



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 de Edificação Nova
NÚMERO DO DOCUMENTO: 34093-23-SP-ALV

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2023/0021862-2	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO dlazgana
---	---

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL CBR 162 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	CPF/CNPJ 52059320000110
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL Piero Julian dos Santos Sevilla	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 29435367844
ENDEREÇO Rua do Rocio, 109, Vila Olímpia	

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE 01003100171	CODLOG 052450	CEP 01301100
ENDEREÇO R DA CONSOLACAO	NUMERAÇÃO PREDIAL 1845	BAIRRO CONSOLACAO
SUBPREFEITURA PRSE - Subprefeitura Sé		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 01003100661	CODLOG 030341	CEP 01415000
ENDEREÇO R BELA CINTRA	NUMERAÇÃO PREDIAL 532	BAIRRO CONSOLAÇÃO
SUBPREFEITURA PRSE - Subprefeitura Sé		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 01003100678	CODLOG 030341	CEP 01415009
ENDEREÇO R BELA CINTRA	NUMERAÇÃO PREDIAL S/N	BAIRRO CONSOLAÇÃO
SUBPREFEITURA PRSE - Subprefeitura Sé		

ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 01003100686	CODLOG 030341	CEP 01415000
ENDEREÇO R BELA CINTRA	NUMERAÇÃO PREDIAL 512 E 516	BAIRRO CONSOLAÇÃO
SUBPREFEITURA PRSE - Subprefeitura Sé		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 01003100694	CODLOG 030341	CEP 01415000
ENDEREÇO R BELA CINTRA	NUMERAÇÃO PREDIAL 506	BAIRRO CONSOLAÇÃO
SUBPREFEITURA PRSE - Subprefeitura Sé		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 01003100708	CODLOG 030341	CEP 01415009
ENDEREÇO R BELA CINTRA	NUMERAÇÃO PREDIAL S/N	BAIRRO CONSOLAÇÃO
SUBPREFEITURA PRSE - Subprefeitura Sé		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 01003100996	CODLOG 030341	CEP 01415000
ENDEREÇO R BELA CINTRA	NUMERAÇÃO PREDIAL 538	BAIRRO CONSOLAÇÃO
SUBPREFEITURA PRSE - Subprefeitura Sé		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 01003101445	CODLOG 052450	CEP 01301100
ENDEREÇO R DA CONSOLACAO	NUMERAÇÃO PREDIAL 1855	BAIRRO CONSOLAÇÃO
SUBPREFEITURA PRSE - Subprefeitura Sé		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 01003106412	CODLOG 052450	CEP 01301100
ENDEREÇO R DA CONSOLACAO	NUMERAÇÃO PREDIAL 1837	BAIRRO CONSOLAÇÃO



CIDADE DE
SÃO PAULO

SUBPREFEITURA
PRSE - Subprefeitura Sé

ZONA DE USO
ZEU

CONTRIBUINTE
01003106439

CODLOG
052450

CEP
01301100

ENDEREÇO
R DA CONSOLACAO

NUMERAÇÃO PREDIAL
1817

BAIRRO
CONSOLAÇÃO

SUBPREFEITURA
PRSE - Subprefeitura Sé

ZONA DE USO
ZEU

USO DO IMÓVEL
Residencial (R)

SUBCATEGORIA
R2v: conjunto com mais de duas unidades habitacionais, agrupadas verticalmente em edifícios de apartamentos ou conjuntos residenciais verticais com áreas comuns

GRUPO DE ATIVIDADE
R2v-4: conjunto residencial com mais de 20.000m² (vinte mil metros quadrados) de área construída computável

TOTAL DE UNIDADES
305

USO DO IMÓVEL
Residencial (R)

SUBCATEGORIA
HMP: Habitação de Mercado Popular

TOTAL DE UNIDADES
152

USO DO IMÓVEL
Não Residencial (nR)

SUBCATEGORIA
nR1: uso não residencial compatível com a vizinhança residencial

GRUPO DE ATIVIDADE
nR1-12: serviços de hospedagem ou moradia

USO DO IMÓVEL
Não Residencial (nR)

