



**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  
portaldolicenciamentsp.com.br

**Alvará de Aprovação de Edificação Nova**  
**NÚMERO DO DOCUMENTO: 54194-25-SP-ALV**

|   |   |
|---|---|
| NÚMERO DO PROCESSO SEI<br>1020.2025/0010858-8 | CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO<br>ik61ad36 |
|---|---|

**PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA**

|  |   |
|--|---|
| VÍNCULO<br>Proprietário  | CPF/CNPJ<br>56262358000147                |
| NOME/RAZÃO SOCIAL<br>FERNANDO SANDRESCHI SPE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA | CPF DO REPRESENTANTE LEGAL<br>16236648883 |
| ENDEREÇO<br>Praça João Duran Alonso, 34, Cidade Monções                      |   |

**INFORMAÇÕES DA OBRA**

|                                     |  |                   |
|-------------------------------------|--|-------------------|
| CONTRIBUINTE<br>07302301700         | CODLOG<br>073053                                       | CEP<br>02013020   |
| ENDEREÇO<br>RUA FERNANDO SANDRESCHI | NUMERAÇÃO PREDIAL<br>122                               | BAIRRO<br>SANTANA |
| COMPLEMENTO<br>E 132                | SUBPREFEITURA<br>SUST - Subprefeitura Santana/Tucuruvi |                   |

**ZONA DE USO**  
ZEM

|                                     |                          |                   |
|-------------------------------------|--------------------------|-------------------|
| CONTRIBUINTE<br>07302301743         | CODLOG<br>073053         | CEP<br>02013020   |
| ENDEREÇO<br>RUA FERNANDO SANDRESCHI | NUMERAÇÃO PREDIAL<br>100 | BAIRRO<br>SANTANA |

**SUBPREFEITURA**  
SUST - Subprefeitura Santana/Tucuruvi

|                    |  |
|--------------------|--|
| ZONA DE USO<br>ZEM |  |
|--------------------|--|

|                                  |  |  |                          |
|----------------------------------|--|--|--------------------------|
| USO DO IMÓVEL<br>Residencial (R) | SUBCATEGORIA<br>R2v: conjunto com mais de duas unidades habitacionais, agrupadas verticalmente em edifícios de apartamentos ou conjuntos residenciais verticais com áreas comuns | GRUPO DE ATIVIDADE<br>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 | TOTAL DE UNIDADES<br>149 |
| USO DO IMÓVEL                    | SUBCATEGORIA   | GRUPO DE ATIVIDADE   |                          |

|                                       |  |   |
|---------------------------------------|--|---|
| Não Residencial (nR)                  | nR1: uso não residencial compatível com a vizinhança residencial                 | nR1-2: comércio de alimentação de pequeno porte, com lotação de até 100 (cem) lugares |
| USO DO IMÓVEL<br>Não Residencial (nR) | SUBCATEGORIA<br>nR1: uso não residencial compatível com a vizinhança residencial | GRUPO DE ATIVIDADE<br>nR1-6: serviços profissionais                                   |

## RESPONSÁVEL(S) TÉCNICO(S)

### VÍNCULO

Responsável Técnico pelo Projeto

|  |   |                 |
|--|---|-----------------|
| NOME/RAZÃO SOCIAL<br>ATHIE WOHNRATH ASSOCIADOS<br>PROJETOS CONSTRUÇÃO E<br>GERENCIAMENTO LTDA. | NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA<br>CAU SP nº 2699-9 | CCM<br>96688050 |
|--|---|-----------------|

NOME DO REPRESENTANTE LEGAL  
SERGIO ATHIÉ

NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE  
A7089-0

### VÍNCULO

Responsável Técnico pela Execução

|  |   |                 |
|--|---|-----------------|
| NOME/RAZÃO SOCIAL<br>ATHIE WOHNRATH ASSOCIADOS<br>PROJETOS CONSTRUÇÃO E<br>GERENCIAMENTO LTDA. | NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA<br>CAU SP nº 2699-9 | CCM<br>96688050 |
|--|---|-----------------|

NOME DO REPRESENTANTE LEGAL  
SERGIO ATHIÉ

NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE  
A7089-0

## QUADRO DE ÁREAS

|  |  |   |
|--|--|---|
| TOTAL UNIDADES<br>149                      | ALTURA DA EDIFICAÇÃO<br>61.72m                         |   |
| NÚMERO DE BLOCOS<br>1                      | NÚMERO DE PAVIMENTOS<br>18                             | NÚMERO DE SUBSOLOS<br>3                             |
| ÁREA TERRENO REAL<br>1440.30m <sup>2</sup> | ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL)<br>6912.85m <sup>2</sup> | TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR<br>13925.23m <sup>2</sup> |

## NOTAS E RESSALVAS

### AMPARO LEGAL

Lei nº 16.050/14, revisada pela Lei nº 17.975/23, alterada pela Lei nº 18.157/24 – PDE, Lei nº 16.402/16, revisada pela Lei nº 18.081/24, alterada pela Lei nº 18.177/24 –LPUOS, Decreto 63.884/24, Lei 16.642/2017 e decretos correspondentes.

