



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 e Execução de Edificação Nova
NÚMERO DO DOCUMENTO: 57573-25-SP-ALV

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2025/0016737-1	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO hq4zu3ch
---	---

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL Afzagatti Imóveis Ltda	CPF/CNPJ 11019495000117
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL Ana Flávia Zagatti Teixeira	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 33935182830

ENDEREÇO
Avenida das Nações Unidas, 15.077, Vila Gertrudes

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE 08730800196	CODLOG 062383	CEP 04797000
ENDEREÇO Avenida das Nações Unidas	NUMERAÇÃO PREDIAL 15.077	BAIRRO Chácara Santo Antônio
COMPLEMENTO X Rua Rubens Sverner		SUBPREFEITURA PRSA - Subprefeitura Santo Amaro
ZONA DE USO ZM		
CONTRIBUINTE 08730800129	CODLOG 062383	CEP 04794000
ENDEREÇO Rua Rubens Sverner	NUMERAÇÃO PREDIAL 110	BAIRRO Chácara Santo Amaro
SUBPREFEITURA PRSA - Subprefeitura Santo Amaro		
ZONA DE USO ZM		
CONTRIBUINTE 08730800137	CODLOG 062383	CEP 04794000
ENDEREÇO Rua Rubens Sverner	NUMERAÇÃO PREDIAL 106	BAIRRO Chácara Santo Antônio
SUBPREFEITURA PRSA - Subprefeitura Santo Amaro		

ZONA DE USO

ZM

CONTRIBUINTE 08730800145	CODLOG 062383	CEP 04794000
ENDEREÇO Rua Rubens Sverner	NUMERAÇÃO PREDIAL 102	BAIRRO Chácara Santo Antônio

SUBPREFEITURA

PRSA - Subprefeitura Santo Amaro

ZONA DE USO

ZM

CONTRIBUINTE 08730800153	CODLOG 062383	CEP 04794000
ENDEREÇO Rua Rubens Sverner	NUMERAÇÃO PREDIAL 92	BAIRRO Chácara Santo Antônio

SUBPREFEITURA

PRSA - Subprefeitura Santo Amaro

ZONA DE USO

ZM

CONTRIBUINTE 08730800188	CODLOG 062383	CEP 04794000
ENDEREÇO Rua Rubens Sverner	NUMERAÇÃO PREDIAL 88	BAIRRO Chacará Santo Antônio

SUBPREFEITURA

PRSA - Subprefeitura Santo Amaro

ZONA DE USO

ZM

CONTRIBUINTE 08730800110	CODLOG 062383	CEP 04794000
ENDEREÇO Rua Rubens Sverner	NUMERAÇÃO PREDIAL 112	BAIRRO Chácara Santo Antônio

SUBPREFEITURA

PRSA - Subprefeitura Santo Amaro

ZONA DE USO

ZM

USO DO IMÓVEL Não Residencial (nR)	SUBCATEGORIA nR2: uso não residencial tolerável à vizinhança residencial	GRUPO DE ATIVIDADE nR2-4: oficinas
USO DO IMÓVEL Não Residencial (nR)	SUBCATEGORIA nR1: uso não residencial compatível com a vizinhança residencial	GRUPO DE ATIVIDADE nR1-1: comércio de abastecimento de âmbito local com dimensão de até 500m ² (quinhentos metros quadrados) de área construída computável

RESPONSÁVEL(S) TÉCNICO(S)

VÍNCULO

Responsável Técnico pelo Projeto

NOME Eduardo Postigo dos Santos	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE CAU A18420-9	CCM 93836406
------------------------------------	---	-----------------

VÍNCULO

Responsável Técnico pela Execução

NOME Horst Reinhold Jahnke	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE CAU A20027-1	CCM 21091897
-------------------------------	---	-----------------

QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 0	ALTURA TOTAL DA EDIFICAÇÃO 6.20m	
NÚMERO DE BLOCOS 1	NÚMERO DE PAVIMENTOS 2	NÚMERO DE SUBSOLOS 0
ÁREA TERRENO REAL 1159.30m ²	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 169.15m ²	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 704.85m ²

NOTAS E RESSALVAS

NOTAS:

1) O presente Alvará de Execução inclui a licença para instalação de tanque de armazenagem, bomba, filtro de combustível e equipamentos afins, conforme dispõe o § 2º do art. 23 da Lei 16.642/17.

2) O presente Alvará de Execução perderá a eficácia:

I - caso a obra não tenha sido iniciada, em 2 (dois) anos a contar da data da publicação do despacho de deferimento do pedido;

II - caso a obra tenha sido iniciada, se permanecer paralisada por período superior a 1 (um) ano.

- Considera-se início de obra o término das fundações da edificação ou de um dos blocos.

O prazo de vigência dos Alvarás de Aprovação e Execução, expedidos em conjunto ou não, totalizará 4 (quatro) anos.

3) Informações da Quota Ambiental:

- Perímetro de Qualificação Ambiental: 4

- Pontuação mínima: 0,48

- Taxa de permeabilidade mínima exigida: 25%

- Pontuação atingida: 0,53

- Taxa de permeabilidade atingida: 22,94% (dispensado do atendimento da área permeável nos termos do art. 14 do decreto 57.521/16)

- O interessado fica ciente da obrigatoriedade de apresentação de relatório à Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente - SVMA, nos termos do artigo 84 da Lei nº 16.402, de 2016.

4) 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;

5) 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.

6) 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.

7) 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.

8) 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.

9) 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.

10) O presente documento refere-se exclusivamente à legislação municipal, devendo ainda ser observadas as legislações estadual e federal pertinentes.

RESSALVAS:

- 1) Por ocasião do pedido de licença de funcionamento do estabelecimento, deverão ser observados os parâmetros de incomodidade estabelecidos no Quadro 4B, anexo à Lei 16.402/16.
- 2) Por ocasião do pedido do Certificado de Conclusão deverá ser apresentada a comprovação do cadastro nos sistemas da Prefeitura de tanque de armazenagem, bomba, filtro de combustível e equipamentos afins.
- 3) Por ocasião do pedido 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.
- 4) Somente será concedido o Certificado de Conclusão mediante a apresentação do "Laudo de Aprovação de Sinalização de Vaga para Deficiente e Idoso" obtido junto a CET.
- 5) Por ocasião do pedido de Certificado de Conclusão deverá ser apresentado o Atestado de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB) ou o Certificado de Licença do Corpo de Bombeiros (CLCB).

AMPAROS LEGAIS:

- 1) Lei 16.050/14, da Lei 16.402/16 e dos respectivos decretos regulamentadores.
- 2) Lei 16.642/17, Decreto 57.776/17, Portaria 221/SMUL-G/17 e normas complementares.
- 3) Manifestação Técnica Nº 041/CLA-DCRA-GTAP/2025

DEFERIDO POR

UNIDADE
SMUL/COMIN/DCIMP

DATA DE DEFERIMENTO
01/10/2025

DATA DE PUBLICAÇÃO
02/10/2025

