



**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](http://portaldolicenciamentosp.com.br)



**Alvará de Aprovação e Execução de Reforma**  
**NÚMERO DO DOCUMENTO: 52960-25-SP-REF**

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2025/0007001-7	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO wevg0nux
---	---

**PROPRIETÁRIO(S)**

VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL RIO BONITO PARTICIPAÇÕES S/A	CPF/CNPJ 06197326000137
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL MARINA ARRUDA MIOTTO	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 33216239861
ENDEREÇO Rua Vergueiro, 8686, Vila Firmiano Pinto	

**INFORMAÇÕES DA OBRA**

CONTRIBUINTE 04905901499	CODLOG 195839	CEP 04272300
ENDEREÇO RUA VERGUEIRO	NUMERAÇÃO PREDIAL 8686	BAIRRO VILA VERA
SUBPREFEITURA SUBIP - Subprefeitura Ipiranga		
ZONA DE USO ZEUP		
CONTRIBUINTE 04905900311	CODLOG 195839	CEP 04296000
ENDEREÇO AVENIDA SANTO ALBANO	NUMERAÇÃO PREDIAL 161	BAIRRO VILA VERA
SUBPREFEITURA SUBIP - Subprefeitura Ipiranga		
ZONA DE USO ZEUP		
CONTRIBUINTE 04905900328	CODLOG 195839	CEP 04296000
ENDEREÇO AVENIDA SANTO ALBANO	NUMERAÇÃO PREDIAL 171	BAIRRO VILA VERA
SUBPREFEITURA SUBIP - Subprefeitura Ipiranga		
ZONA DE USO ZEUP		

USO DO IMÓVEL Não Residencial (nR)	SUBCATEGORIA nR2: uso não residencial tolerável à vizinhança residencial	GRUPO DE ATIVIDADE nR2-2: comércio especializado
---------------------------------------	---	---

RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S) PELO PROJETO

VÍNCULO Responsável Técnico pelo Projeto		
NOME PATRICIA STRUZANI BELLINO	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE CAU A 181.704-3	CCM 66189039
VÍNCULO Responsável Técnico pela Execução		
NOME PATRICIA STRUZANI BELLINO	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE CAU A 181.704-3	CCM 66189039

QUADRO DE ÁREAS

NÚMERO DE BLOCOS 1	NÚMERO DE SUBSOLOS 0	ALTURA TOTAL DA EDIFICAÇÃO 15.90 m
ÁREA TERRENO REAL 2019.30m²	ÁREA EXISTENTE REGULAR 2478.63 m²	ÁREA A REGULARIZAR 0.00 m²
ÁREA A REFORMAR 0.00 m²	ÁREA A DEMOLIR 636.04 m²	ÁREA A CONSTRUIR NÃO COMPUTÁVEL 163.88m²
ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 357.73m²	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 521.61 m²	ÁREA EDIFICADA FINAL 2364.20m²

NOTAS E RESSALVAS

<p><b>NOTAS</b></p> <p>1) O presente Alvará de Execução inclui a licença para a demolição parcial ou total do existente nos termos do artigo 23, § 2º da Lei 16.642/17.</p> <p>2) O presente Alvará de Execução perderá a eficácia:</p> <p>I - caso a obra não tenha sido iniciada, em 2 (dois) anos a contar da data da publicação do despacho de deferimento do pedido;</p> <p>II - caso a obra tenha sido iniciada, se permanecer paralisada por período superior a 1 (um) ano.</p> <p>- Considera-se início de obra o término das fundações da edificação ou de um dos blocos.</p> <p>O prazo de vigência dos Alvarás de Aprovação e Execução, expedidos em conjunto ou não, totalizará 4 (quatro) anos.</p> <p>3) 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;</p> <p>4) 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.</p> <p>5) 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.</p> <p>6) 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.</p> <p>7) 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.</p> <p>8) 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:</p>
--

- 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.
- 9) 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.

10) Nas áreas da edificação indicadas em plantas como de uso restrito ou privativo 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.

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

12) Informações da Quota Ambiental:

- Perímetro de Qualificação Ambiental: PA6
- Pontuação mínima: 0.44
- Taxa de permeabilidade mínima exigida: 20%
- Pontuação atingida: 0.67
- Taxa de permeabilidade atingida: 30.23%
- 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.

13) 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.

## 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) 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.
- 4) 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).
- 5) 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.

## AMPAROS LEGAIS

- 1) Lei 16.050/14, da Lei 16.402/16 e dos respectivos decretos regulamentadores.
- 2) Lei 16.642/17, Decreto 57.776/17, Portaria 221/SMUL-G/17 e normas complementares.
- 3) Carta de Inexigibilidade do IV COMAER, ref. Protocolo 3E6D24BAFC.

## DEFERIDO POR

UNIDADE SMUL/COMIN/DCIMP	DATA DE DEFERIMENTO 18/06/2025	DATA DE PUBLICAÇÃO 23/06/2025
-----------------------------	-----------------------------------	----------------------------------