



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: 27269-23-SP-ALV

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2023/0007562-7	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO 10nrtn6f
---	---

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL Carlos Luiz Zapparoli	CPF/CNPJ 49709666800
ENDEREÇO Rua Bahia, 915, Higienópolis	
VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL Sílvia Maria Araujo Zapparoli	CPF/CNPJ 10529739810
ENDEREÇO Rua Bahia, 915, Higienópolis	

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE 30603000379	CODLOG 120960	CEP 02522090
ENDEREÇO Rua Lucila	NUMERAÇÃO PREDIAL 145	BAIRRO Vila Baruel
SUBPREFEITURA SUBCV - Subprefeitura Casa Verde		
ZONA DE USO ZEMP		
CONTRIBUINTE 30603000281	CODLOG 120960	CEP 02522090
ENDEREÇO Rua Lucila	NUMERAÇÃO PREDIAL 147	BAIRRO Vila Baruel
SUBPREFEITURA SUBCV - Subprefeitura Casa Verde		
ZONA DE USO ZEMP		
USO DO IMÓVEL Não Residencial (nR)	SUBCATEGORIA nR1: uso não residencial compatível com a vizinhança residencial	GRUPO DE ATIVIDADE nR1-6: serviços profissionais

RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)

VÍNCULO

Autor do Projeto e Responsável Técnico pela Execução

NOME

Julie Ane Pereira Szczucki

NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE

CAU A254196-3

CCM

74682849

QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES

0

ALTURA TOTAL DA EDIFICAÇÃO

11.45m

NÚMERO DE BLOCOS

1

NÚMERO DE PAVIMENTOS

2

NÚMERO DE SUBSOLOS

0

ÁREA TERRENO REAL

819.82m²

ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL)

800.45m²

TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR

865.37m²**NOTAS E RESSALVAS**AMPARO LEGAL:

O PRESENTE FOI APROVADO NOS TERMOS DAS LEIS 16.050/14, 16.402/16, 16.642/17 E DECRETOS 57.521/16 E 57.776/17.

NOTAS:

- 1) ESTE ALVARÁ NÃO IMPLICA NO DIREITO DE PROPRIEDADE DO IMÓVEL POR PARTE DA PREFEITURA E REFERE-SE EXCLUSIVAMENTE A LEGISLAÇÃO MUNICIPAL DEVENDO, AINDA, SEREM OBSERVADAS AS NORMAS ESTADUAL E FEDERAL PERTINENTES;
- 2) 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;
- 3) 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;
- 4) ESTE ALVARÁ ENGLOBA A LICENÇA ADMINISTRATIVA PARA EXECUÇÃO DE MURO DE ARRIMO;
- 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 FOI EMITIDO MEDIANTE DECLARAÇÃO DO PROFISSIONAL HABILITADO RESPONSÁVEL PELA INSTALAÇÃO DO EQUIPAMENTO MECÂNICO DE TRANSPORTE PERMANENTE DE QUE OS SERVIÇOS ATENDERÃO AS NORMAS E AS DISPOSIÇÕES LEGAIS PERTINENTES;
- 7) 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;
- 8) O PRAZO DE VIGÊNCIA DOS ALVARÁS DE APROVAÇÃO E EXECUÇÃO, EXPEDIDOS EM CONJUNTO OU NÃO, TOTALIZARÁ 4 (QUATRO) ANOS;
- 9) 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;
- 10) O RESPONSÁVEL TÉCNICO QUALIFICADO ATESTA, PARA A EDIFICAÇÃO, O ATENDIMENTO AS CONDIÇÕES DE ACESSIBILIDADE, AS REGRAS ESTABELECIDAS NO CODIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES E LEGISLAÇÃO COMPLEMENTAR, INCLUSIVE QUANTO AOS REQUISITOS DE SEGURANÇA E SUA MANUTENÇÃO;

11) A APROVAÇÃO DESTE PROJETO ESTA FUNDAMENTADA EM RELAÇÃO AOS PARAMETROS URBANISTICOS RELEVANTES ESTABELECIDOS NA LEGISLAÇÃO VIGENTE;

12) ESTE DOCUMENTO É REQUISITO PARA A OBTENÇÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DA EDIFICAÇÃO E/OU LICENÇA DE FUNCIONAMENTO;

13) 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;

14) AS INFORMAÇÕES RELATIVAS AO ATENDIMENTO DAS EXIGÊNCIAS RELATIVAS À QUOTA AMBIENTAL A QUE SE REFERE O ART. 3º DO DECRETO Nº 57.565/16, ESTÃO INDICADAS NA PEÇA GRÁFICA CHANCELADA REFERENTE A ESTE ALVARÁ;

15) ESTE DOCUMENTO FOI EMITIDO MEDIANTE A APRESENTAÇÃO DO TERMO DE COMPROMISSO AMBIENTAL (TCA), Nº 487/2024, RELATIVO AO MANEJO DE VEGETAÇÃO DE PORTE ARBÓREO, NOS TERMOS DA PORTARIA INTERSECRETARIAL SEHAB/SVMA 04/03;