SUBCATEGORIA
nR1: uso não residencial compatível com a vizinhança residencial

GRUPO DE ATIVIDADE
nR1-3: comércio diversificado de âmbito local

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 500m² (quinhentos metros quadrados) até 2.000m² (dois mil metros quadrados) de área construída computável

RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)

VÍNCULO
Responsável Técnico pela Execução

NOME/RAZÃO SOCIAL
CYRELA CONSTRUTORA LTDA

NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA
0396042

CCM
99085364

NOME DO REPRESENTANTE LEGAL
RODRIGO CARVALHO MULLER

NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE
5061234247

VÍNCULO
Responsável Técnico pelo Projeto

NOME/RAZÃO SOCIAL
LUIZ EDUARDO OLIVEIRA ARQUITETOS
LTDA

NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA
PJ6298-7

CCM
29106176

NOME DO REPRESENTANTE LEGAL
LUIZ EDUARDO SOUZA DE OLIVEIRA SANTOS

NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE
A12484-2

QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES

ALTURA DA EDIFICAÇÃO

457 144.17m

NÚMERO DE BLOCOS 1	NÚMERO DE PAVIMENTOS 41	NÚMERO DE SUBSOLOS 3
ÁREA TERRENO REAL 4797.81m ²	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 28646.52m ²	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 63628.70m ²

NOTAS E RESSALVAS

AMPARO LEGAL:

1. PROJETO APROVADO NOS TERMOS DAS LEIS 16.642/17, 16.050/14, 16.402/16, DECRETOS 57.776/17, 55.036/14, 56.089/15 E 57.521/16.

NOTAS:

- O presente documento refere-se exclusivamente a legislação municipal devendo ainda, serem observadas as legislações estadual e federal, pertinentes.
- Consta para o local Notificação nº 73987 Ref. Notificação COMAER nº 67617.901387/2023-41
- Consta para o local, Laudo de Avaliação Ambiental Nº 185/DCRA/GTMAPP/2024, para o manejo arbóreo.
- O presente Alvará de Aprovação tem validade de 2 (dois) anos para o primeiro bloco, dilatado por mais 1 (um) ano para cada bloco excedente, até o prazo máximo de 5 (cinco) anos, nos termos do Parágrafo Único do Artigo 18 da Lei nº 16.642/17.
- 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 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.
- 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 e assumindo as consequências diretas e indiretas advindas de sua atuação.
- 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
- As peças gráficas da edificação foram apresentadas na forma de projeto simplificado, conforme estabelecido nas normas municipais, sendo de total responsabilidade do possuidor do imóvel:
 - 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;
 - a segurança no uso das edificações, nos termos do código de obras e edificações – COE e legislação correlata;
 - a observância das normas técnicas NTs e das disposições técnicas previstas no anexo i do decreto regulamentar do coe.
- Não será permitida a permanência humana nas áreas destinadas à instalações e equipamentos constantes no projeto;
- Construção de um prédio com uso misto, com 42 pavimentos, 03 subsolos, garagem de uso exclusivo, equipamentos sociais e ático, destinado à conjunto residencial com 305 unidades residenciais de categoria de uso R2V-4 e 152 unidades residenciais de categoria de uso HMP, serviços de hospedagem ou moradia com 161 unidades de categoria de uso NR1-12, comércio diversificado de âmbito local com 1 unidade de categoria de uso NR1-3, comércio de abastecimento de médio porte com 1 unidade de categoria de uso NR2-3
- Demais endereços: Rua da Consolação nºs 1.817, 1.837, 1.845, 1.855 e Rua Bela Cintra nºs 506, 512, 516, 532, 538.

