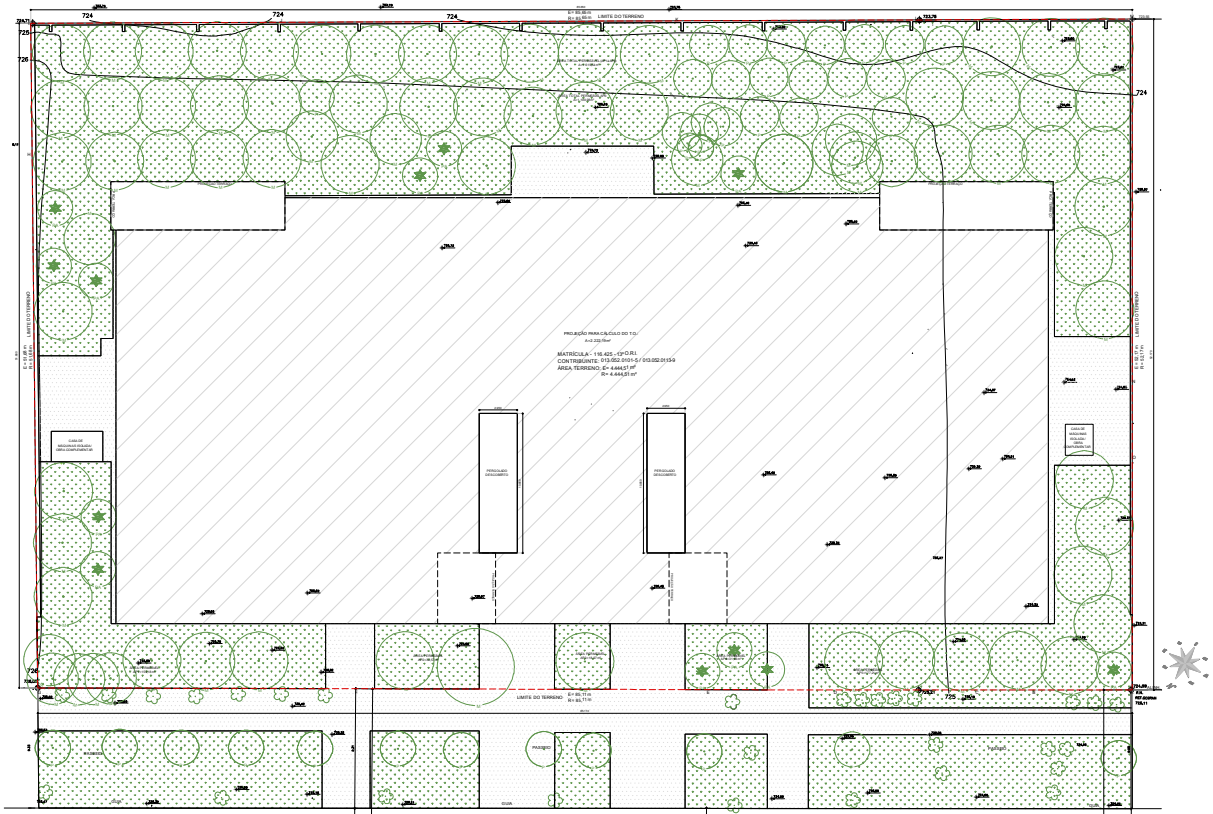
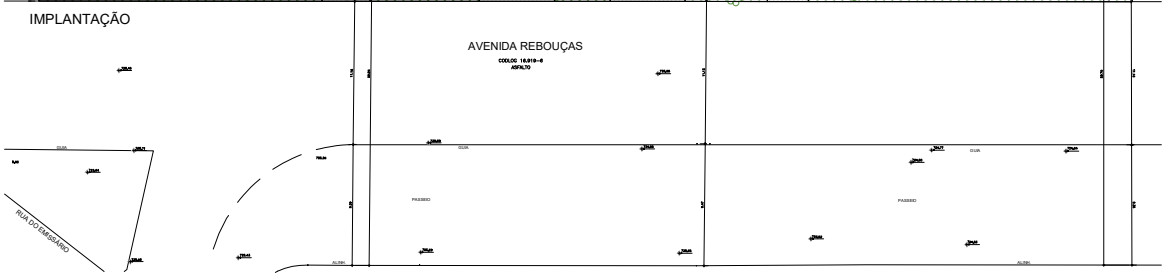
QUADRO DE ÁREA CONSTRUÍDA - REFORMA

