



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: 62471-25-SP-ALV

NÚMERO DO PROCESSO SEI
1020.2025/0030732-7

CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO
k2vjzr2

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

VÍNCULO
Proprietário

NOME/RAZÃO SOCIAL
LSP CANARIO COIN INCORPORAÇÃO SPE LTDA

CPF/CNPJ
62759286000140

NOME DO REPRESENTANTE LEGAL
Adolpho Lindenberg Filho

CPF DO REPRESENTANTE LEGAL
00421925876

ENDEREÇO
Avenida República do Líbano, 1921, Ibirapuera

VÍNCULO
Proprietário

NOME/RAZÃO SOCIAL
LSP CANARIO COIN INCORPORAÇÃO SPE LTDA

CPF/CNPJ
62759286000140

NOME DO REPRESENTANTE LEGAL
Sérgio Garrido Cincurá

CPF DO REPRESENTANTE LEGAL
75734249572

ENDEREÇO
Avenida República do Líbano, 1921, Ibirapuera

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE
04126000046

CODLOG
040797

CEP
04521000

ENDEREÇO
Rua Canário

NUMERAÇÃO PREDIAL
133

BAIRRO
Moema

SUBPREFEITURA
PRVM - Subprefeitura Vila Mariana

ZONA DE USO
ZEU

CONTRIBUINTE
04126000259

CODLOG
105805

CEP
04522010

ENDEREÇO
Rua Cel Raul Humaitá Vila Nova

NUMERAÇÃO PREDIAL
201

BAIRRO
Moema

SUBPREFEITURA
PRVM - Subprefeitura Vila Mariana

ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 04126000070	CODLOG 051691	CEP 04521030
ENDEREÇO Rua Colibri	NUMERAÇÃO PREDIAL 50	BAIRRO Moema
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 04126000097	CODLOG 051691	CEP 04521030
ENDEREÇO Rua Colibri	NUMERAÇÃO PREDIAL 32	BAIRRO Moema
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 04126000240	CODLOG 051691	CEP 04521030
ENDEREÇO Rua Colibri	NUMERAÇÃO PREDIAL 103	BAIRRO Moema
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 04126000054	CODLOG 051691	CEP 04521030
ENDEREÇO Rua Colibri	NUMERAÇÃO PREDIAL 40	BAIRRO Moema
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 04126000267	CODLOG 047797	CEP 04521005
ENDEREÇO Rua Canário	NUMERAÇÃO PREDIAL SN	BAIRRO Moema
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 04126000275	CODLOG 040797	CEP 04521005
ENDEREÇO Rua Canário	NUMERAÇÃO PREDIAL SN	BAIRRO Moema

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-4: conjunto residencial com mais de 20.000m² (vinte mil metros quadrados) de área construída computável	TOTAL DE UNIDADES 75
----------------------------------	--	---	-------------------------

RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)

VÍNCULO
Autor do Projeto e Responsável Técnico pela Execução

NOME/RAZÃO SOCIAL CAL CONSTRUTORA E SERVICOS DE MAO DE OBRA LTDA	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA 1158905-SP	CCM 3.303.101-0
---	---	--------------------

NOME DO REPRESENTANTE LEGAL Pedro Luiz Crespi Filho	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 5062752577
--	---

QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES		ALTURA DA EDIFICAÇÃO	
75		120.35m	
NÚMERO DE BLOCOS	NÚMERO DE PAVIMENTOS	NÚMERO DE SUBSOLOS	
2	32	5	
ÁREA TERRENO REAL	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL)	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR	
5159.94m²	24767.26m²	52026.86m²	

NOTAS E RESSALVAS

RESSALVAS:

