



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: 58890-25-SP-ALV

SITUAÇÃO DO DOCUMENTO	NÚMERO DO APOSTILAMENTO
DOCUMENTO APOSTILADO	1
NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2025/0020075-1	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO 01fu5d1z

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

VÍNCULO Proprietário	NOME/RAZÃO SOCIAL MAF PARTICIPAÇÕES LTDA	CPF/CNPJ 55401143000105
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL Ademar Pereira de Moraes	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 05522771852	
ENDEREÇO Rua Emir Nogueira, 450, City América		
VÍNCULO Proprietário	NOME/RAZÃO SOCIAL MAF PARTICIPAÇÕES LTDA	CPF/CNPJ 55401143000105
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL Fernando Luiz Matarazzo	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 22607426880	
ENDEREÇO Avenida Victor Civita, 235, Tamboré		
VÍNCULO Proprietário	NOME/RAZÃO SOCIAL MAF PARTICIPAÇÕES LTDA	CPF/CNPJ 55401143000105
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL Mario Angelo Capelli Junior	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 29923136884	
ENDEREÇO Avenida General Charles de Gaulle, 133, Parque São Domingos		

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE 07801700309	CODLOG 073970	CEP 051333100
ENDEREÇO Rua São Francisco de Assis	NUMERAÇÃO PREDIAL 383	BAIRRO Vila Mangalot

COMPLEMENTO
385

SUBPREFEITURA
SUBPJ - Subprefeitura Pirituba/Jaraguá

ZONA DE USO
ZC

USO DO IMÓVEL	SUBCATEGORIA	GRUPO DE ATIVIDADE	TOTAL DE UNIDADES
Residencial (R)	R2h: conjunto de duas ou mais unidades habitacionais, agrupadas horizontalmente ou superpostas	R2h-2: casas superpostas	2

RESPONSÁVEL(S) TÉCNICO(S)

VÍNCULO

Autor do Projeto e Responsável Técnico pela Execução

NOME	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE	CCM
Nancy Rizzardi Oliveira	A 13011-7	92939279

VÍNCULO

Responsável Técnico pelo Muro de Arrimo

NOME	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE	CCM
Nancy Rizzardi Oliveira	A 13011-7	92939279

VÍNCULO

Responsável Técnico pelo Movimento de Terra

NOME	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE	CCM
Nancy Rizzardi Oliveira	A 13011-7	92939279

VÍNCULO

Responsável Técnico pela Demolição

NOME	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE	CCM
Nancy Rizzardi Oliveira	A 13011-7	92939279

QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 2	ALTURA TOTAL DA EDIFICAÇÃO 8.10m	
NÚMERO DE BLOCOS 0	NÚMERO DE PAVIMENTOS 3	
ÁREA TERRENO REAL 582.50m ²	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 569.80m ²	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 995.65m ²

NOTAS E RESSALVAS

NOTAS:

- 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.
- 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.

3. A EFICÁCIA DESTE DOCUMENTO ESTÁ VINCULADA AO NÃO ENQUADRAMENTO DA ÁREA COMO POTENCIALMENTE CONTAMINADA, SUSPEITA DE CONTAMINAÇÃO, CONTAMINADA OU EM MONITORAMENTO AMBIENTAL, NOS TERMOS DO ART. 1º DA LEI Nº 13.564/03, DA LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO - LPUOS E DO CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES - COE.
4. O PRESENTE ALVARÁ DE EXECUÇÃO COMPREENDE A DEMOLIÇÃO TOTAL DO EXISTENTE NOS TERMOS DO INCISO I DO §2º DO ART. 23 DA LEI 16.642/17.
5. 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.
6. ESTE DOCUMENTO REFERE-SE EXCLUSIVAMENTE À LEGISLAÇÃO MUNICIPAL DEVENDO AINDA SEREM OBSERVADAS AS LEGISLAÇÕES ESTADUAL E FEDERAL PERTINENTES.
7. 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.
8. É DE INTEIRA RESPONSABILIDADE DOS PROFISSIONAIS ENVOLVIDOS E DO PROPRIETÁRIO O ATENDIMENTO AO RECUO DE 1,50M PARA A DIVISA DO LOTE, CONFORME O DISPOSTO NO ITEM 2.C DO DECRETO 57.776/17.
9. 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.
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 E ASSUMINDO AS CONSEQUÊNCIAS DIRETAS E INDIRETAS ADVINDAS DE SUA ATUAÇÃO.
11. PROJETO APROVADO TENDO EM VISTA A ANUÊNCIA DE COMAER, CONFORME DECLARAÇÃO DE INEXIGIBILIDADE Ref. ao Protocolo de Pré-Análise 5C83FEB83D.

RESSALVAS:

1. AS UNIDADES IMOBILIÁRIAS INDEPENDENTES OBJETO DESSE ALVARÁ DEVERÃO SER REGISTRADAS NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS EM ATÉ 1 (UM) ANO APÓS A EMISSÃO DO SEU CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, SOB PENA DE NULIDADE DA LICENÇA, NOS TERMOS DO §2º DO ART. 16 DO DECRETO Nº 57.521/16.
2. ESTE DOCUMENTO FICA CONDICIONADO AO ATENDIMENTO AOS ARTS. 1º A 3º DO DECRETO Nº 24.714/87, COM OS ACRÉSCIMOS DOS DECRETOS Nº 27.011/88 E 37.674/98, RELATIVAS À INSTALAÇÃO PERMANENTE E ARMAZENAMENTO DE GÁS COMBUSTÍVEL.
3. 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.
4. O PRESENTE ALVARÁ DE EXECUÇÃO INCLUI O MOVIMENTO DE TERRA, AUTORIZADO COM BASE NOS DADOS TÉCNICOS APRESENTADOS, CONFORME SEÇÃO 4.A DA PORTARIA 221/SMUL-G/2017 E INCISO III DO §2º DO ART. 23 DA LEI 16.642/17, SENDO QUE A REALIZAÇÃO DO MOVIMENTO DE TERRA SERÁ EM CONFORMIDADE COM O QUE ESTABELECEM AS NORMAS TÉCNICAS CABÍVEIS E A TERRA SERÁ EMPRESTADA DE TERRENOS PARTICULARS COM A DEVIDA ANUÊNCIA DO PROPRIETÁRIO DO TERRENO OU DISPOSTA EM TERRENOS REGULARMENTE LICENCIADOS COMO DE DESTINAÇÃO DE RESÍDUOS INERTES COM A DEVIDA CLASSIFICAÇÃO, NOS TERMOS DA LEGISLAÇÃO EM VIGOR.
5. 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.

AMPARO LEGAL:

O PRESENTE FOI APROVADO NOS TERMOS DA LEI 16.402/16 REVISADO PELA LEI 18.081/24 COM PDE 16.050/14 REVISADO PELA LEI 17.975/23, DECRETO 57.521/16 E LEI 16.642/17, REGULAMENTADA PELO DECRETO Nº 57.776-17.

DEFERIDO POR

UNIDADE SMUL/CAEPP	DATA DE DEFERIMENTO 07/10/2025	DATA DE PUBLICAÇÃO 08/10/2025
-----------------------	-----------------------------------	----------------------------------



**CIDADE DE
SÃO PAULO**