



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: 45645-24-SP-ALV

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2024/0020640-5	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO hw6wmrhf
PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA	
VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL CARLOS THOMAZ WHATELY NETO	CPF/CNPJ 88154734834
ENDEREÇO Rua Professor Azevedo Amaral, 77, Jardim Paulista	
VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL ELADIO SPOTTE	CPF/CNPJ 07589301868
ENDEREÇO Rua Professor Azevedo Amaral, 77, Jardim Paulista	
VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL CARMEM ZITA APARECIDA DO AMARAL CARVALHO	CPF/CNPJ 05383950877
ENDEREÇO Rua Professor Azevedo Amaral, 77, Jardim Paulista	
VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL WAISER PARTICIPACOES LTDA	CPF/CNPJ 01107905000128
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL Josue Lucianelli Junior	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 22720778893
ENDEREÇO Rua Professor Azevedo Amaral, 77, Jardim Paulista	
VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL ILAN KUCZYNSKI KESSEL	CPF/CNPJ 72084421934
ENDEREÇO Rua Professor Azevedo Amaral, 77, Jardim Paulista	

VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL Empage Construções Empreendimento Imobiliario Ltda	CPF/CNPJ 47686431000117
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL Walter Gebara	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 10717870804
ENDEREÇO Rua Professor Azevedo Amaral, 77, Jardim Paulista	

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE 01402000855	CODLOG 073067	CEP 01422003
ENDEREÇO Alameda Franca	NUMERAÇÃO PREDIAL 615	BAIRRO Jardim Paulista
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 01402000863	CODLOG 073067	CEP 01422003
ENDEREÇO Alameda Franca	NUMERAÇÃO PREDIAL 617	BAIRRO Jardim Paulista
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 01402000871	CODLOG 073067	CEP 01422003
ENDEREÇO Alameda Franca	NUMERAÇÃO PREDIAL 623	BAIRRO Jardim Paulista
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 01402000881	CODLOG 073067	CEP 01422003
ENDEREÇO Alameda Franca	NUMERAÇÃO PREDIAL 629	BAIRRO Jardim Paulista
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 01402000898	CODLOG 073067	CEP 01422003
ENDEREÇO Alameda Franca	NUMERAÇÃO PREDIAL 631	BAIRRO Jardim Paulista

SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros			
ZONA DE USO ZEU			
CONTRIBUINTE 01402000901		CODLOG 073607	CEP 01422003
ENDEREÇO Alameda Franca		NUMERAÇÃO PREDIAL 637	BAIRRO Jardim Paulista
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros			
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 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) até 10.000m² (dez mil metros quadrados) de área construída computável	TOTAL DE UNIDADES 16
RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)			
VÍNCULO Autor do Projeto e Responsável Técnico pela Execução			
NOME Vicente Montano Dos Santos	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A1079352		CCM 58667083
QUADRO DE ÁREAS			
TOTAL UNIDADES 16	ALTURA DA EDIFICAÇÃO 32.00m		
NÚMERO DE BLOCOS 1	NÚMERO DE PAVIMENTOS 10	NÚMERO DE SUBSOLOS 3	
ÁREA TERRENO REAL 829.80m²	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 3319.16m²	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 6289.98m²	

NOTAS E RESSALVAS

RESSALVAS:

- POR OCASIÃO DO PEDIDO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DEVERÁ SER APRESENTADO O ATESTADO DE VISTORIA FINAL DO CORPO DE BOMBEIROS.**
- POR OCASIÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÃO SER ATENDIDOS OS ITENS DO COE RELATIVOS A VENTILAÇÃO MECÂNICA E ILUMINAÇÃO ARTIFICIAL.**
- O PRESENTE ALVARÁ SERÁ CASSADO NO CASO DO NÃO PAGAMENTO DAS PARCELAS DEVIDAS PELA OUTORGA ONEROSA DO POTENCIAL CONSTRUTIVO ADICIONAL.**
- O ALVARÁ DE EXECUÇÃO SOMENTE SERA EMITIDIO APÓS A QUITACAO TOTAL DO VALOR DEVIDO PELA OUTORGA ONEROSA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO ADICIONAL, NOS TERMOS DO ART. 209 DO PDE.
- O PRESENTE ALVARA NAO DA DIREITO AO INICIO DE OBRAS, QUE FICA SUJEITO A EXPEDICAO DO RESPECTIVO ALVARA DE EXECUCAO.
- AS EDIFICAÇÕES ORA LICENCIADAS DEVERÃO CONSTITUIR UM SÓ CONDOMÍNIO E QUALQUER DESMEMBRAMENTO DEPENDERÁ DE APROVAÇÃO DA MUNICIPALIDADE, CONFORME DISPOSTO NO DECRETO 10.107/72.
- POR OCASIÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DEVERÁ SER APRESENTADO CERTIFICADO DE RECEBIMENTO PROVISÓRIO DO TERMO DE COMPROMISSO AMBIENTAL Nº 042/2025 DO PROCESSO SEI Nº 6027.2024/0030861-7.

8. PROJETO APROVADO CONFORME PARECER TÉCNICO AMBIENTAL Nº 030/CLA/DCRA/GTMAPP/2025 DO PROCESSO 6027.2024/0030861-7 DE 21/01/2025.
9. PROJETO APROVADO MANIFESTAÇÃO TÉCNICA Nº 065/CLA-DRCA-GTMAPP/2025 DO PROCESSO Nº 6027.2024/0030861-7 DE 28/04/2025.
10. PROJETO APROVADO ATENDENDO AO GABARITO DE ALTURA DE 28 METROS, TENDO EM VISTA A PROXIMIDADE DE VILA AO LOTE NOS TERMOS DO ART. 64 DA LEI 16.402/16.
11. POR OCASIÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, A ÁREA DE RESERVA DE CALÇADA 60,75 M², DEVERÁ SER GRAVADA COMO ÁREA NÃO EDIFICÁVEL, DEVIDAMENTE AVERBADA NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, DEVENDO A MESMA 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. NOS TERMOS DO ART. 37 DA LEI 18.081/2024 QUE DEU NOVA REDAÇÃO AO ART. 67 DA LEI 16.402/16 E PARÁGRAFO 11 DO ART. 6º DO DECRETO 63.884/24.
12. POR OCASIÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÁ SER APRESENTADA A DECLARAÇÃO DE QUE O PROJETO FOI EXECUTADO DE ACORDO COM AS SOLUÇÕES PROPOSTAS PARA ATENDIMENTO DA QUOTA AMBIENTAL, CONFORME O DISPOSTO NO ART. 4º DO DECRETO 57.565/2016.

-
PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL INCIDENTE NO LOTE: PA 05;

PONTUAÇÃO MÍNIMA = 0,29;

TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA EXIGIDA = 25 %;

ÁREA AJARDINADA SOBRE SOLO NATURAL = 127,09 M²;

ÁREA AJARDINADA SOBRE LAJE COM ESPESSURA DE SOLO MAIOR QUE 40 CM = 37,43 M²;

ÁRVORES DE PORTE PEQUENO A SEREM PLANTADOS: 05;

ÁRVORES DE PORTE MÉDIO A SEREM PLANTADOS: 05;

ÍNDIVÍDUO ÁRBOREO EXISTENTE COM DAP ENTRE 20 E 30 CM = 01;

VOLUME DE RESERVAÇÃO PROPOSTO POR CONTROLE DE ESCOAMENTO SUPERFICIAL = 8.000,00 L;

PONTUAÇÃO ATINGIDA = 0,45;

REDUÇÃO DA TAXA DE PERMEABILIDADE ATINGIDA: 38,74 %;

O PROJETO APROVADO CONTEMPLA O ATENDIMENTO DA QUOTA AMBIENTAL NOS TERMOS DA LEI 16.402/16 E DECRETO 57.565/16, DEVENDO SER APRESENTADO RELATÓRIO À SECRETARIA DO VERDE E MEIO AMBIENTE DEMONSTRANDO O ATENDIMENTO DE ACORDO COM O PROJETO APROVADO A CADA 2 (DOIS) ANOS.