- 1- O presente Alvará não dá direito ao início de obras, que fica sujeito à expedição do respectivo Alvará de Execução.
- 2- 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 COMAER.
- 3- A (s) edificação(oes) ora licenciada(s) deverá (ão) constituir um só condomínio e qualquer desmembramento dependerá de aprovação da Municipalidade, conforme disposto na Lei nº 16.402/16.
- 4-Por ocasião do pedido do Certificado de Conclusão deverá ser apresentado o Atestado de Vistoria Final do Corpo de Bombeiros.
- 5-O projeto aprovado contempla o atendimento à Quota Ambiental nos termos da Lei 16.402/2016, alterada pela Lei 18.081/24 e Decreto 54.565/2016 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.
- 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 pedido de Certificado de Conclusão, deverá ser anexado no mesmo, declaração assinada pelo arquiteto ou engenheiro responsável pelo projeto e pela execução da obra e pelo proprietário, do cumprimento dos itens aplicáveis ao projeto de acordo com o que dispõe a lei 16.642/2017 e NBR9050/20;
- 8- Por ocasião do pedido de Certificado de Conclusão, deverá ser anexada declaração assinada pelo responsável técnico que o projeto atenderá as condições de segurança de uso e circulação nos termos das normas técnicas oficiais e instruções técnicas dos bombeiros;

- 9- Os elevadores com hall privativo que não disponha de interligação com as escadas, deverão ser dotados de sistema de segurança (gerador de energia elétrica) que garanta a sua movimentação, mesmo em caso de pane no sistema ou falta de energia.
- 10- Por ocasião do pedido de Certificado de Conclusão, deverá ser apresentada a Licença de Funcionamento de Elevadores.
- 11- Por ocasião do pedido de Certificado de Conclusão deverá ser observado a instalação de elevadores de emergência nos termos do item 6.G.4 do Anexo 1 das disposições técnicas do Decreto 57.776/2017, tendo em vista a altura da edificação.
- 12- Por ocasião do pedido do Certificado de Conclusão, deverá ser atendido integralmente o item 3.E, anexo I – Disposições Técnicas do Decreto 57.776/2017 (esgoto);
- 13- Por ocasião do pedido do Certificado de Conclusão, deverão ser atendidos às NTOs relativos à ventilação mecânica e iluminação artificial;
- 14- 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 57.776/2017.
- 15- O projeto deverá observar a quantidade mínima de instalações sanitárias nos termos do item 9, anexo I – Disposições Técnicas do Decreto 57.776/2017.
- 16- 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.
- 17- O projeto atenderá à quantidade mínima de vagas destinadas a pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida e às estabelecidas na tabela do item 8, anexo I - Disposições Técnicas do Decreto 57.776/2017, bem como suas dimensões e os espaços de circulação, manobra e estacionamento de veículos.
- 18- Por ocasião do pedido de Alvará de Execução deverá ser apresentada Declaração referente ao pedido de Movimento de Terra conforme RESOLUÇÃO/CEUSO nº 118/2014.
- 19- Por ocasião do pedido de Alvará de Execução deverá ser apresentada a Declaração / Termo de Responsabilidade Técnica de Equipamentos de Transporte de Passageiros e de Carga, conforme Decreto nº 55.036/14 e Ordem de Serviço nº 003/SEL-G/2014.
- 20- O presente Alvará de Aprovação não autoriza a remoção de nenhum exemplar arbóreo e nem dá o direito ao início de obras.
- 21- Não poderá ser concedido o Certificado de Conclusão, ainda que parcial, sem a apresentação do Termo de Recebimento das Obrigações Ambientais correspondentes ao Termo de Compromisso Ambiental – TCA, referente à Manifestação Técnica nº 86/ CLA/DCRA/ GTMAPP/2026 e do Parecer Técnico Modificativo nº 156/CLA-DCRA-GTMAPP/2026, firmado junto à Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente.
- 22- Por ocasião do Alvará de Execução deverá ser apresentado o Termo de Compromisso Ambiental – TCA, referente à Manifestação Técnica nº 86/CLA/DCRA/GTMAPP/2026 e do Parecer Técnico Modificativo nº 156/CLA-DCRA-GTMAPP/2026, firmado junto à Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente.
- 23- Por ocasião do pedido de Certificado de Conclusão a faixa necessária ao alargamento do passeio de 755,62 m², deverá ser gravada como área não edificável, devidamente averbada no Cartório de Registro de Imóveis, devendo, ser integrada ao passeio público com o mesmo tipo de piso existente ou com a execução de um novo piso na totalidade da nova área de calçada, sendo vedado qualquer tipo de barreira ou vedação; e permanecer livre de edificação, obra complementar, equipamento ou mobiliário nos termos nos termos do COE, bem como o gradil ou muro de divisa deve ser recuado para esse limite, não sendo devido ao interessado qualquer tipo de indenização nos termos do § 1º artigo 37 da Lei 18.081/2024 e do § 1º do artigo 6º do Decreto 63.884/24, que deram nova redação ao artigo 67 da Lei 16.402/2016.
- 24- Por ocasião do pedido de Certificado de Conclusão, mesmo que parcial, deverá ser apresentado o registro na matrícula da área não edificável de opção pela área de reserva para alargamento de passeio público.
- 25- O presente Alvará será cassado no caso do não pagamento das parcelas devidas pela outorga onerosa do Potencial Construtivo Adicional.
- 26- O Alvará de Execução somente será emitido após a quitação total do valor devido pela outorga onerosa de potencial construtivo adicional nos termos do parágrafo único do artigo 172 da Lei 16.402/16.
- 27- Por ocasião do pedido de Alvará de Execução, deverá ser apresentado comprovante de quitação ou de depósito de 50 % (cinquenta por cento) do valor devido no FUNDURB, nos termos do Inciso III, § 2º, artigo 42 da Lei 17.975/2023, que deu nova redação ao artigo 112 da Lei 16.050/2014 e inciso III, §2º, art. 1º do Decreto nº 56.538/15.
- 28- Por ocasião do pedido de Alvará de Execução deverá ser apresentada a Matrícula no Cartório de Registro de Imóveis em nome do atual proprietário do imóvel constante em plantas.
- 29- As áreas técnicas constantes nas unidades são de uso exclusivo para instalação de equipamentos conforme Laudo Técnico apresentado referente às áreas técnicas, sem permanência humana, de acordo com o disposto no artigo 102 do Decreto 57.776/17.

