



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 Reforma
NÚMERO DO DOCUMENTO: 53946-25-SP-REF

NÚMERO DO PROCESSO SEI
1020.2025/0009436-6

CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO
dq52g3qh

PROPRIETÁRIO(S)

VÍNCULO
Proprietário

NOME/RAZÃO SOCIAL
OPI-7 SAO PAULO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA.

CPF/CNPJ
20189812000134

NOME DO REPRESENTANTE LEGAL
Flávio Mesquita Martins

CPF DO REPRESENTANTE LEGAL
09216794836

ENDEREÇO
Rua Gomes de Carvalho, 219, Vila Olímpia

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE
08305201015

CODLOG
169196

CEP
05401400

ENDEREÇO
Av. Rebouças

NUMERAÇÃO PREDIAL
3625

BAIRRO
Pinheiros

COMPLEMENTO
3641

SUBPREFEITURA
SUBPI - Subprefeitura Pinheiros

ZONA DE USO
ZCOR-2

CONTRIBUINTE
08305201139

CODLOG
169196

CEP
05401400

ENDEREÇO
Av. Rebouças

NUMERAÇÃO PREDIAL
3641

BAIRRO
Pinheiros

COMPLEMENTO
3625

SUBPREFEITURA
SUBPI - Subprefeitura Pinheiros

ZONA DE USO
ZCOR-2

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) PELO PROJETO

VÍNCULO
Responsável Técnico pelo Projeto

NOME
Sergio Athie

NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE
A7089-0

CCM
12568112

VÍNCULO Responsável Técnico pela Execução		
NOME JOSE RENATO TABORDA	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 0601467943	CCM 65456718

QUADRO DE ÁREAS

NÚMERO DE BLOCOS 1	NÚMERO DE SUBSOLOS 1	ALTURA TOTAL DA EDIFICAÇÃO 738.98 m
ÁREA TERRENO REAL 4444.51m²	ÁREA EXISTENTE REGULAR 7972.54 m²	ÁREA A REGULARIZAR 0.00 m²
ÁREA A REFORMAR 15.00 m²	ÁREA A DEMOLIR 0.00 m²	ÁREA A CONSTRUIR NÃO COMPUTÁVEL 15.00m²
ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 8.88m²	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 23.88 m²	ÁREA EDIFICADA FINAL 7996.42m²

NOTAS E RESSALVAS

AMPAROS:

Lei nº 16.642/17 regulamentada pelo Decreto nº 57.776/17.
Lei nº 16.050/14 com revisão pela Lei nº 17.975/2023.
Lei nº 16.402/16 com revisões pela Lei nº 18.081/24, Lei nº 18.177/24 e Decreto nº 63.884/24.

NOTAS:

Deverão ser observados os parâmetros de incomodidade estabelecidos no Quadro 4b anexo integrante da Lei 16.402/16 para a zona de uso em questão.

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

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.

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.

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 regulamentador, 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).

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.

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.

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 a acessibilidade e atendimento ao percentual mínimo 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 regulamentador do COE.

RESSALVAS:

Por ocasião do pedido de certificado de conclusão deverá ser apresentado o Atestado de Vistoria Final do Corpo de Bombeiros.

Fica ciente o interessado que a implantação de qualquer antena, torre, para-raio, luzes, etc ou qualquer outro equipamento sobre a cobertura do edifício deverá ser submetido à apreciação do COMAR.

Por ocasião do Certificado de Conclusão, deverá ser apresentado o Laudo de Aprovação de Sinalização de vaga para deficiente e idoso, a ser obtido junto a CET nos termos da Resolução CPA 024/2019.

Previamente ao pedido de Certificado de Conclusão, deverá ser licenciado o funcionamento de elevadores e aparelhos de transporte através de cadastro no Sistema de Licenciamento Eletrônico de Aparelhos de Transporte, composto da inscrição do aparelho e do Relatório de Inspeção Anual - RIA.

As áreas restritas indicadas não poderão ter acesso ao atendimento ou fruição do público, sob pena de perda da validade do respectivo documento, independente de notificação do proprietário ou responsável pelo uso da edificação.

Após o Certificado de Conclusão emitido, deverá ser apresentado relatório a cada 2 (dois) anos, demonstrando atendimento à Quota Ambiental à Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente - SVMA, nos termos do artigo 84 da Lei nº 16.402 de 2016.

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.

Deverão ser atendidas as condições de instalações de acordo com o Quadro 4A anexo integrante da Lei nº 16.402/16, devendo esta ressalva constar do Certificado de Conclusão.

Fachada Ativa aprovada nos termos do art. 71 da Lei 16.402/16, sendo obrigatório manter a permeabilidade visual, abertura para o logradouro com acesso irrestrito, sem muros ou grades em toda a extensão do alinhamento, integração física entre o recuo frontal e o passeio público, não podendo ser ocupado por vagas de garagem ou usado para manobra de veículos, carga e descarga e embarque e desembarque de passageiros. Esta ressalva deverá ser mantida no certificado de conclusão das obras e sua desobediência acarretará sua cassação.

A fachada ativa não poderá ser alterada sem novo licenciamento face utilização dos benefícios do inciso VIII do art. 62 da Lei 16.402/16. Esta ressalva deverá ser mantida no Certificado de Conclusão.

Deverá constar no Certificado de Conclusão que os compartimentos denominados "áreas técnicas" destinam-se exclusivamente ao abrigo de instalações e equipamentos próprios da edificação, sendo neles proibida a permanência humana prolongada e a alteração da destinação.

Por ocasião do pedido do Certificado de Conclusão deverá ser anexado declaração assinada pelo responsável técnico que o projeto atende as condições de segurança de uso e circulação nos termos das Normas Técnicas Oficiais e Instruções Técnicas dos Bombeiros.

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 Código de Obras, Normas Específicas e aquelas emitidas pelas concessionárias de serviço de gás.

Por ocasião do Certificado de Conclusão, deverão ser atendidas as Normas Técnicas Oficiais relativas a ventilação mecânica e iluminação artificial.

A emissão do Certificado de Conclusão fica condicionada ao cumprimento integral das condições de aquecimento solar nos termos do item 3, Anexo I - Disposições Técnicas do Decreto nº 57.776/2017.

Por ocasião do pedido de Certificado de Conclusão, deverá ser anexado no mesmo, 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 9050/15.

O projeto deve observar ao disposto no código civil, em atendimento ao anexo I integrante da Lei nº 16.642/2017 quanto a implantação da edificação no lote.

OBSERVAÇÕES:

Área de terreno E= R= 4.444,51m²

T.O. da LPUOS = 0,50

T.O. do Projeto = 0,50

C.A. básico = 1,00

C.A. máximo = 1,00

C.A. do Projeto = 0,99

Área total computável = 4.434,70m²

Área total não computável = 4.450,62m²

Área total construída = 8.885,32m²

Área a reformar = 15,00m²

- I - perímetro de Qualificação Ambiental - PA 05;
- II - pontuação mínima: 0,46 e taxa de permeabilidade mínima: 0,30;
- III - pontuação atingida: 0,72 e taxa de permeabilidade atingida: 0,36.

DEFERIDO POR

UNIDADE SMUL/SERVIN/DSIGP	DATA DE DEFERIMENTO 04/12/2025	DATA DE PUBLICAÇÃO 05/12/2025
------------------------------	-----------------------------------	----------------------------------