PAVIMENTOS	EXISTENTE REGULAR CONFORME ALVARÁ 2020/10542-00				A CONSTRUIR			A DEMOLIR		SUBTOTAL			TOTAL	A REFORMAR
	NR1-6			NR1-3 FACHADA ATIVA	NR1-6		NR1-3 FACHADA ATIVA	NR1-6	NR1-3 FACHADA ATIVA					ESTACIONAMENTO
	A MANTER		A TRANSFORMAR	A MANTER										NÃO COMPUTÁVEL
	COMPUTÁVEL	NÃO COMPUTÁVEL	NÃO COMPUTÁVEL	NÃO COMPUTÁVEL	COMPUTÁVEL	NÃO COMPUTÁVEL	NÃO COMPUTÁVEL	COMPUTÁVEL	NÃO COMPUTÁVEL	COMPUTÁVEL	NÃO COMPUTÁVEL	NR1-3 FACHADA ATIVA		
SUBSOLO		2.617,44	-		-	-	-	-	-		2.617,44	-	2.617,44	15,00
TÉRREO	1.147,33	232,41	-	841,54	4,20	15,00	47,36	4,20	47,36	1.147,33	247,41	888,90	2.283,64	-
1º PAVIMENTO	1.648,59	276,31	-	-	-	-	-	-	-	1.648,59	276,31	-	1.924,90	-
2º PAVIMENTO	1.634,10	276,31	14,49	-	4,68	-	-		-	1.638,78	290,80	-	1.929,58	-
ÁTICO	-	129,76	-	-	-	-	-	-	-		129,76	-	129,76	-
SUBTOTAL	4.430,02	3.532,23	14,49	841,54	8,88	62,36		4,20	47,36	4.434,70	3.561,72	888,90	8.885,32	15,00
TOTAL	7.976,74			888,90	71,24			51,56						
	8.865,64													

*Obras complementares: Casa de máquinas isoladas 01- área = 9,48m² / Casa de máquinas isoladas 02- área = 5,18m² / Área máxima permitida de obras complementares: 8% da área livre do terreno (4.444,51m²-2.222,19m²)= 177,78m² / Área total de obras complementares: 14,66m²



IMPLANTAÇÃO



QUADRO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO:

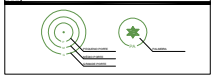
- MACROZONA:	MACROZONA DE ESTRUTURAÇÃO E QUALIFICAÇÃO URBANA
- MACROÁREA:	MACROÁREA DE ESTRUTURAÇÃO METROPOLITANA
- ZONA DE USO:	ZCOR-2
- PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL:	PAE
- ÁREA DO TERRENO DE ESCRITURA:	4.444,51m²
- ÁREA DO TERRENO REAL:	4.444,51m²
- TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA DA ZONA:	0,50
- ÁREA DE PROJEÇÃO MÁXIMA:	2.222,25m²
- TAXA DE OCUPAÇÃO MÉDIA:	0,50
- TAXA DE OCUPAÇÃO UTILIZADA NO PROJETO:	0,498
- ÁREA DE PROJEÇÃO DO PROJETO:	2.222,19m²
- COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO DA ZONA:	1,00
- COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÉDIO DA ZONA:	1,00
- COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO UTILIZADO NO PROJETO:	0,498
- ÁREA COMPUTÁVEL MÁXIMA:	4.444,51m²
- ÁREA COMPUTÁVEL UTILIZADA NO PROJETO:	4.434,70m²
- ÁREA COMPUTÁVEL EXCEDENTE DO CA BÁSICO:	0,00
- ÁREA COMPUTÁVEL OBJETO DE OUTORGA ONEROSA:	0,00
- TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA:	15%
- PORTAGEM MÍNIMA DE QUOTA AMBIENTAL:	0,15
- TAXA DE PERMEABILIDADE ADOTADA NO PROJETO:	34,08%
- ÁREA PERMEÁVEL MÍNIMA:	1.333,35m²
- ÁREA PERMEÁVEL ADOTADA NO PROJETO:	1.515,04m²
- ÁREA MÍNIMA DE RECREIO DO LOTE (Lei 16.402/16) – fachada ativa	888,90m²
- ÁREA EXISTENTE A FACHADA ATIVA UTILIZADA EM PROJETO:	888,90m²
- ÁREA EXISTENTE A ESTACIONAMENTO, MANOBRA E CIRCULAÇÃO DE VEÍCULOS (NÃO RESIDENCIAL – NR1-6):	3.112,26m²
- TOTAL DE VAGAS COBERTAS (NÃO RESIDENCIAL):	65
- TOTAL DE VAGAS COBERTAS (NÃO RESIDENCIAL) (PNE):	3
- TOTAL DE VAGAS COBERTAS (NÃO RESIDENCIAL) (IDOSOS):	3
- ÁREA NÃO COMPUTÁVEL (I A V), art. 62 da Lei 16/402/16):	3.561,72m²
- ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL DA EDIFICAÇÃO (EXCLUINDO ÁREAS NO II e IV):	7.996,42m²
- PORCENTAGEM DE ÁREA NÃO COMPUTÁVEL (I A V), art. 62 da Lei 16/402/16) EM EDIFICAÇÃO:	44,59%
- PORCENTAGEM MÁXIMA DE ÁREA LIVRE DO TERRENO PARA CONSTRUÇÃO DE OBRAS COMPLEMENTARES (CONFORME TABELA 1 DO ANEXO IV REFERENTE DEC. 57.776/2017)	8,00%
- PORCENTAGEM EQUIVALENTE A CONSTRUÇÃO DE OBRAS COMPLEMENTARES UTILIZADA EM PROJETO (TABELA 4 DO ANEXO IV REFERENTE DO DEC. 57.776/2017)	0,66%

