



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: 46249-24-SP-REF

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2024/0023479-4	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO wh7bq2uw
---	---

PROPRIETÁRIO(S)

VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL OU HAI INVESTIMENTOS LTDA	CPF/CNPJ 53053142000183
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL MINGMIAN NI	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 23759732836

ENDEREÇO Rua do Lucas, 225, Brás

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE 00205302106		CODLOG 120456	CEP 03005000
ENDEREÇO RUA DO LUCAS		NUMERAÇÃO PREDIAL 111	BAIRRO BRÁS
COMPLEMENTO Rua do Gasômetro - CODLOG: 07786-0 e Rua Assunção - CODLOG: 02436-8		SUBPREFEITURA SUBMO - Subprefeitura Mooca	
ZONA DE USO ZC			
CONTRIBUINTE 00205302106		CODLOG 024368	CEP 03005020
ENDEREÇO RUA ASSUNÇÃO		NUMERAÇÃO PREDIAL	BAIRRO BRÁS
SUBPREFEITURA SUBMO - Subprefeitura Mooca			
ZONA DE USO ZC			
CONTRIBUINTE 00205302106		CODLOG 077860	CEP 03004001
ENDEREÇO RUA DO GASÔMETRO		NUMERAÇÃO PREDIAL	BAIRRO BRÁS
SUBPREFEITURA SUBMO - Subprefeitura Mooca			
ZONA DE USO			

ZC		
USO DO IMÓVEL Não Residencial (nR)	SUBCATEGORIA nR2: uso não residencial tolerável à vizinhança residencial	GRUPO DE ATIVIDADE nR2-2: comércio especializado
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 VIVIANE ZANETTI DE OLIVEIRA LIMA	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE CAU A15579-9	CCM 47477725
VÍNCULO Responsável Técnico pela Execução		
NOME ARY NUNES DE ARAUJO	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 0600900387	CCM 93803460

QUADRO DE ÁREAS

NÚMERO DE BLOCOS 2	NÚMERO DE SUBSOLOS 0	ALTURA TOTAL DA EDIFICAÇÃO 30.90 m
ÁREA TERRENO REAL 2475.52m²	ÁREA EXISTENTE REGULAR 1520.41 m²	ÁREA A REGULARIZAR 0.00 m²
ÁREA A REFORMAR 1384.26 m²	ÁREA A DEMOLIR 0.00 m²	ÁREA A CONSTRUIR NÃO COMPUTÁVEL 706.21m²
ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 4581.26m²	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 5287.47 m²	ÁREA EDIFICADA FINAL 6807.88m²

NOTAS E RESSALVAS

AMPAROS: Lei nº 17.844/2022 com revisão pela Lei nº 18.156/2024 e Decreto nº 63.368/2024. Portaria Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento - SMUL Nº 10/2025 Lei nº 16.402/2016 com revisões pela Lei nº 18.081/2024 e Lei nº 18.177/2024. Lei nº 16.642/17 e Decreto 57.776/17. 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.

Este alvará ou auto foi emitido mediante o recolhimento do valor de outorga onerosa, conforme informação constante do sistema de arrecadação unificada, da secretaria municipal de finanças. Na hipótese da prefeitura constatar, a qualquer tempo, a inexistência de quitação, total ou parcial, do valor da outorga onerosa, este alvará ou auto será declarado nulo de pleno direito e a área total da edificação será cadastrada como irregular, independentemente da aplicação das demais sanções administrativas, cíveis e criminais cabíveis.

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.

Por ocasião do pedido da licença de funcionamento, ou sua renovação, deverá ser apresentado comprovação da vinculação de vagas de estacionamento de veículos (quantidade especificada em plantas), na distância máxima de trezentos metros, nos termos do art. 28, § 1º do Decreto 57.521/16.

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.

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= 2.479,38m² R=2.475,52m²

T.O. da LPUOS = 0,85

T.O. do Projeto = 0,64

C.A. básico = 1,00

C.A. máximo = 4,00

C.A. do Projeto = 2,18

C.A. excedente ao básico = 1,18

Área computável excedente ao básico = 000,00 M²

Área total computável = 5.387,11m²

Área total não computável = 1.420,77m²

Área total construída = 6.807,88m²

Área a reformar = 1.384,26m²

I - perímetro de Qualificação Ambiental - PA 01;

II - pontuação mínima: 0,60 e taxa de permeabilidade mínima: 0,20;

III - pontuação atingida: 0,60 e taxa de permeabilidade atingida: 0,20.

DEFERIDO POR

UNIDADE SMUL/SERVIN/DSIGP	DATA DE DEFERIMENTO 13/04/2026	DATA DE PUBLICAÇÃO 14/04/2026
------------------------------	-----------------------------------	----------------------------------



CIDADE DE SÃO PAULO