



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 de Edificação Nova
NÚMERO DO DOCUMENTO: 61818-25-SP-ALV

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2025/0028956-6	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO mjww5e6w
---	---

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL LUSA 7 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.	CPF/CNPJ 36015141000125
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL Fabio Luftalla Filho	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 10505012847
ENDEREÇO Rua Balthazar da Veiga, 634, Vila Nova Conceição	

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE 09006600660		CODLOG 071870	CEP 04364030
ENDEREÇO Rua das Flechas		NUMERAÇÃO PREDIAL 252	BAIRRO Jardim Prudência
COMPLEMENTO nº 284		SUBPREFEITURA SUBAD - Subprefeitura Cidade Ademar	
ZONA DE USO ZEU			
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-3: conjunto residencial com mais de 10.000m² (dez mil metros quadrados) até 20.000m² (vinte mil metros quadrados) de área construída computável
			TOTAL DE UNIDADES 176
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 156
USO DO IMÓVEL Residencial (R)	SUBCATEGORIA HMP: Habitação de Mercado Popular		TOTAL DE UNIDADES 52

RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)

VÍNCULO Responsável Técnico pela Execução		
NOME Gustavo Nimar Chebib	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 5060650751	CCM 29220521
VÍNCULO Responsável Técnico pelo Projeto		
NOME Marcos Alberto Perazzo	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A 41439-5	CCM 33895759

QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 384	ALTURA DA EDIFICAÇÃO 82.06m	
NÚMERO DE BLOCOS 1	NÚMERO DE PAVIMENTOS 27	NÚMERO DE SUBSOLOS 0
ÁREA TERRENO REAL 2114.85m²	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 16138.49m²	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 24447.96m²

NOTAS E RESSALVAS

AMPARO LEGAL: 1. PROJETO APROVADO NOS TERMOS DAS LEIS 16.642/17, 16.050/14, 16.402/16, 17975/23, 18.081/24 e DECRETO 57.776/17 63.504/24, 63.884/24		
NOTAS:		
1.	O presente documento refere-se exclusivamente a legislação municipal devendo ainda, serem observadas as legislações estadual e federal, pertinentes	
2.	Consta para o local, DECLARAÇÃO DE INEXIGIBILIDADE Ref. Ao Protocolo de Pré análise nº 7872B49365	
3.	Consta para o local, manifestação técnica Nº 18/CLA/DCRA/GTMAPP//2026, Aditivo 01 doc 150043554 SEI nº 6068.2021/0002965-1 ao TCA nº 204/2022 para o manejo arbóreo.	
4.	Consta para o local protocolo do METRO Nº2026022412243762	
5.	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.	
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 interiores da edificação é responsabilidade exclusiva do responsável técnico pelo projeto e assumindo as consequências diretas e indiretas advindas de sua atuação	
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	
11.	As peças gráficas da edificação foram apresentadas na forma de projeto simplificado, conforme estabelecido nas normas municipais, sendo de total responsabilidade do 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.

12. É de inteira responsabilidade dos profissionais envolvidos e do proprietário o atendimento ao recuo de 1,50 m para a divisa do lote, conforme disposto no item 2.C do Decreto 57.776/17
13. Não será permitida a permanência humana nas áreas destinadas à instalações e equipamentos constantes no projeto;
14. Construção prédio de uso misto com 26 pavimentos, mais o pavimento térreo, com garagem, equipamentos sociais, ático, com 176 unidades residenciais de categoria de uso R2v-3, com 156 unidades residenciais destinada a Habitação de Interesse Social de categoria de uso HIS-2, e 52 unidades residenciais destinadas a Habitação do Mercado Popular de categoria de uso HMP
15. Projeto aprovado nos termos da Lei nº 16.050/2014 e da Lei nº 16.402/2016, através do pagamento de outorga onerosa, conforme áreas e índices elencados a seguir:- seguir:
Área de terreno E= R = 2.114,85 m²
Área de doação de calçada (amparo legal: Artigo 67 da Lei 16402/16 = 158,19m²
Área de remanescente = 1.956,66 m²
Taxa de ocupação permitida = 70
Taxa de ocupação adotada no projeto = 070
Área de projeção adotada no projeto = 1.369,63m²
Coeficiente de Aproveitamento básico = 1,0
Coeficiente de Aproveitamento máximo uso R2v- = 4,0
Coeficiente de Aproveitamento Cota de Solidariedade = 0,80
Coeficiente de Aproveitamento adotado no projeto R2v-3 = 4,7980
Coeficiente de Aproveitamento máximo permitido uso HIS = 2,0
Coeficiente de Aproveitamento adotado no projeto uso HIS = 1,8367
Coeficiente de Aproveitamento máximo permitido uso HMP = 1,0
Coeficiente de Aproveitamento adotado no projeto uso HMP = 0,9964
Área computável R2v-3 = 10.146,98 m²
Área computável HIS-2 = 3.884,24m²
Área computável HMP = 2.107,27m²
Área total computável = 16.138,49m²
Área não computável = 8.309,47m²
Área total da construção = 24.447,96m²

