



**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: 12810-22-SP-ALV**

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2022/0007450-5	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO nvbj73pe
---	---

**PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA**

VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL INDI TOWER EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS PE LTDA.	CPF/CNPJ 41724265000110
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 04110400449	CODLOG 089443	CEP 04029100
ENDEREÇO AV. IBIRAPUERA	NUMERAÇÃO PREDIAL 1749	BAIRRO INDIANOPOLIS
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 04110400279	CODLOG 091596	CEP 04062000
ENDEREÇO AV. INDIANOPOLIS	NUMERAÇÃO PREDIAL 44	BAIRRO INDIANOPOLIS
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
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-2: conjunto residencial com mais de 2.500m <sup>2</sup> (dois mil e quinhentos metros quadrados) até 10.000m <sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) de área construída computável
USO DO IMÓVEL Não Residencial (nR)	SUBCATEGORIA	GRUPO DE ATIVIDADE nR1-6: serviços profissionais

	nR1: uso não residencial compatível com a vizinhança residencial	
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
USO DO IMÓVEL Não Residencial (nR)	SUBCATEGORIA nR1: uso não residencial compatível com a vizinhança residencial	GRUPO DE ATIVIDADE nR1-15: serviços de armazenamento e guarda de bens móveis de pequeno porte

#### RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)

VÍNCULO Responsável Técnico pelo Projeto		
NOME/RAZÃO SOCIAL FGMF PARTICIPAÇÕES LTDA	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA PJ37379-6	CCM 58306811
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL RODRIGO MARCONDES FERRAZ SILVA		NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A36217-4
VÍNCULO Responsável Técnico pela Execução		
NOME VALTER ANTONIO CHAMMAS FILHO	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 5062454913	CCM 38313936

#### QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 42	ALTURA DA EDIFICAÇÃO 79.62m	
NÚMERO DE BLOCOS 1	NÚMERO DE PAVIMENTOS 19	NÚMERO DE SUBSOLOS 3
ÁREA TERRENO REAL 827.05m <sup>2</sup>	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 3257.17m <sup>2</sup>	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 7756.50m <sup>2</sup>

#### NOTAS E RESSALVAS

##### AMPARO LEGAL:

- Projeto aprovado nos termos das leis 16.642/17, 16.050/14, 16.402/16, decretos 57.776/17, 55.036/14, 56.089/15 e 57.521/16.

-

##### NOTAS:

- O presente documento refere-se exclusivamente a legislação municipal devendo ainda, serem observadas as legislações estadual e federal, pertinentes.
- Consta para o local, Declaração de Inexigibilidade – Ref.ao Protocolo COMAER nº 159EAE11D2, para a cota 827,40m
- Consta para o local, Laudo de Avaliação Ambiental nº 227/CLA-DCRA/2022, do processo SEI 6027.2022/0008015-9, para o manejo arbóreo.
- 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.
- 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 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) 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.
11. O projeto deverá observar a quantidade mínima de instalações sanitárias nos termos do item 9, Anexo I – Disposições Técnicas do Decreto 57.776/2017.
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. 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:
- Macrozona: ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA
  - Macroárea: DE URBANIZAÇÃO CONSOLIDADA
  - Área de terreno E= 820,00m<sup>2</sup> e R = 827,05m<sup>2</sup>;
  - Taxa de ocupação permitida pela LPUOS = 0,70
  - Taxa de ocupação utilizada no projeto = 66,21%
  - Área de projeção = 547,60m<sup>2</sup>
  - Coeficiente de aproveitamento básico = 1,00
  - Coeficiente de aproveitamento máximo permitido = 4,00
  - Coeficiente de aproveitamento adotado no projeto = 3,9722
  - área de fachada ativa = 408,21m<sup>2</sup>
  - área de nr incentivado = 651,34m<sup>2</sup>
  - área computável ca básico = 820,00m<sup>2</sup>
  - área computável ca máximo = 3.280,00m<sup>2</sup>
  - área computável ca adotado no projeto = 3.257,17m<sup>2</sup>
  - Área total construída = 7.756,50m<sup>2</sup>
  - Área não computável total = 4.499,33m<sup>2</sup>
  - Área total de benefícios redutores de outorga onerosa = 0,00m<sup>2</sup>
  - Área total computável objeto de outorga onerosa = 2.437,17m<sup>2</sup>
15. Projeto aprovado objeto de aplicação da Quota Ambiental conforme informações a seguir:
- Perímetro de Qualificação: PA = 4;
  - Pontuação mínima da QA: 0,37
  - Pontuação mínima da qa após redução da taxa de permeabilidade: 0,55
  - Pontuação da QA no projeto: 0,55
  - Taxa de permeabilidade mínima exigida: 25%
  - Taxa de permeabilidade no projeto: 13,00%
  - Redução da Taxa de permeabilidade (§2º e 3º do artigo 81 da Lei nº 16.402/16): 47,52%
  - Indivíduo arbóreo a ser plantado de porte médio: 04
  - Indivíduo arbóreo a ser plantado de porte grande: 02
  - Palmeira a ser plantada: 02