14. Categorias de Uso do Imóvel: R2V-4 / HMP / NR1-12 / NR1-3 / NR2-3

15. Projeto aprovado nos termos da Lei nº 16.050/2014 e da Lei nº 16.402/2016, através do pagamento de outorga onerosa, conforme áreas e índices elencados a seguir:

- Macroárea de Urbanização Consolidada
- Área de terreno E= R = 4.797,81m²;
- Área de doação (amparo legal: Artigo 67 da Lei 16402/16) = 154,25m²
- Área de remanescente = 4.643,56m²
- Taxa de ocupação permitida pela LPUOS = 70%
- Taxa de ocupação utilizada no projeto = 58,07%
- Área de projeção = 2.696,64m²
- Coeficiente de aproveitamento básico = 1,00
- Coeficiente de aproveitamento máximo permitido = 4,00
- Coeficiente de Aproveitamento Cota de Solidariedade = 0,9948
- Área computável CA básico = 4.797,81m²
- Área computável CA máximo = 19.191,24m²
- Área computável CA adotado no projeto = 28.646,52m²
- Área total construída = 63.657,12m²
- Área não computável total = 35.010,60m²
- Área computável excedente CA básico = 23.153,51m²
- Área de fruição pública: 464,90m²
- Benefícios redutores de outorga onerosa: doação de calçada 462,75m² (conforme artigo 67 da Lei 16 402/16)
- Benefícios redutores de outorga onerosa: fruição pública 232,45m²

16. Consta para o local PARECER TÉCNICO Nº 197/GTAC/2024

17. Consta para o local Parecer Técnico da CETESB nº 45102959/2024

18. Consta para o local Parecer do METRO CONFORME protocolo de Manifestação nº 202406031417177

RESSALVA

1. O presente Alvará não dá direito ao início de obras, que fica sujeito a expedição do respectivo Alvará de Execução.
2. O projeto deve observar ao disposto no Código Civil, em atendimento ao Anexo I integrante da Lei 16.642, de 09 de maio de 2017, quanto a implantação da edificação no lote.
3. O presente Alvará será cassado no caso do não pagamento das parcelas devidas pela outorga onerosa do potencial construtivo adicional.
4. O presente Alvará não dá direito ao início de obras, que fica sujeito a expedição do respectivo Alvará de Execução.
5. Por ocasião do pedido de Alvará de Execução deverá ser registrada em matrícula a doação de área de 94,96m² a favor da Municipalidade para alargamento do passeio em lote situado em ZEU nos termos do artigo 67 da Lei nº 16.402/2016.
6. Por ocasião do pedido do certificado de conclusão deverá ser apresentado o atestado de vistoria final do Corpo de Bombeiros.
7. 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.
8. 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.
9. Por ocasião do certificado de conclusão, deverão ser atendidas as Normas Técnicas Oficiais relativas à ventilação mecânica e iluminação artificial.
10. A emissão do Certificado de Conclusão fica condicionada ao cumprimento integral das condições de aquecimento solar nos termos do item 3, Anexo I – Disposições Técnicas do Decreto nº 57.776/2017.
11. A emissão do Certificado de Conclusão fica condicionada ao cumprimento integral do item 3.10 do anexo I da Lei 16.642/17, onde as unidades condominiais, inclusive as habitacionais, devem dispor de sistema de medição individualizada do consumo de água, energia e gás.

