



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 de Edificação Nova
NÚMERO DO DOCUMENTO: 42101-24-SP-ALV

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2024/0013954-6	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO 9tce5fy5
---	---

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL CBR 180 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	CPF/CNPJ 53775830000157
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 03605900755	CODLOG 119466	CEP 04008030	
ENDEREÇO R DO LIVRAMENTO,	NUMERAÇÃO PREDIAL 66	BAIRRO VILA MARIANA	
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana			
ZONA DE USO ZM			
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-3: conjunto residencial com mais de 10.000m ² (dez mil metros quadrados) até 20.000m ² (vinte mil metros quadrados) de área construída computável	TOTAL DE UNIDADES 46

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
--	---

QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 46	ALTURA DA EDIFICAÇÃO 32.24m	
NÚMERO DE BLOCOS 3	NÚMERO DE PAVIMENTOS 9	NÚMERO DE SUBSOLOS 0
ÁREA TERRENO REAL 4563.51m ²	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 10949.65m ²	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 23006.95m ²

NOTAS E RESSALVAS

RESSALVAS:

- POR OCASIÃO DO PEDIDO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DEVERÁ SER APRESENTADO O ATESTADO DE VISTORIA FINAL DO CORPO DE BOMBEIROS.**
- POR OCASIÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÃO SER ATENDIDOS OS ITENS DO COE RELATIVOS A VENTILAÇÃO MECÂNICA E ILUMINAÇÃO ARTIFICIAL.
- O PRESENTE ALVARÁ SERÁ CASSADO NO CASO DO NÃO PAGAMENTO DAS PARCELAS DEVIDAS PELA OUTORGA ONEROSA DO POTENCIAL CONSTRUTIVO ADICIONAL.
- O ALVARÁ DE EXECUÇÃO SOMENTE SERA EMITIDIO APÓS A QUITACAO TOTAL DO VALOR DEVIDO PELA OUTORGA ONEROSA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO ADICIONAL, NOS TERMOS DO ART. 209 DO PDE.
- O PRESENTE ALVARA NAO DA DIREITO AO INICIO DE OBRAS, QUE FICA SUJEITO A EXPEDICAO DO RESPECTIVO ALVARA DE EXECUCAO.
- AS EDIFICAÇÕES ORA LICENCIADAS DEVERÃO CONSTITUIR UM SÓ CONDOMÍNIO E QUALQUER DESMEMBRAMENTO DEPENDERÁ DE APROVAÇÃO DA MUNICIPALIDADE, CONFORME DISPOSTO NO DECRETO 10.107/72.
- POR OCASIÃO DO ALVARÁ DE EXECUÇÃO, DEVERÁ SER APRESENTADO O TERMO DE COMPROMISSO AMBIENTAL REFERENTE AO LAUDO DE AVALIAÇÃO AMBIENTAL DE Nº 220/CLA/DCRA/GTMAPP/2024 DO PROCESSO SEI Nº 6027.2024/0018224-9 EM 08/11/2024.
- POR OCASIÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, A ÁREA DE RESERVA DE CALÇADA 225,10 M², DEVERÁ SER GRAVADA COMO ÁREA NÃO EDIFICÁVEL, DEVIDAMENTE AVERBADA NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, DEVENDO A MESMA SER INTEGRADA AO PASSEIO PÚBLICO COM O MESMO TIPO DE PISO EXISTENTE OU COM A EXECUÇÃO DE UM NOVO PISO NA TOTALIDADE DA NOVA ÁREA DE CALÇADA, SENDO VEDADO QUALQUER TIPO DE BARREIRA OU VEDAÇÃO.NOS TERMOS DO ART. 37 DA LEI 18.081/2024 QUE DEU NOVA REDAÇÃO AO ART. 67 DA LEI 16.402/16 E PARÁGRAFO 11 DO ART. 6º DO DECRETO 63.884/24.
- POR OCASIÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÁ SER APRESENTADA A DECLARAÇÃO DE QUE O PROJETO FOI EXECUTADO DE ACORDO COM AS SOLUÇÕES PROPOSTAS PARA ATENDIMENTO DA QUOTA AMBIENTAL, CONFORME O DISPOSTO NO ART. 4º DO DECRETO 57.565/2016.

PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL INCIDENTE NO LOTE: PA 04;

PONTUAÇÃO MÍNIMA = 0,60;

TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA EXIGIDA = 25 %;

ÁREA AJARDINADA SOBRE SOLO NATURAL = 577,28 M²;

ÁREA AJARDINADA SOBRE LAJE COM ESPESSURA DE SOLO MAIOR QUE 40 CM = 98,08 M²;

ÁRVORES DE PORTE PEQUENO A SEREM PLANTADOS: 31;

ÁRVORES DE PORTE MÉDIO A SEREM PLANTADOS: 18;

VOLUME DE RESERVAÇÃO PROPOSTO POR CONTROLE DE ESCOAMENTO SUPERFICIAL = 252.583,00 L;

PONTUAÇÃO ATINGIDA = 0,90;

REDUÇÃO DA TAXA DE PERMEABILIDADE ATINGIDA: 49,40 %;

O PROJETO APROVADO CONTEMPLA O ATENDIMENTO DA QUOTA AMBIENTAL NOS TERMOS DA LEI 16.402/16 E DECRETO 57.565/16, DEVENDO SER APRESENTADO RELATÓRIO À SECRETARIA DO VERDE E MEIO AMBIENTE DEMONSTRANDO O ATENDIMENTO DE ACORDO COM O PROJETO APROVADO A CADA 2 (DOIS) ANOS.

10. POR OCASIÃO DO PEDIDO DE CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÁ SER APRESENTADA A LICENÇA DE FUNCIONAMENTO DE ELEVADORES.
11. POR OCASIÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DEVERÃO SER ATENDIDAS INTEGRALMENTE AS NORMAS ESPECÍFICAS E AQUELAS EMITIDAS PELAS CONCESSIONÁRIAS DE SERVIÇOS PÚBLICOS, TAIS COMO DE ÁGUA, ESGOTO, ENERGIA ELÉTRICA E GÁS NOS TERMOS DO §4º DO ART. 11 DA LEI 16.642/17.
12. POR OCASIÃO DO ALVARÁ DE EXECUÇÃO, DEVERÁ SER APRESENTADA MATRICULA RETIFICADA, CONSTANDO EM AVERBAÇÃO O ATUAL PROPRIETÁRIO.
13. PROJETO APROVADO NOS PARAMETROS DA COTA DE SOLIDARIEDADE, EM ATENDIMENTO AO ART. 42 DA LEI 17.975/23 QUE DEU NOVA REDAÇÃO AO INCISO I DO PARÁGRAFO 2º DO ART. 112 DA LEI Nº 16.050/14, DEVENDO POR OCASIÃO DO PEDIDO DE ALVARÁ DE EXECUÇÃO SER APRESENTADO ALVARÁ DE EXECUÇÃO DE EDIFICAÇÃO NOVA DO RESPECTIVO PROJETO DAS UNIDADES DE HIS EM OUTRO IMÓVEL NOS TERMOS DO INCISO I, § 2º, ARTIGO 112, DA LEI Nº 16.050/2014, BEM COMO EM ATENDIMENTO AO ART. 31 DO DECRETO 63.884/24 EM ESPECIAL AOS PARAGRAFOS 4, 5 E 6.
14. 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 57.776/17
15. O PROJETO DEVE OBSERVAR O DISPOSTO NO CODIGO CIVIL, EM ATENDIMENTO AO ANEXO I INTEGRANTE DA LEI 16.642/17, QUANTO A IMPLANTAÇÃO DA EDIFICAÇÃO NO LOTE.
16. PROJETO APROVADO CONSTANDO ALVARÁ DE DESMEMBRAMENTO 46627-24-SP-ALV - SEI 1020.2024/0022719-4 - PUBLICADO EM 02/12/2024.