16) SE DURANTE A EXECUÇÃO DAS OBRAS FOREM CONSTATADOS INDÍCIOS OU SUSPEITAS DE CONTAMINAÇÃO, COMO EMANAÇÃO DE GASES, INCÊNDIOS ESPONTÂNEOS, SOLO COM ODORES, RESÍDUOS ENTERRADOS, O RESPONSÁVEL LEGAL DEVERÁ COMUNICAR O FATO DE IMEDIATO À CETESB E À DIVISÃO DE COMPENSAÇÃO E REPARAÇÃO AMBIENTAL - DCRA, DA SECRETARIA MUNICIPAL DO VERDE E DO MEIO AMBIENTE - SVMA, NOS TERMOS DOS ARTS. 14 E 15 DA LEI ESTADUAL 13.577/09, E DOS ARTS. 19, 23 E 63 DO DECRETO ESTADUAL 59.263/13. 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 DA LEI 13.564/03, DA LEI DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO - LPUOS E DO CÓDIGO DE OBRAS E EDIFICAÇÕES - COE;

17) FOI APRESENTADA A NOTIFICAÇÃO Nº 85118, EMITIDA PELA COMAER, COM DELIBERAÇÃO FAVORÁVEL À IMPLANTAÇÃO DO OBJETO PROJETADO NO ESPAÇO AÉREO - OPEA, PELA APLICAÇÃO DO PRINCÍPIO DE SOMBRA, RESPEITANDO A COTA DE TOPO MÁXIMA DE 775,5 METROS.

RESSALVAS:

1) POR OCASIÃO DO PEDIDO DE CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÁ SER APRESENTADO O CADASTRO DE EQUIPAMENTO MECÂNICO DE TRANSPORTE PERMANENTE INSTALADOS, NOS TERMOS DO PARÁGRAFO ÚNICO DO ART. 35 DA LEI 16.642/17;

2) POR OCASIÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DEVERÁ SER ATENDIDO INTEGRALMENTE A LEI 16.642/17 NO QUE CONCEDE AO ARTIGO SOBRE ESGOTO;

3) POR OCASIÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÃO SER ATENDIDOS OS ITENS DO COE RELATIVOS A VENTILAÇÃO MECÂNICA E ILUMINAÇÃO ARTIFICIAL;

4) ESTE DOCUMENTO PODERÁ SER CANCELADO A QUALQUER TEMPO QUANDO CONSTATADO DESVIRTUAMENTO DO SEU OBJETO INICIAL, OU QUANDO A PMSP NÃO TIVER INTERESSE NA SUA MANUTENÇÃO OU RENOVAÇÃO;

5) DEVERÃO SER ATENDIDAS AS CONDIÇÕES DE INSTALAÇÕES DE ACORDO COM O QUADRO 4 A ANEXO INTEGRANTE DA LEI Nº 16402/16, DEVENDO ESTA RESSALVA CONSTAR DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO;

6) DEVERÁ SER APRESENTADO RELATÓRIO DE ATENDIMENTO À QUOTA AMBIENTAL À SECRETARIA MUNICIPAL DO VERDE E DO MEIO AMBIENTE – SVMA, NOS TERMOS DO ARTIGO 84 DA LEI N. 16402/2016;

7) PARA A EMISSÃO 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;

8) 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;

9) 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;

10) A EXECUÇÃO DO MURO DE ARRIMO DEVERÁ SER ACOMPANHADA PELO RESPONSÁVEL TÉCNICO INDICADO;

11) A EXECUÇÃO DO MOVIMENTO DE TERRA DEVERÁ SER ACOMPANHADA PELO RESPONSÁVEL TÉCNICO INDICADO;

12) A UTILIZAÇÃO DAS ÁGUAS DA RESERVAÇÃO DE CONTROLE DO ESCOAMENTO SUPERFICIAL, SÓ SERÁ PERMITIDA PARA FINS NÃO POTÁVEIS, SENDO VEDADAS PARA CONSUMO HUMANO, LAVAGEM DE ALIMENTOS OU BANHO, NOS TERMOS DO ART. 80 DA LEI 16.402/16;

13) O CERTIFICADO DE CONCLUSÃO SOMENTE SERÁ EMITIDO APÓS A EXPEDIÇÃO DO RESPECTIVO CERTIFICADO AMBIENTAL DO EMPREENDIMENTO EXPEDIDO PELA SECRETARIA DO VERDE E DO MEIO AMBIENTE;

14) O MANEJO DA VEGETAÇÃO DE PORTE ARBÓREO NO PASSEIO VINCULADO A PROJETOS DE EDIFICAÇÃO E/OU REFORMA DE QUE TRATA O PRESENTE DOCUMENTO SÓ É PERMITIDO A FUNCIONÁRIOS DA PREFEITURA OU EMPRESAS POR ESTA CONTRATADOS, NOS TERMOS DO ART. 12 DA LEI Nº 10.365/87, E ESTÁ SUJEITO AO PAGAMENTO DAS DESPESAS A QUE SE REFERE O § 2º DO SEU ART. 15º.

DEFERIDO POR

UNIDADE SMUL/CAEPP	DATA DE DEFERIMENTO 17/03/2026	DATA DE PUBLICAÇÃO 18/03/2026
-----------------------	-----------------------------------	----------------------------------



CIDADE DE
SÃO PAULO