12. A(s) edificação(ões) ora licenciada(s) deves(ao) constituir um só condomínio e qualquer desmembramento dependerá de aprovação da municipalidade, conforme disposto no Decreto 10.107/72.
13. 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 9050/20.
14. Deverão ser observadas as exigências relativas à adequação das edificações a pessoa com deficiência física ou com mobilidade reduzida de acordo com a NBR 9050/20.
15. Por ocasião do pedido de Alvará de Execução, deverá ser apresentado documento nos termos do Artigo 23 da Lei 16.642/17, Artigo 19 do Decreto nº 57.776/17, com base na Seção 3.B da Portaria nº 221/SMUL-G/2017 de 21/07/2017, para obtenção do Licenciamento para Instalação de Elevadores.
16. As áreas técnicas constantes nas unidades são de uso exclusivo para instalação de equipamentos conforme laudo técnico apresentado referente as áreas técnicas, sem a permanência humana, de acordo com o disposto no artigo 102 do decreto 57.776/17.
17. Deverão ser observados os parâmetros de incomodidade estabelecidos no Quadro 4B da Lei 16.402/16.
18. O projeto aprovado contempla o atendimento da Quota Ambiental nos termos da Lei nº 16.402/2016 e Decreto nº 57.565/2016 devendo ser apresentado relatório à Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente demonstrando atendimento de acordo com o projeto aprovado a cada 2 (dois) anos.
19. Por ocasião do Certificado de Conclusão deverá ser apresentada declaração de que o projeto foi executado de acordo com as soluções propostas para atendimento da Quota Ambiental.
20. As informações constantes no quadro relativo à composição da quota ambiental, nos termos do quadro 3b, anexo à lei nº 16.402/16, são de inteira responsabilidade do autor e do proprietário, nos termos do §41º do artigo 2º do decreto nº57.565/16.
21. O presente alvará não autoriza a remoção de nenhum exemplar arbóreo e nem dá direito ao início de obras.
22. Por ocasião do pedido de alvará de execução, deverá ser apresentado TCA firmado em SVMA/DEPAVE, correspondente ao laudo de avaliação ambiental nº 185/DCRA/GTMAPP/2024
23. Não poderá ser concedido o certificado de conclusão, ainda que parcial, sem a apresentação do termo de recebimento das obrigações ambientais correspondente ao termo de compromisso ambiental – TCA – referente ao laudo de avaliação ambiental Nº 185/DCRA/GTMAPP/2024 firmado junto à secretaria municipal do verde e meio ambiental.
24. “Qualquer modificação do projeto referente à implantação do empreendimento que altere o plano de intervenção aprovado pela CETESB e/ou a anexação dos lotes lindeiros para compor o empreendimento, independente do lote ser classificado como não potencial, potencial ou suspeita de contaminação assim como contaminado deverá ser informado a CETESB para o órgão estadual emitir uma nova manifestação sobre a modificação do projeto. ”
25. “A obtenção do Certificado de Conclusão fica condicionada à emissão do Parecer Técnico do GTAC, após a apresentação de manifestação da CETESB favorável e conclusiva a reabilitação da área com a emissão do Termo de Reabilitação acompanhado de seu respectivo despacho. ”
26. Por ocasião do Alvará de Execução deverá ser demonstrado o cumprimento dos artigos 111 e 112 da Lei 16050/14 quanto a utilização da Cota de Solidariedade no presente projeto
27. Consta no presente termo de opção e declaração de ciência cumprimento da cota de solidariedade mediante produção de empreendimento de habitação de interesse social em outro terreno – artigo 112, § 2º, inciso i, da lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 e lei nº 17.975/2023 - plano diretor estratégico do município de São Paulo - anexo i da portaria conjunta SEL/SMDU/SEHAB nº 04/2016
28. Por ocasião do Alvará de Execução deverá ser apresentado comprovante do atendimento do artigo 112 da Lei 16.050/14 quanto ao atendimento da cota de solidariedade conforme processo aprovado nº 1020.2024/0003716-6 Alvará de Aprovação Nº 37944-24-SP-ALV referente as unidades HIS com área de 2.864,65m²
29. Por ocasião do Certificado de Conclusão das unidades residenciais R2v-4, deverá ser apresentado Certificado Conclusão das unidades HIS em terreno com endereço à Rua Humaita conforme Alvará de Aprovação nº 37944-24-SP-ALV

30. Por ocasião do Certificado de Conclusão deverá ser apresentado o Laudo de Sinalização de vaga a ser emitido por SMT para o estacionamento da fachada ativa.

Observação:

Nº de equipamentos mecânico= 15 elevadores e 02 plataformas mecânicas

Nº de vagas de automóveis = uso residencial R2V-4: 334 vagas; 6 vagas PNE; 16 vagas de moto

Uso NR1-3/ NR1-12: 1 vaga de utilitário

Uso NR2-3: 18 vagas; 1 vaga PNE; 1 vaga de moto; 1 vaga de utilitário; 1 vaga de caminhão

DEFERIDO POR

UNIDADE SMUL/RESID/DRGP	DATA DE DEFERIMENTO 14/11/2024	DATA DE PUBLICAÇÃO 18/11/2024
----------------------------	-----------------------------------	----------------------------------



CIDADE DE
SÃO PAULO