13. POR OCASIÃO DO PEDIDO DE CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÁ SER APRESENTADA A LICENÇA DE FUNCIONAMENTO DE ELEVADORES.
14. POR OCASIÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DEVERÃO SER ATENDIDAS INTEGRALMENTE AS NORMAS ESPECÍFICAS E AQUELAS EMITIDAS PELAS CONCESSIONÁRIAS DE SERVIÇOS PÚBLICOS, TAIS COMO DE ÁGUA, ESGOTO, ENERGIA ELÉTRICA E GÁS NOS TERMOS DO §4º DO ART. 11 DA LEI 16.642/17.
15. POR OCASIÃO DO ALVARÁ DE EXECUÇÃO, DEVERÁ SER APRESENTADA MATRICULA RETIFICADA, CONSTANDO EM AVERBAÇÃO O ATUAL PROPRIETÁRIO.
16. PROJETO APROVADO SE UTILIZANDO DOS BENEFÍCIOS DA NOVA LEI 17.975/2023, UTILIZANDO O ART. 30 QUE DA NOVA REDAÇÃO AO ART. 80 DA LEI 16.050/14, QUANTO AO NUMERO DE VAGAS PARA O EMPREENDIMENTO PROPOSTO.
17. PROJETO APROVADO NOS TERMOS DO ART. 29 DA LEI 17.975/23, QUE DEU NOVA REDAÇÃO AO ART. 79 DA LEI 16.050/14, EM ESPECIAL O PARÁGRAFO 10º, SE UTILIZANDO DE COTA PARTE MÁXIMA DE TERRENO SUPERIOR A 30, BEM COMO SE APLICA O FATOR SOCIAL (FS) 3, ATENDENDO O ART. 2º DA LEI 18.157/2024 E PARÁGRAFO 1º DO ART. 23 DO DECRETO 63.884/24, COM UTILIZAÇÃO DO Q = 51,86.

18. 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 57.776/17
19. A ESCADA PRESSURIZADA DEVERÁ ATENDER AO CODIGO DE OBRAS, NORMAS TECNICAS E O ITEM 6.E DO DECRETO 57.776/17.
20. O PROJETO DEVE OBSERVAR O DISPOSTO NO CODIGO CIVIL, EM ATENDIMENTO AO ANEXO I INTEGRANTE DA LEI 16.642/17, QUANTO A IMPLANTAÇÃO DA EDIFICAÇÃO NO LOTE.
21. O PRESENTE ALVARÁ NÃO DÁ DIREITO À EXECUÇÃO DE DEMOLIÇÃO PARCIAL E/OU TOTAL DO EXISTENTE, EXECUÇÃO DE MURO DE ARRIMO, EXECUÇÃO DE MOVIMENTO DE TERRA OU INSTALAÇÃO DE EQUIPAMENTOS MECÂNICOS COMO ELEVADORES OU PLATAFORMAS ELEVATÓRIAS.
22. AS ÁREAS INDICADAS COMO BICICLETÁRIO NÃO PODERÃO SER VINCULADAS A UNIDADE, CONSIDERANDO SE TRATAR DE ÁREA COMUM E NÃO PRIVATIVA.

NOTAS:

1. **O PRESENTE DOCUMENTO REFERE-SE EXCLUSIVAMENTE A LEGISLAÇÃO MUNICIPAL DEVENDO AINDA SEREM OBSERVADAS AS LEGISLAÇÕES ESTADUAL E FEDERAL PERTINENTES.**
2. PROJETO APROVADO TENDO EM VISTA A ANUÊNCIA DE COMAR, CONFORME DECLARAÇÃO DE INEXIGIBILIDADE REF. AO PROTOCOLO PRE ANALISE 00322B01C8 DE 18/09/2024.
3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. 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.
7. 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.
8. 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 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.
9. DEVERÁ SER RESPEITADO O RECUO DE 1,50M PARA A DIVISA DO LOTE, CONFORME O DISPOSTO NO ITEM 2.C DO DECRETO 57.776/17.