Projeto localizado em MEM - Arco Tietê observando os parâmetros de uso do solo contido no §7º do Artigo 76 do PDE (Lei 16.050/14 revisada pela Lei 17.975/23) e art. 38 do Decreto 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. O presente Alvará de Aprovação tem validade de 02 (dois) anos, contados da data da publicação, devendo o interessado antes do início das obras, e dentro da validade do presente alvará, requerer o Alvará de Execução nos termos do Artigo 18 da Lei 16.642/2017.
3. A conformidade do projeto às Normas Técnicas - NTs, gerais e específicas de construção, bem como as Normas Técnicas Oficiais – NTOs de acessibilidade e as disposições legais e regulamentares aplicáveis aos aspectos interiores das edificações é de responsabilidade exclusiva do responsável técnico pelo projeto.

4. 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 dos equipamentos, observadas as Normas Técnicas – NTs aplicáveis, zelando por sua segurança e assumindo as consequências diretas e indiretas advindas de sua atuação.
5. O projeto e a construção de edificação residencial devem assegurar percentual mínimo de suas unidades internamente acessíveis, em conformidade com o decreto federal 9.451/2018.
6. O interessado é totalmente responsável pela execução do projeto conforme aprovado e que o descumprimento de qualquer exigência legal para a sua emissão ou alteração da destinação das unidades habitacionais acarretará a cassação dos documentos de controle da atividade edilícia, conforme artigo 63, inciso II, do código de obras e edificações (lei 16.642/17), sem prejuízo da revogação de eventuais incentivos, benefícios ou isenções recebidas e da responsabilidade civil, tributária, urbanística, penal ou de qualquer outra natureza.
7. Consta para o local protocolo de Ref. ao Protocolo de Pré-Análise 036496361F de 13 de agosto de 2024, que declara ser inexistente a autorização do COMAER para o presente local.
8. Projeto aprovado nos termos da Lei nº 16.050/2014, Lei 17.975/23 Lei nº 16.402/2016, Lei 18.081/24 através do pagamento de outorga onerosa, conforme áreas e índices elencados a seguir:

- Macrozona: Estruturação e Qualificação urbana

- Macroárea: MEM – Arco Tietê

- Área de terreno E= R = 1.440,30 m<sup>2</sup>;

- Área de doação Passeio Público (amparo legal: Artigo 37 da Lei 18.081/24) = 88,81m<sup>2</sup>

- Coeficiente de aproveitamento básico R2v-2 = 1,00

- Coeficiente de aproveitamento máximo permitido R2v-2 = 4,0

- Coeficiente de Aproveitamento Cota de Solidariedade R2v-2 = 4,80

- Coeficiente de Aproveitamento adotado no projeto R2v-2 = 4,7995

- Área total Computável R2v-2 = 6.912,85m<sup>2</sup>

- Área computável excedente CA básico = 5.472,55 m<sup>2</sup>

-Área computável total do projeto = 6.912,85m<sup>2</sup>

-Área não computável do projeto = 7.012,38m<sup>2</sup>

*Área total computável objeto de outorga onerosa= 5.472,55m<sup>2</sup>, considerando:*

*- Área computável objeto de outorga onerosa, parcela destinada a habitação com área menor ou igual a 30m<sup>2</sup> (FS)= 391,79m<sup>2</sup>, com parcela de terreno 103,12 m<sup>2</sup>;*

*- Área computável objeto de outorga onerosa, parcela destinada a habitação com área maior de 30,00m<sup>2</sup> e menor ou igual a 70,00m<sup>2</sup>(FS)= 5.080,76m<sup>2</sup>, com parcela de terreno 1337,18 m<sup>2</sup>;*

9. O Licenciamento de projetos, de obras e instalação de equipamentos não implica no reconhecimento, pela Prefeitura, do direito de propriedade ou posse sobre o imóvel.
10. Caso o interessado opte pelo pagamento da outorga onerosa devida por ocasião do alvará de execução, deverá ser observada as disposições do parágrafoº do artigo 8 da Portaria SMUL Nº 172 de 10 de dezembro de 2024 sendo que o valor devido será recalculado com base no amparo legal da aprovação, utilizando o valor de metro quadrado do ano corrente, nos termos do §3º do art. 19 do [Decreto 63.504/24](#), adotando-se a seguir o mesmo rito do artigo 7º, devendo ser quitado previamente à emissão do Alvará de Execução.
11. No caso de opção pelo pagamento do valor devido por ocasião do Alvará de Execução, o interessado deverá atender o comunicado incluindo no processo o Termo de Compromisso de Pagamento do Valor da Outorga Onerosa de Potencial Construtivo Adicional – Alvará de Execução assinado pelo proprietário do imóvel, conforme texto constante no Anexo 5 Portaria SMUL Nº 172 de 10 de dezembro de 2024.

