



**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](http://portaldolicenciamentosp.com.br)



**Alvará de Aprovação de Edificação Nova**  
**NÚMERO DO DOCUMENTO: 45633-24-SP-ALV**

|                                               |                                             |
|-----------------------------------------------|---------------------------------------------|
| NÚMERO DO PROCESSO SEI<br>1020.2024/0021669-9 | CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO<br>hjfexm98 |
|-----------------------------------------------|---------------------------------------------|

**PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA**

|                                                                |                                           |
|----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| VÍNCULO<br>Proprietário                                        |                                           |
| NOME/RAZÃO SOCIAL<br>CBR 107 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA | CPF/CNPJ<br>40525350000196                |
| NOME DO REPRESENTANTE LEGAL<br>Piero Julian dos Santos Sevilla | CPF DO REPRESENTANTE LEGAL<br>29435367844 |

|                                              |
|----------------------------------------------|
| ENDEREÇO<br>Rua do Rocio, 109 , Vila Olímpia |
|----------------------------------------------|

**INFORMAÇÕES DA OBRA**

|                                                    |                          |                          |
|----------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| CONTRIBUINTE<br>04218800103                        | CODLOG<br>048658         | CEP<br>04118050          |
| ENDEREÇO<br>R CHARLES ASTOR                        | NUMERAÇÃO PREDIAL<br>17  | BAIRRO<br>JARDIM AURÉLIA |
| SUBPREFEITURA<br>PRVM - Subprefeitura Vila Mariana |                          |                          |
| ZONA DE USO<br>ZEU                                 |                          |                          |
| CONTRIBUINTE<br>04218800111                        | CODLOG<br>048658         | CEP<br>04118050          |
| ENDEREÇO<br>R CHARLES ASTOR                        | NUMERAÇÃO PREDIAL<br>17  | BAIRRO<br>JARDIM ARÉLIA  |
| SUBPREFEITURA<br>PRVM - Subprefeitura Vila Mariana |                          |                          |
| ZONA DE USO<br>ZEU                                 |                          |                          |
| CONTRIBUINTE<br>04218800261                        | CODLOG<br>048658         | CEP<br>04118050          |
| ENDEREÇO<br>R CHARLES ASTOR                        | NUMERAÇÃO PREDIAL<br>S/N | BAIRRO<br>JARDIM AURÉLIA |
| SUBPREFEITURA<br>PRVM - Subprefeitura Vila Mariana |                          |                          |

|                                                    |                          |                          |
|----------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| ZONA DE USO<br>ZEU                                 |                          |                          |
| CONTRIBUINTE<br>04218800278                        | CODLOG<br>048658         | CEP<br>04118050          |
| ENDEREÇO<br>R CHARLES ASTOR                        | NUMERAÇÃO PREDIAL<br>33  | BAIRRO<br>JARDIM AURÉLIA |
| SUBPREFEITURA<br>PRVM - Subprefeitura Vila Mariana |                          |                          |
| ZONA DE USO<br>ZEU                                 |                          |                          |
| CONTRIBUINTE<br>04218800359                        | CODLOG<br>064238         | CEP<br>04118080          |
| ENDEREÇO<br>R EMBUAÇU                              | NUMERAÇÃO PREDIAL<br>589 | BAIRRO<br>VILA AURÉLIA   |
| SUBPREFEITURA<br>PRVM - Subprefeitura Vila Mariana |                          |                          |
| ZONA DE USO<br>ZEU                                 |                          |                          |
| CONTRIBUINTE<br>04218800367                        | CODLOG<br>064238         | CEP<br>04118080          |
| ENDEREÇO<br>R EMBUAÇU                              | NUMERAÇÃO PREDIAL<br>593 | BAIRRO<br>JARDIM AURÉLIA |
| SUBPREFEITURA<br>PRVM - Subprefeitura Vila Mariana |                          |                          |
| ZONA DE USO<br>ZEU                                 |                          |                          |
| CONTRIBUINTE<br>04218800413                        | CODLOG<br>064238         | CEP<br>04118080          |
| ENDEREÇO<br>R EMBUAÇU                              | NUMERAÇÃO PREDIAL<br>579 | BAIRRO<br>JARDIM AURÉLIA |
| SUBPREFEITURA<br>PRVM - Subprefeitura Vila Mariana |                          |                          |
| ZONA DE USO<br>ZEU                                 |                          |                          |
| CONTRIBUINTE<br>04218800421                        | CODLOG<br>048658         | CEP<br>04118050          |
| ENDEREÇO<br>R CHARLES ASTOR                        | NUMERAÇÃO PREDIAL<br>73  | BAIRRO<br>JARDIM AURÉLIA |
| SUBPREFEITURA<br>PRVM - Subprefeitura Vila Mariana |                          |                          |
| ZONA DE USO<br>ZEU                                 |                          |                          |
| CONTRIBUINTE<br>04218800431                        | CODLOG<br>048658         | CEP<br>04118050          |
| ENDEREÇO<br>R CHARLES ASTOR                        | NUMERAÇÃO PREDIAL<br>77  | BAIRRO<br>JARDIM AURÉLIA |