10. PROJETO APROVADO NOS TERMOS DA LEI 17.975/23 E 18.081/24, ATRAVÉS DO PAGAMENTO DE OUTORGA ONEROSA, CONFORME ÁREA E INDICES ELENCADOS A SEGUIR:

ÁREA DO TERRENO E=R= 829,80 M²;

ÁREA DE RESERVA DE CALÇADA = 60,75 M²;

TAXA DE OCUPAÇÃO PERMITIDA = 70,00 %;

TAXA DE OCUPAÇÃO DO PROJETO = 68,70 %;

ÁREA DE PROJEÇÃO = 570,10 M²;

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO = 1,0;

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO PERMITIDO = 4,0;

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO ADOTADO NO PROJETO = 3,9999;

ÁREA COMPUTÁVEL CA BASICO = 829,80 M²;

ÁREA COMPUTÁVEL CA MÁXIMO = 3.319,20 M²;

ÁREA COMPUTÁVEL CA ADOTADO NO PROJETO = 3.319,16 M²;

ÁREA COMPUTÁVEL EXCEDENTE DE OUTORGA ONEROSA = 2.489,36 M²;

ÁREA COMPUTÁVEL OBJETO DE PAGAMENTO DE OUTORGA ONEROSA = 2.489,36 M²;

ÁREA NÃO COMPUTÁVEL DO PROJETO = 2.970,82 M²;

ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO DO PROJETO = 6.289,98 M²;

11. O PROJETO DEVERÁ OBSERVAR A QUANTIDADE MINIMA DE INSTALAÇÕES SANITARIAS NOS TERMOS DO ITEM 9, ANEXO I - DISPOSIÇÕES TÉCNICAS DO DECRETO 57.776/17

12. O PROJETO DEVERA ATENDER A QUANTIDADE MINIMA DE VAGAS DESTINADAS A PESSOAS COM DEFICIÊNCIA OU MOBILIDADE REDUZIDA E AS ESTABELECIDAS NA TABELA DO ITEM 8, ANEXO I – DISPOSIÇÕES TÉCNICAS DO DECRETO 57.776/17, BEM COMO SUAS DIMENSÕES E OS ESPAÇOS DE CIRCULAÇÃO, MANOBRA E ESTACIONAMENTO DE VEICULOS.

13. NÃO SERÁ PERMITIDA A PERMANÊNCIA HUMANA NAS ÁREAS TÉCNICAS DESTINADAS A INSTALAÇÃO DE EQUIPAMENTOS CONSTANTES NO PROJETO.

14. 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.

AMPARO LEGAL:

PROJETO APROVADO NOS TERMOS DAS LEIS 16.642/17, 17.975/23, 18.081/24, 18.177/24, DECRETOS 57.776/17, 57.521/16, 63.504/24, 63.884/24.

DESCRIÇÃO DO PROJETO:

CONSTRUÇÃO DE CONJUNTO RESIDENCIAL VERTICAL COMPOSTO POR 03 SUBSOLOS, TÉRREO, 09 PAVIMENTOS, ATICO, EQUIPAMENTO SOCIAL, GARAGEM, 03 ELEVADORES E 16 UNIDADES RESIDENCIAIS DE CATEGORIA DE USO R2V-2, SENDO 02 DUPLEX.

ACESSO AO EMPREENDIMENTO - ALAMEDA FRANCA, 615.

DEFERIDO POR

UNIDADE	DATA DE DEFERIMENTO	DATA DE PUBLICAÇÃO
SMUL/RESID/DRGP	17/07/2025	18/07/2025