## **RESSALVA**

1. O presente Alvará não dá direito ao início de obras, que fica sujeito à expedição do respectivo Alvará de Execução.
2. 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.
3. O presente Alvará será cassado no caso do não pagamento das parcelas devidas pela outorga onerosa do potencial construtivo adicional.
4. Por ocasião do pedido do certificado de conclusão deverá ser apresentado o atestado de vistoria final do Corpo de Bombeiros.
5. 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.
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 das condições de aquecimento solar nos termos do item 3, Anexo I – Disposições Técnicas do Decreto nº 57.776/2017.
9. 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.
10. 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.
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 9050/20.
12. Deverão ser observadas as exigências relativas a adequação das edificações a pessoa com deficiência física ou com mobilidade reduzida de acordo com a NBR 9050/20.
13. As áreas indicadas como jardim nos pavimentos acima do térreo não poderão ter acesso pela unidade ou lazer, devendo ser feita toda a manutenção pela fachada e as áreas serão consideradas comum da edificação.
14. 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.
15. 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 e Resolução CEUSO/141/2021.
16. Deverão ser observados os parâmetros de incomodidade estabelecidos no Quadro 4B da Lei 16.402/16.
17. 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.
18. 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.
19. 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.
20. O interessado atesta que a tabela constante neste processo é idêntica à apresentada para o laudo de avaliação ambiental nº 227/CLA-DCRA/2022.
21. O presente alvará não autoriza a remoção de nenhum exemplar arbóreo e nem dá direito ao início de obras.
22. Por ocasião do pedido de alvará de execução, deverá ser apresentado TCA firmado em SVMA/DEPAVE, correspondente ao laudo de avaliação ambiental nº nº 227/CLA-DCRA/2022.
23. 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 – referente ao laudo de avaliação ambiental nº nº227/CLA-DCRA/2022 firmado junto à secretaria municipal do verde e meio ambiental.
24. Por ocasião do pedido de alvará de execução, deverá ser apresentado declaração de movimento de terra, nos termos do 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, para obtenção do movimento de terra.
25. Este Alvará ou Auto 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.

**Observação: (\*)** construção de 01 prédio de uso misto composto por térreo, 19 pavimentos, 3 subsolos, ático, equipamento social, garagem de uso exclusivo, 42 vagas de automóveis, 1 vaga destinada a Pcd, 42 unidades destinado ao uso residencial de categoria de uso r2v-2, 2 pavimentos de uso não residencial destinado a Serviços Profissionais de categoria de uso nr1-6, 01 unidade de uso não residencial destinado a Comércio diversificado de âmbito local de categoria de uso nr1-3 e 6 vagas de estacionamento sendo 01 para Pcd de uso não residencial destinado a Serviços de armazenamento e guarda de bens móveis de pequeno porte de categoria de uso nr1-15.

**Acessos:**

Uso R2v-2 – acesso pela Avenida Indianópolis;

Uso NR1-15 – acesso pela Avenida Ibirapuera;

Uso NR1-6 – acesso pela Avenida Indianópolis;

Uso NR1-3 - Fachada Ativa 2 – acesso pela Av. Ibirapuera e pela Av. Indianópolis.

**Uso do Imóvel**

**R2v-2:** Conjunto com mais de duas unidades habitacionais, agrupadas verticalmente em edifícios de apartamentos ou conjuntos residenciais verticais com áreas comuns, conjunto residencial com mais de 2.500m<sup>2</sup> até 10.000m<sup>2</sup> de área construída computável, nos termos da Alínea B, do Inciso III, do Artigo 94, da Lei 16.402/16.

**nR1-3:** Uso Não Residencial compatível com a vizinhança residencial: Comércio diversificado de âmbito local.

**nR1-6:** Uso Não Residencial compatível com a vizinhança residencial: serviços profissionais.

**nR1-15:** Uso Não Residencial compatível com a vizinhança residencial: Serviços de armazenamento e guarda de bens móveis de pequeno porte

**Total de equipamentos mecânicos :** 04 elevadores e 02 plataformas

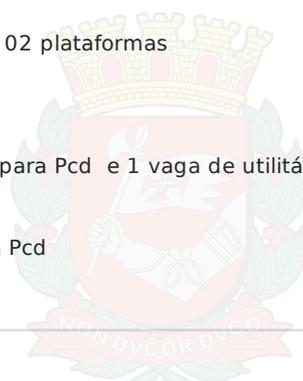
**Vagas:**

Total de vagas NR1-3: 04 vagas de automóveis, 1 vaga para Pcd e 1 vaga de utilitário

Total de vagas NR1-6: 1 vaga de utilitário

Total de vagas R: 43 vagas de automóveis sendo 1 para Pcd

Total de subsolos: 03 subsolos



DEFERIDO POR

UNIDADE  
SMUL/RESID/DRPM

DATA DE DEFERIMENTO  
10/01/2023

DATA DE PUBLICAÇÃO  
12/01/2023

CIDADE DE  
SÃO PAULO