RESSALVAS:

1. 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
2. O presente Alvará não dá direito ao início de obras, que fica sujeito a expedição do respectivo Alvará de Execução.
3. Por ocasião do pedido do certificado de conclusão deverá ser apresentado o atestado de vistoria final do Corpo de Bombeiros.
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. 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. 8. Por ocasião do certificado de conclusão, deverão ser atendidas as Normas Técnicas Oficiais relativas à ventilação mecânica e iluminação artificial
6. 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. 10. 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.
7. A(s) edificação(ões) ora licenciada(s) devera(ao) constituir um só condomínio e qualquer desmembramento dependera de aprovação da municipalidade, conforme disposto no Decreto 10.107/72
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. 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 9050/20.

10. Deverão ser observadas as exigências relativas à adequação das edificações a pessoa com deficiência física ou com mobilidade reduzida de acordo com a NBR 9050/20
11. 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
12. As áreas técnicas constantes nas unidades são de uso exclusivo para instalação de equipamentos conforme laudo técnico apresentado referente as áreas técnicas, sem a permanência humana, de acordo com o disposto no artigo 102 do decreto 57.776/17.
13. 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.
14. . 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.
15. As informações constantes no quadro relativo à composição da quota ambiental, nos termos do quadro 3b, anexo à lei nº 16.402/16, são de inteira responsabilidade do autor e do proprietário, nos termos do §41º do artigo 2º do decreto nº57.565/16
- 16 A Cota de Solidariedade adotada no presente projeto se refere a áreas de 1.613,85M² referente a 58 unidades residenciais de categoria de uso HIS conforme artigo 112 DA Lei 14.050/14.
17. 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
18. 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.
19. 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
- 20 As áreas técnicas constantes nas unidades são de uso exclusivo para instalação de As equipamentos conforme laudo técnico apresentado referente as áreas técnicas, sem a permanência humana, de acordo com o disposto no artigo 102 do decreto 57.776/17.
21. 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 – TCA 204/2022 conforme MANIFESTAÇÃO TÉCNICA nº 18/CLA/DCRA/GTMAPP /2026 – ADITIVO 01 , do documento 150043554 SEI nº 6068.2021/0002965-1– referente ao laudo de avaliação ambiental nº firmado junto à secretaria municipal do verde e meio ambiental
22. O presente Alvará foi emitido com reutilização do valor pago referente a OODC nos termos do art. 117 da [Lei 17.975/23](#), tendo perdido a eficácia os seguintes documentos alvará Apostilamento do Alvara nº 2022/00454-01 em 01/04/2026 através do processo nº 1010.2026/0002325-3
23. A outorga Onerosa referente ao processo AD 36140-23 foi reutilizada neste processo nos termos da Lei 17.975/23 e Portaria SMUL Nº 172 de 10 de dezembro de 2024.
- 24.. "A interligação entre os usos R2V, HIS, E HMP, deve ser livre e desimpedida, não sendo permitido portas, portões, reconhecimento facial ou qualquer tipo de obstáculo."

OBSERVAÇÃO:

NUMERO DE EQUIPAMENTOS MECANICOS = 06 ELEVADORES

NÚMERO DE VAGAS = 120 VAGAS DE AUTOS E 02 VAGAS pne

DEFERIDO POR

UNIDADE
SMUL/RESID/DRGP

DATA DE DEFERIMENTO
16/06/2026

DATA DE PUBLICAÇÃO
17/06/2026



CIDADE DE
SÃO PAULO