LEGENDA

- PROJEÇÃO ÁREA CONSTRUÍDA
- VAZIO
- LIMITE DO TERRENO

COBERTURA VEGETAL

- ÁREA AJARDINADA SOB SOLO NATURAL
- COBERTURA VERDE
- PISO PERMEÁVEL - 50% DE PERMEABILIDADE (PLUVIAL REVESTIMENTOS)
- PISO SEMIPERMEÁVEL - SEIXOS



VOLUME DO RESERVATÓRIO PARA APROVEITAMENTO DE ÁGUAS PLUVIAIS

ÁREA DE COBERTURA IMPERMEÁVEL (AI):				1.977,81m²
VI =	14,03	X	1.977,81	= 31.545,78L
ÁREA DE COBERTURA VERDE (AV):				250,00m²
VV =	5,4	X	250,00	= 1.350,13L
VTR =	VI	X	VV	= 32.895,90L
VOLUME ADOTADO EM PROJETO:				33.000,00L

VOLUME DO RESERVATÓRIO PARA CONTROLE DE ESCOAMENTO SUPERFICIAL

VOLUME DE RESERVAÇÃO MÍNIMA OBRIGATÓRIO PARA CONTROLE DE ESCOAMENTO SUPERFICIAL	28.600,43L
VOLUME DE RESERVAÇÃO PROPOSTO PARA CONTROLE DE ESCOAMENTO SUPERFICIAL	28.600,43L
VAZÃO MÁXIMA DE SAÍDA DO LOTE	5,48 L/s
VAZÃO DE SAÍDA DO LOTE PROPOSTA	5,48 L/s

*APROVADO CONFORME ALVARÁ 2020/10542-00

QUADRO ÁREAS PERMEÁVEIS

ÁREAS	M²
AP1	159,18 m²
AP2	32,57 m²
AP3	18,97 m²
AP4	31,63 m²
AP5	177,21 m²
AP6	1.199,98 m²
TOTAL	1.619,54m²

QUADRO DE VAGAS DE ESTACIONAMENTO - CONFORME ALVARÁ 2020/10542-00

TIPO	AUTOMÓVEIS		
	EXIGIDAS	PROPOSTAS	
		COBERTAS	DESCOBERTAS
AUTOMÓVEIS	59	65	---
PESSOA COM DEFICIÊNCIA	3% - 2	03	---
MOTOS	5% - 4	12	---
BICICLETAS	18	18	---
IDOSOS (ITEM 4.7 - LEI 16.642/17)	3% - 2	03	---
IDOSOS* (ITEM 4.B.92.2 - DECRETO 57.776/17)	5% - 4	*	---

*AS VAGAS EXIGIDAS PARA IDOSOS SERÃO SINALIZADAS DENTRE AS VAGAS PARA AUTOMÓVEIS PREVISTAS NO PROJETO CONFORME DECRETO 57.776/2017 - ANEXO I - 4.B.9.2

TIPO	CARGA E DESCARGA		
		AUTOMÓVEIS	
	EXIGIDAS	PROPOSTAS	
		COBERTAS	DESCOBERTAS
AUTOMÓVEIS	1+1/4.000m² - 3	03	---

QUADRO 3B - SIMULADOR
COMPOSIÇÃO DA PONTUAÇÃO DA QUOTA AMBIENTAL
ANEXO INTEGRANTE DA LEI Nº 16.402, DE 22 DE MARÇO DE 2016

