



**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: 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 Chacarà 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 500m² (quinhentos metros quadrados) de área construída computável

RESPONSÁVEL(IS) 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<sup>2</sup>

ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL)  
169.15m<sup>2</sup>

TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR  
704.85m<sup>2</sup>

## 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
-----------------------------	-----------------------------------	----------------------------------

**CIDADE DE  
SÃO PAULO**