



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: 69528-26-SP-ALV

NÚMERO DO PROCESSO SEI
1020.2026/0016966-0

CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO
c2let5jo

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

VÍNCULO
Proprietário

NOME/RAZÃO SOCIAL
Kauai Patrimonial Ltda.

CPF/CNPJ
60397448000112

NOME DO REPRESENTANTE LEGAL
Eduardo Zarzur Alberto

CPF DO REPRESENTANTE LEGAL
36722745856

ENDEREÇO
Avenida República do Líbano, 835, Ibirapuera

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE
04115400110

CODLOG
054550

CEP
04517001

ENDEREÇO
Avenida Cotovia

NUMERAÇÃO PREDIAL
372

BAIRRO
Indianópolis

SUBPREFEITURA
PRVM - Subprefeitura Vila Mariana

ZONA DE USO
ZEU

CONTRIBUINTE
04115400129

CODLOG
054550

CEP
04517001

ENDEREÇO
Avenida Cotovia

NUMERAÇÃO PREDIAL
382

BAIRRO
Indianópolis

SUBPREFEITURA
PRVM - Subprefeitura Vila Mariana

ZONA DE USO
ZEU

CONTRIBUINTE
04115400188

CODLOG
165654

CEP
04517020

ENDEREÇO
Rua Major Prado

NUMERAÇÃO PREDIAL
42

BAIRRO
Indianópolis

SUBPREFEITURA
PRVM - Subprefeitura Vila Mariana

ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 04115400196	CODLOG 165654	CEP 04517020
ENDEREÇO Rua Major Prado	NUMERAÇÃO PREDIAL 46	BAIRRO Indianópolis
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 04115400201	CODLOG 165654	CEP 04517020
ENDEREÇO Rua Major Prado	NUMERAÇÃO PREDIAL 54	BAIRRO Indianópolis
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 04115400226	CODLOG 155160	CEP 04517010
ENDEREÇO Rua Pariquera-Açú	NUMERAÇÃO PREDIAL 39	BAIRRO Indianópolis
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 04115400234	CODLOG 155160	CEP 04517010
ENDEREÇO Rua Pariquera-Açú	NUMERAÇÃO PREDIAL 41	BAIRRO Indianópolis
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 04115400242	CODLOG 155160	CEP 04517010
ENDEREÇO Rua Pariquera-Açú	NUMERAÇÃO PREDIAL 51	BAIRRO Indianópolis
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 04115400277	CODLOG 165654	CEP 04517020
ENDEREÇO Rua Major Prado	NUMERAÇÃO PREDIAL 24	BAIRRO Indianópolis

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 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) até 10.000m² (dez mil metros quadrados) de área construída computável	TOTAL DE UNIDADES 374

RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)

VÍNCULO Responsável Técnico pela Execução		
NOME Felipe Zarzur Alberto	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 5063371566	CCM 15646602
VÍNCULO Responsável Técnico pelo Projeto		
NOME Marcos Alberto Perazzo	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A41439-5	CCM 33895759

QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 374	ALTURA DA EDIFICAÇÃO 69.11m	
NÚMERO DE BLOCOS 1	NÚMERO DE PAVIMENTOS 22	NÚMERO DE SUBSOLOS 1
ÁREA TERRENO REAL 2041.49m²	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 9794.42m²	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 16257.11m²

NOTAS E RESSALVAS

1. PROJETO APROVADO NOS TERMOS DAS LEIS 16.642/17, 16.050/14, 16.402/16, 17 975/23, 18081/24, E DECRETOS 57.776/17, 63504/24, 63884/24

NOTAS:

- O presente documento refere-se exclusivamente a legislação municipal devendo ainda, serem observadas as legislações estadual e federal, pertinentes.
- Consta para o local, Notificação nº 119935 referente ao Ofício COMAER nº 67617.901039/2026-16
- Consta para o local, Laudo de Avaliação Ambiental Nº 138/CLA/DCRA/GTMAPP/2026 , para o manejo arbóreo.
- Consta anuência do METRO conforme protocolo de Manifestação nº 2026070108142421
- 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.
- 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 e assumindo as consequências diretas e indiretas advindas de sua atuação.

10.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

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. 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.

12. Não será permitida a permanência humana nas áreas destinadas à instalações e equipamentos constantes no projeto;

13. Construção de um prédio destinado a conjunto residencial de categoria de uso R2v-2, com 21 pavimentos e mais o pavimento térreo, com 374 unidades residenciais, garagem de uso exclusivo, 01 subsolo,ático e equipamentos social

14. Endereços da obra: Av Cotovia nº 372 e 382, Rua Pariquera-Açu nº 39,41 e 51 e Rua Major Prado nº 24, 42,46 e 54

15. Categoria de Uso do Imóvel: R2v-2

16. 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:

- Área de terreno $E = R = 2.041,49 \text{ m}^2$

- Área de DOAÇÃO DE CALÇADA = $283,31 \text{ m}^2$

- Taxa de ocupação permitida pela LPUOS = 70

- Taxa de ocupação utilizada no projeto = 67,21

- área de projeção do projeto = $1.372,01 \text{ m}^2$

- Coeficiente de aproveitamento básico = 1,0

- Coeficiente de aproveitamento máximo permitido = 4,0

- Coeficiente de Aproveitamento Cota de Solidariedade = 0,80

- coeficiente de Aproveitamento da Cota de Solidariedade = 0,7977

- Coeficiente de Aproveitamento do projeto = 4,7977

- Área total computável = $9.794,42 \text{ m}^2$

- Área total não computável = $6.462,69 \text{ m}^2$

- Área total da construção = $16.257,11 \text{ m}^2$

RESSALVA

1. O presente Alvará não dá direito ao início de obras, que fica sujeito a 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. O presente Alvará não dá direito ao início de obras, que fica sujeito a expedição do respectivo Alvará de Execução.

5. Por ocasião do pedido do certificado de conclusão deverá ser apresentado o atestado de vistoria final do Corpo de Bombeiros.

6. 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.

7. 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.

8. Por ocasião do certificado de conclusão, deverão ser atendidas as Normas Técnicas Oficiais relativas à ventilação mecânica e iluminação artificial.

19 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.

10. 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.

11. A(s) edificação(ões) ora licenciada(s) deves(ao) constituir um só condomínio e qualquer desmembramento dependera de aprovação da municipalidade, conforme disposto no Decreto 10.107/72.

12. 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.

13. 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.

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.

16. 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.

17. 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.

18. 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.

19. O presente alvará não autoriza a remoção de nenhum exemplar arbóreo e nem dá direito ao início de obras.

20. Por ocasião do pedido de alvará de execução, deverá ser apresentado TCA firmado em SVMA/DEPAVE, correspondente ao Laudo de Avaliação Ambiental Nº 138/CLA/DCRA/GTMAPP/2026

21. 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 138/CLA/DCRA/GTMAPP/2026

22. Por ocasião do Alvará de Execução deverá ser apresentado comprovante de quitação referente a Cota de Solidariedade nos termos do artigo 112 da Lei 16 050/2014

23. Por ocasião do Alvará de Execução deverá ser apresentada a matrícula de registro de imóveis com averbação da área 283,31m² referente a reserva de área não edificável destinada ao alargamento do passeio público

Observação:

Nº de equipamentos mecânico= 04 elevadores

Nº de vagas de automóveis = 107 vagas auto, 02 vagas PCD, 10 vagas de moto

DEFERIDO POR

UNIDADE
SMUL/RESID/DRVE

DATA DE DEFERIMENTO
21/08/2026

DATA DE PUBLICAÇÃO
24/08/2026

CIDADE DE
SÃO PAULO