Altere os campos em amarelo para simular a Quota Ambiental e os incentivos

RESULTADOS OBTIDOS

ITEM I. CARACTERÍSTICAS DO LOTE	
Área total do lote - A (m²)	4.444,51m²
Localização do lote	ZCOR-2
Perímetro de Qualificação Ambiental	PA 2
Taxa de ocupação	50,00%
Gabarito do empreendimento (em metros)	18,00
Taxa de permeabilidade mínima - TP	15,00
Fator dPA	0,00
Fator DPA3	0,00
QA mínima obrigatória	0,00

ITEM II. COBERTURA VEGETAL					
SOLUÇÕES CONSTRUTIVAS E PAISAGÍSTICAS	PROJETO (t)	UNID.	FATOR FV (f)	TCA (S)	PONTUAÇÃO ATINGIDA (S)
A. Áreas ajardinadas					
A1. Área ajardinada sobre solo natural	1015,04	(m2)	0,25	n/a	0,09
A2. Área ajardinada sobre laje com espessura de solo maior que 40 cm	0,00	(m2)	0,20	n/a	0,00
A3. Pavimento semi-permeável com vegetação sobre solo natural	0,00	(m2)	0,10	n/a	0,00
B. Vegetação					
B1. Indivíduos arbóreos a ser plantado de porte pequeno (4)	3,00	(unidade)	05	1,00	0,01
B2. Indivíduos arbóreos a ser plantado de porte médio (6)	62,00	(unidade)	30	62,00	0,26
B3. Indivíduos arbóreos a ser plantado de porte grande (8)	0,00	(unidade)	60	0,00	0,00
B4. Palmeira a ser plantada (4)	32,00	(unidade)	20	32,00	0,09
B5. Indivíduos arbóreos existente com DAP entre 20 e 30 cm (B)(7)	1,00	(unidade)	40	0,50	0,00
B6. Indivíduo arbóreo existente com DAP maior que 30 cm e menor ou igual a 40 cm (B)(7)	0,00	(unidade)	180	0,00	0,00
B7. Indivíduo arbóreo existente com DAP maior que 40 cm (B)(7)	1,00	(unidade)	400	0,50	0,00
B8. Palmeira existente (B)(7)	13,00	(unidade)	20	0,50	0,28
B9. Maciço arbóreo (7)	0,00	(m2)	17	n/a	0,00
C. Cobertura verde					
C1. Cob. Verde com espessura de substrato superior a 60 cm	224,00	(m2)	0,20	n/a	0,01
C2. Cob. Verde com espessura de substrato inferior ou igual a 60 cm	0,00	(m2)	0,15	n/a	0,00
D. Fachada / muro verde					
D1. Porção de fachada / muro verde	0,00	(m2)	0,10	n/a	0,00
D2. Jardim vertical	0,00	(m2)	0,15	n/a	0,00
I. PARCIAL					0,92
II. FINAL					0,15

ITEM III. DRENAGEM				
SOLUÇÕES CONSTRUTIVAS E PAISAGÍSTICAS	PROJETO (t)	UNID.	FATOR FD (f)	PONTUAÇÃO ATINGIDA (S)
A1. Área ajardinada sobre solo	1015,04	(m2)	0,20	0,00
A2. Área ajardinada sobre laje com espessura de solo maior que 40 cm	0,00	(m2)	0,20	0,00
A3. Pavimento semi-permeável com vegetação sobre solo natural	0,00	(m2)	0,20	0,00
C1. Cob. Verde com espessura de substrato superior a 60 cm	224,00	(m2)	0,30	0,01
C2. Cob. Verde com espessura de substrato inferior ou igual a 60 cm	0,00	(m2)	0,20	0,00
Pavimento poroso (10)	0,00	(m2)	0,10	0,00
Pavimento semi-permeável sem vegetação	0,00	(m2)	0,10	0,00
Superfícies com pavimentos não permeáveis (11)	2.975,97	(m2)	0,02	0,47
I. PARCIAL (12)				0,57
Volume de reservação mínima obrigatório para controle de escoamento superficial	28.600,43	(l)	n/a	n/a
II. Volume de reservação proposto para controle de escoamento superficial	28.600,43	(l)	n/a	n/a
II. FINAL				0,35

ITEM IV. PONTUAÇÃO FINAL - QA	
	0,15

*INFORMO QUE TODOS OS ITENS ARBOREOS MENCIONADOS NO QUADRO ACIMA ENCONTRAM-SE PLANTADOS EM LOTE E APROVADOS CONFORME ALVARÁ 2020/10542-00;