30- É de inteira responsabilidade dos profissionais envolvidos e do proprietário o atendimento ao recuo de 1,50 m para a divisa do lote, conforme o disposto no item 2.C do Decreto 57.776/17.

31- Por ocasião do Alvará de Execução deverá ser recolhido o valor devido da outorga onerosa nos termos da Portaria 172/SMUL/2024.

NOTAS:

1-O presente documento refere-se exclusivamente à legislação Municipal, devendo ainda ser observadas as legislações Estadual e Federal.

2- Projeto aprovado objeto de aplicação da Quota Ambiental conforme informações a seguir:

- perímetro de qualificação: PA4;
- pontuação mínima da QA = 0,65;
- taxa de permeabilidade mínima exigida = 25,00 %;
- pontuação da QA do projeto = 0,88;
- taxa de permeabilidade do projeto = 20,07 %;
- redução da taxa de permeabilidade (§2º do artigo 81 da Lei 16.402/16) = 19,73 %;

3- Projeto aprovado nos termos das Leis 16.050/14, 16.402/16, 16.642/17, 17.975/23, 18.081/24, 18.177/24 e Decretos 57.521/16, 57.776/17, 63.504/24 e 63.884/24, com pagamento de outorga onerosa conforme índices abaixo relacionados:

- Zona de uso anterior: ZEUP;
 - Zona de uso atual: ZEU;
 - Área do terreno $E = R = 5.159,94 \text{ m}^2$;
 - Área de reserva de calçada = $755,62 \text{ m}^2$;
 - T.O. permitida pela LPUOS= 70,00 % ;
 - T.O. utilizada no projeto = 57,56 %;
 - Área de projeção do projeto = $2.970,37 \text{ m}^2$;
 - C.A. básico = 1,00;
 - C.A. máximo = 4,00;
 - C.A. da cota de solidariedade 20 % (art. 42 da Lei 17.975/23, que deu nova redação ao art. 112 da Lei 16.050/14 e Inciso II do art. 8º do Decreto 63.504/24) = 0,80;
 - C.A. máximo permitido com cota de solidariedade = 4,80;
 - C.A. do projeto = 4,7999;
 - C.A. objeto de outorga = 3,7999;
 - Área total construída = $52.026,86 \text{ m}^2$;
 - Área total computável = $24.767,26 \text{ m}^2$;
 - Área total adicional computável objeto de outorga onerosa = $19.607,32 \text{ m}^2$;
 - Área total não computável = $27.259,60 \text{ m}^2$;
 - Área não computável de garagem = $12.607,23 \text{ m}^2$;
- 4- Parcela do terreno proporcional a cada tipologia para aplicação de fator de interesse social (Ts),
- Habitação com área maior que 70 m^2 :

"E" = 5.159,94 m²;

-Área computável = 24.767,26 m²;

-Área de benefício redutor de outorga = 0,00 m²;

-Área computável objeto de outorga = 19.607,32 m²;

5- 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.