NOTAS:

1. **O PRESENTE DOCUMENTO REFERE-SE EXCLUSIVAMENTE A LEGISLAÇÃO MUNICIPAL DEVENDO AINDA SEREM OBSERVADAS AS LEGISLAÇÕES ESTADUAL E FEDERAL PERTINENTES.**
2. PROJETO APROVADO TENDO EM VISTA A ANUÊNCIA DE COMAR, CONFORME NOTIFICAÇÃO Nº 79878 REF. AO PROTOCOLO COMAER Nº 67617.900421/2024-41 DE 06/05/2024.
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 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.
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 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.

9. PROJETO APROVADO NOS TERMOS DA LEI 17.975/23 E 18.081/24, ATRAVÉS DO PAGAMENTO DE OUTORGA ONEROSA, CONFORME ÁREA E INDICES ELENCADOS A SEGUIR:

ÁREA DO TERRENO E=R= 4.563,51 M²;

ÁREA DE RESERVA DE CALÇADA = 225,10 M²;

TAXA DE OCUPAÇÃO PERMITIDA = 70,00 %;

TAXA DE OCUPAÇÃO DO PROJETO = 54,93 %;

ÁREA DE PROJEÇÃO = 2.506,66 M²;

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO = 1,0;

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO PERMITIDO = 2,40;

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO ADOTADO NO PROJETO = 2,3994;

ÁREA COMPUTÁVEL CA BASICO = 4.563,51 M²;

ÁREA COMPUTÁVEL CA MÁXIMO =10.952,42 M²;

ÁREA COMPUTÁVEL CA ADOTADO NO PROJETO = 10.949,65 M²;

ÁREA COMPUTÁVEL EXCEDENTE DE OUTORGA ONEROSA = 6.386,14 M²;

ÁREA COMPUTÁVEL OBJETO DE PAGAMENTO DE OUTORGA ONEROSA = 6.386,14 M²;

ÁREA NÃO COMPUTÁVEL DO PROJETO = 12.057,30 M²;

ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO DO PROJETO = 23.006,95 M²;

10. O PROJETO DEVERÁ OBSERVAR A QUANTIDADE MINIMA DE INSTALAÇÕES SANITARIAS NOS TERMOS DO ITEM 9, ANEXO I - DISPOSIÇÕES TÉCNICAS DO DECRETO 57.776/17

11. O PROJETO DEVERA ATENDER A QUANTIDADE MINIMA DE VAGAS DESTINADAS A PESSOAS COM DEFICIÊNCIA OU MOBILIDADE REDUZIDA E AS ESTABELECIDAS NA TABELA DO ITEM 8, ANEXO I – DISPOSIÇÕES TÉCNICAS DO DECRETO 57.776/17, BEM COMO SUAS DIMENSÕES E OS ESPAÇOS DE CIRCULAÇÃO, MANOBRA E ESTACIONAMENTO DE VEICULOS.

12. NÃO SERÁ PERMITIDA A PERMANÊNCIA HUMANA NAS ÁREAS TÉCNICAS DESTINADAS A INSTALAÇÃO DE EQUIPAMENTOS CONSTANTES NO PROJETO.

13. 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.

AMPARO LEGAL:

PROJETO APROVADO NOS TERMOS DAS LEIS 16.642/17, 17.975/23, 18.081/24, 18.177/24, DECRETOS 57.776/17, 57.521/16, 63.504/24, 63.884/24.

DESCRIÇÃO DO PROJETO:

CONSTRUÇÃO DE CONJUNTO RESIDENCIAL VERTICAL, COMPOSTO POR 03 TORRES COM 02 SUBSOLOS, TÉRREO, 08 PAVIMENTOS, ATICO, EQUIPAMENTO SOCIAL, GARAGEM, TOTALIZANDO 09 ELEVADORES, 02 PLATAFORMAS ELEVATÓRIAS (01 TÉRREO E 01 NO 1º SUBSOLO) E 46 UNIDADES RESIDENCIAIS DE CATEGORIA DE USO R2V-3.

DEFERIDO POR

UNIDADE SMUL/RESID/DRGP	DATA DE DEFERIMENTO 10/12/2024	DATA DE PUBLICAÇÃO 12/12/2024
----------------------------	-----------------------------------	----------------------------------



CIDADE DE
SÃO PAULO