NOTAS

- Não há edificações a serem demolidas;
- Existe vegetação de porte arbóreo no lote, nos termos da Lei 10.365/87 ou posterior que vier a substituí-la;
- O local é servido por rede de gás canalizado;
- O local é servido por rede pública de abastecimento de água e coletora de esgoto.
- Foram atendidas às dimensões mínimas de vagas de automóveis e demais veículos conforme item 8 do Anexo I – Disposições Técnicas do decreto regulamentador;
- Foi atendida à quantidade mínima de instalações sanitárias conforme item 9 do Anexo I – Disposições Técnicas do decreto regulamentador;
- Foi atendida a distância mínima entre qualquer ponto da edificação e as instalações sanitárias conforme item 9 do Anexo I – Disposições Técnicas do decreto regulamentador;
- Foram atendidas as condições de segurança de uso e circulação da edificação conforme NTOs;
- Foram atendidas as condições de acessibilidade da edificação conforme item 4 do Anexo I – Disposições Técnicas do decreto regulamentador, NBR 9050 em vigor e legislação federal correlata.
- O presente projeto atende o disposto na RESOLUÇÃO/CEUSO/141/2021 e as dimensões das áreas técnicas estão compatíveis com o memorial justificativo das instalações propostas assinado pelo responsável técnico.
- O projeto atende as condições de aquecimento solar de forma a atender no mínimo 40% de toda demanda anual de energia necessária de acordo com metodologia de avaliação da contribuição solar e nos termos do item 3.8 - anexo i - disposições técnicas da lei 16.642/17.
- O projeto atende ao disposto na tabela 4 do anexo do Dec. n 57.776/2017.

PROJETO SIMPLIFICADO
LEI Nº 16.402/2016 REVIS. PELA LEI 18.081/2024 E DECRETO Nº 57.521//2016
IMPLANTAÇÃO

FOLHA 01/06

ALVARÁ DE APROVAÇÃO E EXECUÇÃO DE REFORMA C/ ACRÉSCIMO
ASSUNTO

05
PA

OPI 7 SÃO PAULO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
PROPRIETÁRIO(S)

AV. REBOUÇAS, Nº 3625 E 3641 - PINHEIROS
SÃO PAULO/ SP
LOCAL

NR1-6(ESCRITÓRIOS)
NR1-3(LOJAS)
CAT. USO

ZCOR-2
ZONA DE USO

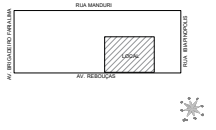
083.052.0113-9/ 083.052.0101-5
CONTRIBUINTES (S)

05401-400
CEP

169196
COD.LOG

1:200
ESCALA

SITUAÇÃO SEM ESCALA



DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO NÃO IMPLICA O RECONHECIMENTO POR PARTE DA PREFEITURA DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO, DE ACORDO COM O PARÁGRAFO ÚNICO DO ARTIGO 6º DA LEI 16.642/2017.

DECLARO QUE A APROVAÇÃO DO PROJETO ESTÁ FUNDAMENTADA APENAS EM RELAÇÃO AOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS RELEVANTES ESTABELECIDOS NA LEGISLAÇÃO VIGENTE E QUE O PROJETO ATENDE TODAS AS EXIGÊNCIAS DA LOE, COE E LUOS, ALÉM DAQUELAS PREVISTAS NA LEGISLAÇÃO FEDERAL , ESTADUAL E NAS NORMAS TÉCNICAS OFICIAIS.

DECLARO QUE NÃO CONSTAM EM DOCUMENTO DEVIDAMENTE MATRICULADO NO REGISTRO DE IMÓVEIS AS OBRIGAÇÕES CONTRATUAIS PREVISTAS ARTIGO 59 DA LEI 16.402/16.

ÁREAS (M²)

VER QUADRO A CIMA

PROPRIETÁRIO(A):
OPI 7 SÃO PAULO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
CNPJ: 20.869.812/0001-34
PROCURADOR: CARLOS HERNANDES
CPF : 134.121.718-01

AUTOR DO PROJETO: SÉRGIO ATHIÉ
CAU: A7089-0 CCM: 1.256.811-2
ART: 15466897

RESPONSÁVEL TÉCNICO: JOSÉ RENATO TABORDA
CREA: 060116794.3-SP CCM: 6.515.671-8
ART: 26202506590919

PROJETO APROVADO
Alvará de Aprovação e Execução de Reforma (Exceto HIS e HMP)
Número do alvará: 53946-25-SP-REF
RF Analista: 8101639 - RF Superior: 7532075
Número do processo SEI: 1020.2025/0009436-6
Data de Publicação: 05/12/2025

Formato A1: 841 mm x594 mm