERIMENTO	DATA DE PUBLICAÇÃO
SMUL/SERVIN/DSIGP	16/04/2026	17/04/2026



CIDADE DE SÃO PAULO