12. A faixa necessária ao alargamento do passeio público, sendo doada ou averbada em matrícula junto ao Cartório de Registro de Imóveis como reservada à finalidade específica, deve ser integrada ao passeio público existente com o mesmo tipo de piso, existente ou novo, sendo vedado qualquer tipo de barreira ou vedação.
13. O projeto deverá observar a quantidade mínima de instalações sanitárias nos termos do item 9, Anexo I – Disposições Técnicas do Decreto 57.776/2017.
14. 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.
15. Os depósitos localizados no subsolo são de uso comum e não poderão ser subdivididos ou compartimentados.
16. 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 Lei 16.642/17, do respectivo Decreto Regulamentador 57.776/17, das Normas Técnicas-NTs aplicáveis, do PDE Lei 16.050/14 e da legislação de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo-LPUOS Lei 16.402/16, nos termos do parágrafo único do Decreto 57.776/17.
17. 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, 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 dos §3º e 4º do decreto 57.377/16; c) a observância das normas técnicas nts e das disposições técnicas previstas no anexo i do decreto regulamentar do coe.
18. O plantio mínimo de árvores de que se trata o § 4º do Art.81 da Lei 16.402/16 alterada pela Lei 18.081/24 deverá atender o manual técnico de arborização urbana da Secretaria do Verde e Meio Ambiente.
19. Consta NOTIFICAÇÃO Nº47551 referente ao protocolo COMAER nº 100040 de 18 de junho de 2025, referente ao Protocolo COMAER nº 67617.900595/2025-94, com parecer favorável para o presente local. Parecer liberado utilizando OPEA gerador de sombra, localização: Ed. Dom Leonardo - Rua Doutor César, 412, Vila Bianca -
- São Paulo - SP, CEP 02013-000. Altura 802,10m (Certificado de Conclusão nº1999-33646-00 no Card 10.)
20. Projeto aprovado objeto de aplicação da Quota Ambiental conforme informações a seguir:
- Perímetro de Qualificação: PA = 01;
  - Pontuação mínima da QA: 0,60
  - Pontuação mínima da QA após redução da taxa de permeabilidade: 0,72
  - Pontuação da QA no projeto: 0,72
  - Taxa de permeabilidade mínima exigida: 25%
  - Taxa de permeabilidade no projeto: 20%
  - Redução da Taxa de permeabilidade (§2º e 3º do artigo 81 da Lei nº 16.402/16): 0,18%
21. Número de Unidades R2v = 149 unidades.
- Número de Unidades nR1-2 = 1 unidade (Fachada Ativa).
- Número de Unidades Nr1-6= 32 unidades.
22. Número de Vagas para automóveis uso R2v = 82 vagas, sendo 2 para PCD.
23. Número de Vagas uso Nr1-2 = 1 vaga para utilitário
24. Numero de Vagas para uso Nr1-6 = 1 vaga para utilitário.
25. Equipamentos Mecânicos: 05 elevadores.
26. 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.

Uso Não Residencial nR1-2: comércio de alimentação de pequeno porte, com lotação de até 100 (cem) lugares e Uso Não Residencial nR1-6: serviços profissionais: estabelecimentos destinados à prestação de serviços de profissionais liberais, técnicos ou universitários ou de apoio ao uso residencial.

27. O projeto na forma proposta, indica área técnica para manutenção dos shafts de hidráulica, solar, sistemas, adm. Elétrica e pressurização, não sendo autorizado a permanência humana e o uso destas áreas para outros fins.
28. Não será permitida a permanência humana nas áreas técnicas destinadas a instalação e equipamentos constantes no projeto.
29. 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 da lei 16.642/17.
30. O terraço não poderá ser subdividido em compartimentos de forma a descharacterizar 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 o terraço, conforme resolução ceuso nº 135/2019.

