



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: 34970-23-SP-ALV

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2023/0023952-2	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO blm2men2
---	---

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL PREDIAL E CONSTRUTORA FONSECA LOPES LTDA	CPF/CNPJ 49813520000102
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL ANTONIO MANUEL FONSECA LOPES	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 46378294887

ENDEREÇO
Estrada do Pêssego, 2891, Itaquera

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE 24301300048		CODLOG 161730	CEP 08260001
ENDEREÇO Estrada do Pêssego		NUMERAÇÃO PREDIAL 2891	BAIRRO Jardim Novo Horizonte
COMPLEMENTO Lote 9 da quadra 2		SUBPREFEITURA SUBIQ - Subprefeitura Itaquera	
ZONA DE USO ZPI-1			

CONTRIBUINTE 24301300056		CODLOG 340375	CEP 08260125
ENDEREÇO Rua Tome Guimaraes		NUMERAÇÃO PREDIAL 0	BAIRRO Jardim Novo Horizonte
COMPLEMENTO Lote 10 da quadra 2		SUBPREFEITURA SUBIQ - Subprefeitura Itaquera	
ZONA DE USO ZPI-1			

CONTRIBUINTE 24301300064		CODLOG 340375	CEP 08260125
ENDEREÇO Rua Tome Guimaraes		NUMERAÇÃO PREDIAL 0	BAIRRO Jardim Novo Horizonte
COMPLEMENTO Lote 11 da quadra 2		SUBPREFEITURA SUBIQ - Subprefeitura Itaquera	

ZONA DE USO ZPI-1		
CONTRIBUINTE 24301300072	CODLOG 340375	CEP 08260125
ENDEREÇO Rua Tome Guimaraes	NUMERAÇÃO PREDIAL 0	BAIRRO Jardim Novo Horizonte
COMPLEMENTO Lote 12 da quadra 2		SUBPREFEITURA SUBIQ - Subprefeitura Itaquera
ZONA DE USO ZPI-1		
CONTRIBUINTE 24301300080	CODLOG 340375	CEP 08260125
ENDEREÇO Rua Tome Guimaraes	NUMERAÇÃO PREDIAL 0	BAIRRO Jardim Hovo Horizonte
COMPLEMENTO Lote 13 da quadra 2		SUBPREFEITURA SUBIQ - Subprefeitura Itaquera
ZONA DE USO ZPI-1		
USO DO IMÓVEL Não Residencial (nR)	SUBCATEGORIA Ind-1a: atividade industrial não incômoda, compatível com a vizinhança residencial	GRUPO DE ATIVIDADE Ind-1a-7: fabricação de produtos alimentícios e bebidas artesanais

RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)		
VÍNCULO Autor do Projeto e Responsável Técnico pela Execução		
NOME CARMELO CELSO DE AZEVEDO	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE CAU A5401-1	CCM 48235679
VÍNCULO Responsável Técnico pelo Movimento de Terra		
NOME CARMELO CELSO DE AZEVEDO	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE CAU A5401-1	CCM 48235679

QUADRO DE ÁREAS		
TOTAL UNIDADES 1	ALTURA TOTAL DA EDIFICAÇÃO 26.91m	
NÚMERO DE BLOCOS 1	NÚMERO DE PAVIMENTOS 3	NÚMERO DE SUBSOLOS 0
ÁREA TERRENO REAL 3500.36m²	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 5242.15m²	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 6423.58m²

NOTAS E RESSALVAS
NOTAS
1) O presente Alvará de Execução inclui o licenciamento do Movimento de Terra, nos termos do disposto artigo 23, § 2º, inciso III da Lei 16.642/17.
2) O presente Alvará de Execução inclui a licença para instalação de equipamento mecânico de transporte permanente, elevadores e similares, conforme dispõe o § 2º do art. 23 da Lei 16.642/17 e o parágrafo único do art. 19 do Decreto 57.776/17.
3) 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.

4) Informações da Quota Ambiental:

- Perímetro de Qualificação Ambiental: PA-2

- Pontuação mínima: 0,64

- Taxa de permeabilidade mínima exigida: 25%

- Pontuação atingida: 0,75

- Taxa de permeabilidade atingida: 26,46%

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.

5) Projeto aprovado com o atendimento da Quota Ambiental nos termos da Lei nº 16.402/2016 e Decreto nº 57.565/2016, devendo ser apresentado relatório a cada 2 (dois) anos à Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente demonstrando atendimento das exigências da Quota Ambiental de acordo com o projeto aprovado.

6) 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;

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) 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.

9) 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.

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) 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.

12) A construção, as áreas objeto de reforma, a ampliação, a regularização ou a mudança de uso de edificações abertas ao público, de uso público ou privadas de uso coletivo deverão ser executadas de modo a serem acessíveis, observados os parâmetros técnicos estabelecidos na NBR 9050 em vigor ou naquela que vier a substituí-la.

13) O projeto foi aprovado com Outorga Onerosa do direito de construir, nos termos da Lei 16.050/14 - PDE, com os seguintes dados:

- CA básico: 1,00

- CA máximo: 1,50

- CA projeto: 1,497

- CA objeto da outorga: 0,497

- Área lote: 3.500,36m² (menor entre E e R)

- Área computável básica: 3.500,36m²

- Área total computável projeto: 5.242,15m²

- Área computável objeto da outorga onerosa: 1.741,79m²

14) 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 equipamento mecânico de transporte permanente, tais como: elevador, escada rolante, e plataforma de elevação, etc.
- 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).
- 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 Anexo I do Decreto 57.776/17.
- 7) Por ocasião do pedido do Certificado de Conclusão, deverá ser atendido integralmente Item 3.4 do Anexo I do Decreto 57.776/17 (esgoto).
- 8) Por ocasião do pedido do Certificado de Conclusão, deverão ser atendidos os itens do COE relativos a ventilação mecânica e iluminação artificial.
- 9) Por ocasião do pedido do Certificado de Conclusão, deverá ser anexado 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.
- 10) Somente será concedido o Certificado de Conclusão se a construção atender integralmente o disposto no código de obra, normas específicas e naquelas emitidas pelas concessionárias de serviços públicos para a instalação de água, esgoto e energia elétrica.
- 11) Por ocasião do pedido do Certificado de Conclusão, deverá ser anexado 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.

AMPAROS LEGAIS

- 1) Lei 17.975/23 - PDE
- 2) Lei 16.402/16 - LPUOS e decretos regulamentadores 57.521/16 e 57.565/16
- 2) Lei 16.642/17 - COE, Decreto 57.776/17, Portaria 221/SMUL-G/17 e normas complementares.
- 3) Anuência do IV COMAER, referente ao protocolo 02AA3543E3, de 25/07/2025.

OBSERVAÇÕES

- Número de vagas previstas:
autos: 76
PCD: 2
bicicletas: 22
utilitários: 3
caminhões: 3



CIDADE DE
SÃO PAULO