



**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](http://portaldolicenciamentosp.com.br)



**Alvará de Aprovação e Execução de Edificação Nova**  
**NÚMERO DO DOCUMENTO: 55116-25-SP-ALV**

NÚMERO DO PROCESSO SEI  
1020.2025/0011898-2

CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO  
yvmz2rv4

**PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA**

VÍNCULO  
Proprietário

NOME/RAZÃO SOCIAL  
JIAJIE ZOU

CPF/CNPJ  
23284632824

ENDEREÇO  
Rua Frei Caneca, 640, Consolação

**INFORMAÇÕES DA OBRA**

CONTRIBUINTE  
19600600091

CODLOG  
157066

CEP  
03022000

ENDEREÇO  
RUA PAULO ANDRIGHETTI

NUMERAÇÃO PREDIAL  
256

BAIRRO  
BELENZINHO

SUBPREFEITURA  
SUBMO - Subprefeitura Mooca

ZONA DE USO  
ZM

CONTRIBUINTE  
19600601746

CODLOG  
157066

CEP  
03022000

ENDEREÇO  
RUA PAULO ANDRIGHETTI

NUMERAÇÃO PREDIAL  
266

BAIRRO  
272

SUBPREFEITURA  
SUBMO - Subprefeitura Mooca

ZONA DE USO  
ZM

USO DO IMÓVEL  
Não Residencial (nR)

SUBCATEGORIA  
nR1: uso não residencial compatível com a  
vizinhança residencial

GRUPO DE ATIVIDADE  
nR1-6: serviços profissionais

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

Autor do Projeto e Responsável Técnico pela Execução		
NOME JOSE ANTONIO DA SILVA	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 5060639510	CCM 70624917

## QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 0	ALTURA TOTAL DA EDIFICAÇÃO 25.00m	
NÚMERO DE BLOCOS 1	NÚMERO DE PAVIMENTOS 5	NÚMERO DE SUBSOLOS 0
ÁREA TERRENO REAL 1059.51m²	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 1059.51m²	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 2582.52m²

## NOTAS E RESSALVAS

<p><b>AMPAROS:</b></p> <p>Lei nº 16.642/2017 regulamentada pelo Decreto nº 57.776/2017.</p> <p>Lei nº 16.050/2014 com revisão pela Lei nº 17.975/2023.</p> <p>Lei nº 16.402/16 com revisões pela Lei nº 18.081/24, Lei nº 18.177/24 e Decreto nº 63.884/24.</p> <p>Lei nº 17.844/2022 com revisão pela Lei nº 18.156/2024 e Dec. nº 63.368/2024.</p> <p><b>NOTAS:</b></p> <p>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.</p> <p>O presente documento refere-se exclusivamente à legislação municipal, devendo ainda ser observadas as legislações estadual e federal pertinentes.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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).</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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:</p> <p>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;</p> <p>b) a segurança no uso das edificações nos termos do Código de Obras e Edificações (COE) e legislação correlata;</p> <p>c) a observância das Normas Técnicas (NTS) e das disposições técnicas previstas no Anexo I do decreto regulamentador do COE.</p> <p>O presente alvará de execução compreende a demolição total do existente nos termos do §2º, art. 23 da Lei 16.642/17.</p> <p><b>RESSALVAS:</b></p> <p>Por ocasião do pedido de certificado de conclusão deverá ser apresentado o Atestado de Vistoria Final do Corpo de Bombeiros.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
--

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.

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.

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.

#### OBSERVAÇÕES:

Área de terreno E= R= 1.059,51m²

T.O. da LPUOS = 0,70

T.O. do Projeto = 0,70

C.A. básico = 1,00

C.A. máximo = 4,00

C.A. do Projeto = 1,00

Área total computável = 1.059,51m²

Área total não computável = 1.523,01m²

Área total construída = 2.582,52m²

I - perímetro de Qualificação Ambiental - PA 01;

II - pontuação mínima: 0,60 e taxa de permeabilidade mínima: 0,20;

III - pontuação atingida: 0,60 e taxa de permeabilidade atingida: 0,20.

#### DEFERIDO POR

UNIDADE SMUL/SERVIN/DSIGP	DATA DE DEFERIMENTO 20/10/2025	DATA DE PUBLICAÇÃO 21/10/2025
------------------------------	-----------------------------------	----------------------------------