



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: 43260-24-SP-REF

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2024/0015008-6	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO rprpmpl1
---	---

PROPRIETÁRIO(S)

VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL DETENTORE PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS LTDA	CPF/CNPJ 15546790000182
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL REGINA ZAMPIROLI CATHARINO	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 19342859860
ENDEREÇO Rua Cândido Lacerda, 150, Vila Regente Feijó	
VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL AFJ PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS LTDA	CPF/CNPJ 13766702000122
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL FERNANDA CATARINO SORAGI	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 17445305807
ENDEREÇO Rua Antônio de Barros, 2526, Vila Carrão	

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE 23404900012	CODLOG 363910	CEP 08260080
ENDEREÇO IONEJI MATSUBAIASHI	NUMERAÇÃO PREDIAL 1360	BAIRRO ITAQUERA
SUBPREFEITURA SUBIQ - Subprefeitura Itaquera		
ZONA DE USO ZPI-1		
USO DO IMÓVEL Não Residencial (nR)	SUBCATEGORIA nR3: uso não residencial especial ou incômodo à vizinhança residencial	GRUPO DE ATIVIDADE nR3-6: serviços de armazenamento e guarda de bens móveis de grande porte

RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S) PELO PROJETO

VÍNCULO Autor do Projeto e Responsável Técnico pela Execução		
NOME	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 5061348656	CCM 32147740

QUADRO DE ÁREAS

NÚMERO DE BLOCOS 4	NÚMERO DE SUBSOLOS 0	ALTURA TOTAL DA EDIFICAÇÃO 11.00 m
ÁREA TERRENO REAL 54989.20m ²	ÁREA EXISTENTE REGULAR 12590.71 m ²	ÁREA A REGULARIZAR 0.00 m ²
ÁREA A REFORMAR 0.00 m ²	ÁREA A DEMOLIR 0.00 m ²	ÁREA A CONSTRUIR NÃO COMPUTÁVEL 3650.00m ²
ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 7542.33m ²	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 11192.33 m ²	ÁREA EDIFICADA FINAL 23783.04m ²

NOTAS E RESSALVAS

NOTAS

1) 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.

2) Informações da Quota Ambiental:

- Perímetro de Qualificação Ambiental: PA-2

- Pontuação mínima: 0,86

- Taxa de permeabilidade mínima exigida: 25%

- Área permeável mínima: 13.747,30m²

- Pontuação atingida: 0,87

- Taxa de permeabilidade atingida: 25,64%

- Área permeável projetada: 14.100,44m²

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.

3) 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.

4) 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;

5) 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.

6) 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.

7) 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.

8) 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.

9) 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.

10) Imóvel parcialmente atingido por melhoramento público:

- Número da lei de melhoramento público: 16.495/16
- Sem DIS/DUP
- Área do terreno original: 54.989,20m²
- Área necessária ao melhoramento público: 4.799,08m²
- Área remanescente: 50.190,12m²

11) 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.

12) 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.

13) 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, 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.

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) Somente será concedido o Certificado de Conclusão de edificação com a apresentação da Metricula com averbação da área de 682,30m² reservada para alargamento de passeio público, conforme projeto aprovado.

6) 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 Anexo I do Decreto 57.776/17.

7) Por ocasião do pedido do Certificado de Conclusão, deverá ser atendido integralmente Item 3.4 do Anexo I do Decreto 57.776/17 (esgoto).

8) Por ocasião do pedido do Certificado de Conclusão, deverão ser atendidos os itens do COE relativos a ventilação mecânica e iluminação artificial.

9) Por ocasião do pedido do Certificado de Conclusão, deverá ser anexado Declaração assinada pelo responsável técnico que o projeto atenderá as condições de segurança de uso e circulação nos termos das normas técnicas oficiais e instruções técnicas dos bombeiros.

10) Somente será concedido o Certificado de Conclusão se a construção atender integralmente o disposto no código de obra, normas específicas e naquelas emitidas pelas concessionárias de serviços públicos para a instalação de água, esgoto e energia elétrica.

11) Por ocasião do pedido do Certificado de Conclusão, deverá ser anexado 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/ABNT.

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) Declaração de Inexigibilidade do IV COMAER, referente ao Protocolo 47DCBC29FE, de 19/03/2026, válido até 19/03/2027.

DEFERIDO POR

UNIDADE SMUL/COMIN/DCIGP	DATA DE DEFERIMENTO 22/07/2026	DATA DE PUBLICAÇÃO 23/07/2026
-----------------------------	-----------------------------------	----------------------------------



CIDADE DE
SÃO PAULO