6- 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.

7- O proprietário 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 condições 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

8- 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.

9- 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.

10- 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) definição e a 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

Regulamentador do COE e legislação correlata, bem como a observância às normas técnicas, nos termos da Lei 16.642/17 e Decreto 57.776/17.

11- A expedição do Certificado de Conclusão, ainda que parcial, deverá ser comunicado a DEUSO/SMDU para anotações, através do encaminhamento do respectivo processo.

12- Os terraços não poderão ser subdivididos em compartimentos de forma a descaracterizar a sua área original e não será permitida a sua incorporação aos compartimentos internos da edificação, sendo, portanto, obrigatória a previsão de caixilharia de fechamento entre os compartimentos e os terraços.

13- Fica incorporada ao presente Alvará de Aprovação a planta do Projeto de Compensação Ambiental integrante da Manifestação Técnica nº 86/CLA-DCRA-GTMAPP/2026 e do Parecer Técnico Modificativo nº 156/CLA-DCRA-GTMAPP/2026, firmado junto à Secretaria Municipal do Verde e Meio Ambiente.

14- Consta para o local, Notificação nº 103498 – Ref. Ao Protocolo COMAER nº 67617.900956/2025-01, é de parecer favorável a implantação da edificação objeto do presente e deve ser iluminado, conforme Cap 9 da ICA 11-408/2020.

15- Consta para o local, Informação PROJ/Melhoramento-Certidão nº 130380681 – Certidão nº 2630/2025/PROJ/MELHORAMENTO – CERTIDÃO e Informação PROJ/Melhoramento-Certidão nº 129770932 – Certidão nº 2503/2025/PROJ/MELHORAMENTO-CERTIDÃO, os contribuintes do presente projeto não são atingidos por planos de melhoramento viário/sanitário aprovados por lei.

16- Consta Certidão de Incidência de Legislação Municipal e Estadual de Patrimônio Cultural no Município de São Paulo – os contribuintes objeto do presente projeto são Isentos de Deliberação do CONPRESP E DO CONDEPHAAT.

17- Consta para o local, Parecer Técnico Modificativo nº 156/CLA-DCRA-GTMAPP/2026, pedido de alteração do manejo arbóreo autorizado no TCA 470/2021, objetivando-se a compatibilização com o presente projeto.

18- Consta para o local, Manifestação Técnica nº 86/CLA-DCRA-GTMAPP/2026, pedido de manejo modificativo do TCA 470/2021 referente ao presente projeto.

19- Consta para o local, informação de Case DLE: Em atendimento ao solicitado, informamos a seguinte numeração para o contribuinte 041.260.0004-6/ 0025-9/ 0007-0/ 0009-7/ 0024-0/ 0005-4/ 0026-7/ 0027-5:

RUA CANÁRIO – CODLOG 04.079-7:

Acesso de Pedestres – Conservado o número 133.

RUA CORONEL RAUL HUMAITÁ – CODLOG 10.580-5:

Acesso de Pedestres – Conservado o número 201.

RUA COLIBRI – CODLOG 05.169-1:

Cancelados os números 32, 40, 50 e 103.

20- O condomínio é composto por duas Torres sendo a Torre 01 com 32 pavimentos, pavimento intermediário, 30 unidades residenciais (sendo 01 unidade duplex) e ático e a Torre 2 com 32 pavimentos, pavimento intermediário, 45 unidades residenciais (sendo 01 unidade duplex) e ático; equipamentos sociais e 05 subsolos de uso exclusivo para garagem.

21- Na Torre 01 haverá 04 elevadores e na Torre 02 haverá 06 elevadores para acesso as unidades residenciais. Também haverá 04 elevadores que fazem acesso às áreas comuns.

DEFERIDO POR

UNIDADE
SMUL/RESID/DRGP

DATA DE DEFERIMENTO
25/06/2026

DATA DE PUBLICAÇÃO
26/06/2026

**CIDADE DE
SÃO PAULO**