



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: 67892-26-SP-REF

NÚMERO DO PROCESSO SEI
1020.2026/0011745-7

CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO
p394zppi

PROPRIETÁRIO(S)

VÍNCULO
Proprietário

NOME/RAZÃO SOCIAL
ANJOS INCORPORACAO E PARTICIPACAO LTDA

CPF/CNPJ
04753415000197

NOME DO REPRESENTANTE LEGAL
DANIEL BERSANI SILVA

CPF DO REPRESENTANTE LEGAL
33707058859

ENDEREÇO
Avenida Jabaquara, 2819, Mirandópolis

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE
04502600393

CODLOG
174785

CEP
04074000

ENDEREÇO
Avenida Rubem Berta

NUMERAÇÃO PREDIAL
458

BAIRRO
Indianópolis

SUBPREFEITURA
PRVM - Subprefeitura Vila Mariana

ZONA DE USO
ZCOR-3

CONTRIBUINTE
04502600407

CODLOG
174785

CEP
04074000

ENDEREÇO
Avenida Rubem Berta

NUMERAÇÃO PREDIAL
480

BAIRRO
Indianópolis

SUBPREFEITURA
PRVM - Subprefeitura Vila Mariana

ZONA DE USO
ZCOR-3

USO DO IMÓVEL
Não Residencial (nR)

SUBCATEGORIA
nR2: uso não residencial tolerável à
vizinhança residencial

GRUPO DE ATIVIDADE
nR2-10: serviços de lazer, cultura e esportes

RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S) PELO PROJETO

VÍNCULO
Responsável Técnico pelo Projeto

NOME
Paulo José Juventino da Silva

NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE
A 20383-1

CCM
24797103

VÍNCULO
Responsável Técnico pela Execução

NOME
Paulo José Juventino da Silva

NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE
A 20383-1

CCM
24797103

QUADRO DE ÁREAS

NÚMERO DE BLOCOS 1	NÚMERO DE SUBSOLOS 0	ALTURA TOTAL DA EDIFICAÇÃO 8.50 m
ÁREA TERRENO REAL 1142.45m²	ÁREA EXISTENTE REGULAR 313.00 m²	ÁREA A REGULARIZAR 0.00 m²
ÁREA A REFORMAR 171.90 m²	ÁREA A DEMOLIR 141.10 m²	ÁREA A CONSTRUIR NÃO COMPUTÁVEL 0m²
ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 6.00m²	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 6.00 m²	ÁREA EDIFICADA FINAL 177.90m²

NOTAS E RESSALVAS

NOTAS:

- 1- Deverão ser observados os parâmetros de incomodidade estabelecidos no Quadro 4b anexo integrante da Lei 16.402/16 para ZCOR-3.
- 2- O presente documento refere-se exclusivamente à legislação municipal, devendo ainda ser observadas as legislações estadual e federal pertinentes.
- 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.
- 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.
- 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 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).
- 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.
- 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.
- 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:
 - 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.
- 9- Constatada a qualquer tempo a não veracidade das declarações apresentadas nos pedidos de que trata a Lei 16.642/17, aplicam-se, ao proprietário ou possuidor e profissionais envolvidos, as penalidades administrativas previstas neste código sem prejuízo das sanções criminais cabíveis, nos termos do art. 67 da Lei 16.642/17.

RESSALVAS:

- 1- Fica ciente o interessado que a implantação de qualquer antena, torre, para-raios, luzes, etc. ou qualquer outro equipamento sobre a cobertura do edifício deverá ser submetido à apreciação do COMAR.
- 2-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.
- 3- 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.

- 4- Somente será concedido o certificado de conclusão se a construção atender integralmente o disposto no Código de Obras, Normas Específicas e naquelas emitidas pelas concessionárias de serviço públicos para a Instalação de Água, Esgoto e Energia Elétrica.
- 5- Por ocasião do Certificado de Conclusão, deverão ser atendidas as Normas Técnicas Oficiais relativas a ventilação mecânica e iluminação artificial.
- 6- 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.
- 7- Na aprovação do presente projeto foram aceitas divergências de até 5% (cinco por cento) entre as áreas constantes do documento de propriedade apresentado e as apuradas no levantamento topográfico, nos termos do § 2º do art. 16 da Lei nº 16.642/17
- 8 - Por ocasião do Certificado de Conclusão deverá ser apresentado Certificado de Declaração de ISS para área a demolir, área a construir e área a reformar

AMPARO LEGAL

1. Lei nº 16.050/14, Regulamenta pelo Decreto nº 56.089/2015, alterada pela Lei 17.975/2023
2. Lei nº 16.402/16, Regulamentada pelo Decreto nº 57.521/16, alterada pela Lei 18.081/24
3. Lei nº 16.642/17, Regulamentada pelo Decreto nº 57.776/17
4. Decreto nº 63.884/24
5. Decreto nº 57.565/2016 Regulamenta procedimentos da Quota Ambiental
6. Inciso XI do art. 6º do Decreto 55.638/14

VAGAS EM PROJETO

02 Automóveis

01 PCD

02 motos

02 Bicicletas

01 Idoso

01 Utilitário

QUOTA AMBIENTAL

I - perímetro de Qualificação Ambiental - PA 04;

II - pontuação mínima: 0,48 e taxa de permeabilidade mínima: 0,30;

III - pontuação atingida: 0,50 e taxa de permeabilidade atingida: 0,25;

IV - houve redução da taxa de permeabilidade, nos termos dos §§ 2º e 3º do art. 81 da Lei 16.402/16.

V - não houve incidência do desconto previsto no parágrafo único do art. 86 da Lei 16.402/16.

VI - não houve incidência do Incentivo de Certificação na forma de desconto na contrapartida financeira de outorga onerosa do direito de construir previsto no art. 83 da Lei 16.402/16, e respectivo atendimento da condicionante estabelecida no § 8º do referido artigo, sendo identificado o valor concedido de desconto;

VII - não houve incidência do Incentivo da Quota Ambiental na forma de desconto na contrapartida financeira de outorga onerosa do direito de construir ou em área não computável incentivada nos termos do art. 82 a Lei 16.402/16, sendo identificado o valor concedido de desconto ou a área não computável incentivada;

VIII - não houve incidência do incentivo previsto no § 4º do artigo 82 da Lei nº 16.402/16.

DEFERIDO POR

UNIDADE
SMUL/CAEPP

DATA DE DEFERIMENTO
04/08/2026

DATA DE PUBLICAÇÃO
05/08/2026



CIDADE DE
SÃO PAULO