



**Prefeitura Municipal de São Paulo**  
Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento  
Rua São Bento, n° 405  
Centro Histórico de São Paulo  
Telefone +55 (11) 3243-1255  
portaldolicenciamentosp.com.br



**Alvará de Aprovação e Execução de Reforma**  
**NÚMERO DO DOCUMENTO: 62205-25-SP-REF**

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2025/0029955-3	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO hpjwc74x
---	---

**PROPRIETÁRIO(S)**

VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL Fundo de Investimento Imobiliário - Mauá Capital Desenvolvimento Urbano Responsabilidade Limitada	CPF/CNPJ 40011234000159
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL Rodrigo Natividade Cruz Ferrari	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 16573398823
ENDEREÇO Praia Botafogo, 501, Botafogo	

**INFORMAÇÕES DA OBRA**

CONTRIBUINTE 03702302451	CODLOG 025674	CEP 04014012
ENDEREÇO Avenida Conselheiro Rodrigues Alves	NUMERAÇÃO PREDIAL 925	BAIRRO Vila Mariana
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZM		
USO DO IMÓVEL Não Residencial (nR)	SUBCATEGORIA nR2: uso não residencial tolerável à vizinhança residencial	GRUPO DE ATIVIDADE nR2-3: comércio de abastecimento de médio porte, com dimensão de mais de 500m <sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) até 2.000m <sup>2</sup> (dois mil metros quadrados) de área construída computável

**RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S) PELO PROJETO**

VÍNCULO Autor do Projeto e Responsável Técnico pela Execução		
NOME Tania Carlos dos Santos Almeida	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 5068958066	CCM 00000000

**QUADRO DE ÁREAS**

NÚMERO DE BLOCOS 1	NÚMERO DE SUBSOLOS 1	ALTURA TOTAL DA EDIFICAÇÃO 9.50 m
ÁREA TERRENO REAL	ÁREA EXISTENTE REGULAR	ÁREA A REGULARIZAR

2197.80m <sup>2</sup>	2923.57 m <sup>2</sup>	395.37 m <sup>2</sup>
ÁREA A REFORMAR 0.00 m <sup>2</sup>	ÁREA A DEMOLIR 54.48 m <sup>2</sup>	ÁREA A CONSTRUIR NÃO COMPUTÁVEL 38.82m <sup>2</sup>
ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 17.70m <sup>2</sup>	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 56.52 m <sup>2</sup>	ÁREA EDIFICADA FINAL 3320.98m <sup>2</sup>

## NOTAS E RESSALVAS

### NOTAS:

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.

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) As áreas indicadas como a regularizar só serão efetivamente regularizadas quando da emissão do certificado de conclusão da reforma. Este certificado, ainda que parcial, não poderá ser concedido sem a demolição das áreas assim indicadas em planta.

5) Informações da Quota Ambiental:

- Perímetro de Qualificação Ambiental: PA 4

- Pontuação mínima: 0,48

- Taxa de permeabilidade mínima exigida: 25%

- Pontuação atingida: 0,48

- Taxa de permeabilidade atingida: 25,72%

- 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.

6) 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.

7) 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;

8) 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.

9) 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.

10) 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.

11) 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.

12) 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.

13) 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.

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).

**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) Ofício nº 3B18E9D352 do IV COMAER.

**DEFERIDO POR**

UNIDADE  
SMUL/COMIN/DCIMP

DATA DE DEFERIMENTO  
15/05/2026

DATA DE PUBLICAÇÃO  
18/05/2026