#### **RESSALVAS**

1. A(s) edificação(ões) ora licenciada(s) deverá(ao) constituir um só condomínio e qualquer desmembramento dependerá de aprovação da municipalidade, conforme disposto no Decreto 10.107/72.
2. Por ocasião do pedido do 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.
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. Por ocasião do certificado de conclusão deverá ser atendido integralmente o item 3.E, Anexo I – Disposições Técnicas do Decreto nº 57.776/2017 (Esgoto).
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 públicas para a Instalação de Água, Esgoto e Energia Elétrica.
7. Por ocasião do certificado de conclusão, deverão ser atendidas as Normas Técnicas Oficiais relativas à ventilação mecânica e iluminação artificial.
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 apresentada declaração de responsável técnico pela execução da obra de que a edificação é provida de instalação destinada nada a receber sistema de aquecimento de água por meio do aproveitamento da energia solar, composta por placas coletoras solares, reservatório térmico e sua rede de distribuição em atendimento ao item 3.8. do Decreto nº 57.776/2017.
10. O projeto atenderá a quantidade mínima de vagas destinadas às pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida e as estabelecidas na tabela do item 8, Anexo I – Disposições Técnicas do Decreto nº 57.776/2017, bem como as suas dimensões e os espaços de circulação, manobra e estacionamento de veículos.
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/ABNT.
12. O presente Alvará não dá direito ao inicio de obras, que fica sujeito a expedição do respectivo Alvará de Execução.
13. Por ocasião do Alvará de Execução, deverá ser apresentada matrícula em nome do proponente proprietário.
14. 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 à implantação da edificação no lote.
15. Constatada a qualquer tempo a não veracidade das declarações apresentadas nos pedidos de que trata esta lei, aplicam-se, ao proprietário ou possuidor e profissionais envolvidos, as penalidades administrativas previstas neste código, sem prejuízo das sanções criminais cabíveis, nos termos do art. 67 da lei 16.642/17.
16. O presente Alvará será cassado no caso do não pagamento das parcelas devidas pela outorga onerosa do potencial construtivo adicional.

17. 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 nº 16.402/2016.
18. Por ocasião do pedido de Alvará de Execução deverá ser registrada em matrícula a doação de área de 88,81 m<sup>2</sup> à favor da Municipalidade para alargamento do passeio em lote situado em ZEM- arco Tietê nos termos do artigo 67 da Lei nº 16.402/2016 revisada pela Lei 18.081/24.
19. É de inteira e integral responsabilidade, do(s) responsável(is) pela obra e do(s) proprietário(s), a contratação de seguro de Riscos de Engenharia e/ou Riscos de Obras Civis, previamente ao início de obra, cuja apólice deverá ser mantida no canteiro de obras para eventual fiscalização.
20. Deverá ser apresentado por ocasião do pedido de Alvará de Execução declaração do proprietário(s) referente à contratação de seguro de riscos de engenharia de obras civis se responsabilizando por eventuais acidentes no entorno, durante toda a execução de obras.
21. 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.
22. 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.
23. A emissão do Certificado de Conclusão fica condicionada a comprovação do atendimento da pontuação de QA e dos respectivos parâmetros que tenham resultado em incentivos.
24. 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 112, da Lei nº 16.050/2014 e inciso III, § 5º, artigo 31º do Decreto nº 63.884/24.
25. Por ocasião do pedido de certificado de conclusão, ainda que parcial, deverá ser apresentado o comprovante de recolhimento integral do valor devido da cota de solidariedade nos termos do inciso III, § 2º, artigo 112 da lei nº 16.050/2014 e § 1º, artigo 1º do decreto nº 56.538/15.
26. Serão mantidas as árvores no passeio público e qualquer manejo futuro deverá ser aprovado em SVMA/DEPAVE.
27. Fica ciente o interessado que futuras implantações como: antenas, para-raios, torres, luzes, guindastes, etc, ou qualquer outro equipamento sobre a cobertura do edifício, não pode ultrapassar, mesmo que momentaneamente, a altitude máxima permitida de **786,81 metros** e, caso, durante a construção, seja necessária a utilização de equipamentos que possam ultrapassar esta altitude, deverá ser solicitada autorização prévia do COMAER.
28. 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.
29. 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.
30. 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.
31. De acordo com os artigos 1º e 2º da Lei nº 13.113/01 e subitem 2.4.2.2 da Lei nº 11.228/92, não poderão ser utilizados produtos que contenham amianto e/ou materiais descritos no artigo 2º do Decreto nº 41.788 de 13 março de 2002.

#### DEFERIDO POR

| UNIDADE         | DATA DE DEFERIMENTO | DATA DE PUBLICAÇÃO |
|-----------------|---------------------|--------------------|
| SMUL/RESID/DRVE | 15/12/2025          | 16/12/2025         |