|                                                    |                          |                          |
|----------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| SUBPREFEITURA<br>PRVM - Subprefeitura Vila Mariana |                          |                          |
| ZONA DE USO<br>ZEU                                 |                          |                          |
| CONTRIBUINTE<br>04218800499                        | CODLOG<br>048658         | CEP<br>04118050          |
| ENDEREÇO<br>R CHARLES ASTOR                        | NUMERAÇÃO PREDIAL<br>55  | BAIRRO<br>JARIDM AURÉLIA |
| SUBPREFEITURA<br>PRVM - Subprefeitura Vila Mariana |                          |                          |
| ZONA DE USO<br>ZEU                                 |                          |                          |
| CONTRIBUINTE<br>04218800502                        | CODLOG<br>048658         | CEP<br>04118050          |
| ENDEREÇO<br>R CHARLES ASTOR                        | NUMERAÇÃO PREDIAL<br>59  | BAIRRO<br>JARIDM AURÉLIA |
| SUBPREFEITURA<br>PRVM - Subprefeitura Vila Mariana |                          |                          |
| ZONA DE USO<br>ZEU                                 |                          |                          |
| CONTRIBUINTE<br>04218800510                        | CODLOG<br>064238         | CEP<br>04118080          |
| ENDEREÇO<br>R EMBUAÇU                              | NUMERAÇÃO PREDIAL<br>625 | BAIRRO<br>JARDIM AURÉLIA |
| SUBPREFEITURA<br>PRVM - Subprefeitura Vila Mariana |                          |                          |
| ZONA DE USO<br>ZEU                                 |                          |                          |
| CONTRIBUINTE<br>04218800561                        | CODLOG<br>048658         | CEP<br>04118050          |
| ENDEREÇO<br>R CHARLES ASTOR                        | NUMERAÇÃO PREDIAL<br>105 | BAIRRO<br>JARDIM AURÉLIA |
| SUBPREFEITURA<br>PRVM - Subprefeitura Vila Mariana |                          |                          |
| ZONA DE USO<br>ZEU                                 |                          |                          |
| CONTRIBUINTE<br>04218800571                        | CODLOG<br>048658         | CEP<br>04118050          |
| ENDEREÇO<br>R CHARLES ASTOR                        | NUMERAÇÃO PREDIAL<br>49  | BAIRRO<br>JARDIM AURÉLIA |
| SUBPREFEITURA<br>PRVM - Subprefeitura Vila Mariana |                          |                          |
| ZONA DE USO<br>ZEU                                 |                          |                          |
| CONTRIBUINTE<br>04218800588                        | CODLOG<br>064238         | CEP<br>04118080          |

|                                                    |                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                           |                          |
|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| ENDEREÇO<br>R EMBUAÇU                              |                                                                                                                                                                                  | NUMERAÇÃO PREDIAL<br>601 - 637                                                                                                                                            | BAIRRO<br>JARDIM AURÉLIA |
| SUBPREFEITURA<br>PRVM - Subprefeitura Vila Mariana |                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                           |                          |
| ZONA DE USO<br>ZEU                                 |                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                           |                          |
| USO DO IMÓVEL<br>Residencial (R)                   | SUBCATEGORIA<br>R2v: conjunto com mais de duas unidades habitacionais, agrupadas verticalmente em edifícios de apartamentos ou conjuntos residenciais verticais com áreas comuns | GRUPO DE ATIVIDADE<br>R2v-3: conjunto residencial com mais de 10.000m² (dez mil metros quadrados) até 20.000m² (vinte mil metros quadrados) de área construída computável | TOTAL DE UNIDADES<br>141 |

RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)

|                                                        |                                                   |                 |
|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------------|
| VÍNCULO<br>Responsável Técnico pela Execução           |                                                   |                 |
| NOME/RAZÃO SOCIAL<br>CYRELA CONSTRUTORA LTDA           | NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA<br>0396042          | CCM<br>99085364 |
| NOME DO REPRESENTANTE LEGAL<br>RODRIGO CARVALHO MULLER | NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE<br>5061234247 |                 |
| VÍNCULO<br>Responsável Técnico pelo Projeto            |                                                   |                 |
| NOME/RAZÃO SOCIAL<br>IDE STUDIO ARQUITETURA LTDA       | NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA<br>PJ30174-4        | CCM<br>51728036 |
| NOME DO REPRESENTANTE LEGAL<br>JULIANA TOFIK LEAL      | NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE<br>A60222-01  |                 |

QUADRO DE ÁREAS

|                                |                                             |                                         |
|--------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------|
| TOTAL UNIDADES<br>141          | ALTURA DA EDIFICAÇÃO<br>128.88m             |                                         |
| NÚMERO DE BLOCOS<br>1          | NÚMERO DE PAVIMENTOS<br>39                  | NÚMERO DE SUBSOLOS<br>0                 |
| ÁREA TERRENO REAL<br>3510.00m² | ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL)<br>16843.01m² | TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR<br>32723.35m² |

NOTAS E RESSALVAS

AMPARO LEGAL:

1. PROJETO APROVADO NOS TERMOS DAS LEIS 16.642/17, 16.050/14, 16.402/16, 17 975/23, 18081/24, E DECRETOS 57.776/17, 63504/24, 63884/24

NOTAS:

1. O presente documento refere-se exclusivamente a legislação municipal devendo ainda, serem observadas as legislações estadual e federal, pertinentes.

2. Consta para o local, Notificação nº 86557Ref. ao Protocolo COMAER nº 67617.900950/2024/44

3. Consta para o local, Laudo de Avaliação Ambiental N°043 /CLA/DCRA/GTMAPP/2025, para o manejo arbóreo.

4. Consta anuência do METRO conforme protocolo de Manifestação nº 2024060622154273

5. 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.

6. 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.

7. 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.

8. 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.

9. 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.

10. 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

10. 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) 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.

11. É de inteira responsabilidade dos profissionais envolvidos e do proprietário o atendimento ao recuo de 1,50 m para a divisa do lote, conforme disposto no item 2.C do Decreto 57.776/17.

12. Não será permitida a permanência humana nas áreas destinadas à instalações e equipamentos constantes no projeto;

13. Construção de um prédio destinado conjunto residencial de categoria de uso R2v-3, com 39 pavimentos e mais o pavimento térreo, com 141 unidades residenciais, com garagem de uso exclusivo, equipamentos sociais e ático.

14. Categoria de Uso do Imóvel: r2v-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:

- Área de terreno  $E = R = 3.510,00 \text{ m}^2$ ;

- Área de reserva artigo 37 da Lei 19 081/2024 =  $625,23 \text{ m}^2$

- Taxa de ocupação permitida pela LPUOS = 70

- Taxa de ocupação utilizada no projeto = 63,79

- área de projeção do projeto =  $2.238,98 \text{ m}^2$

- Coeficiente de aproveitamento básico = 1,00

- Coeficiente de aproveitamento máximo permitido = 4,0

- Coeficiente de Aproveitamento do projeto = 4,7986

- Coeficiente de Aproveitamento Cota de Solidariedade permitido = 0,80

- Coeficiente de Aproveitamento Cota de Solidariedade adotado = 0,7986

- área computável CA básico =  $3.510,00 \text{ M}^2$

- área computável CA máximo permitido = 16.848,00m²
- área computável CA adotado no projeto = 16.843,01 m²
- Área total construída = 32.723,35 m²
- Área não computável total = 15.880,34 m²

16. Consta para o local as Certidões de Proj-4 , nº 560/2024/PROJ-4, Nº 684/2024/PROJ-4, Nº 611/2024/PROJ-4

#### 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 do certificado de conclusão deverá ser apresentado o atestado de vistoria final do Corpo de Bombeiros.
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 Código de Obras, Normas Específicas e aquelas emitidas pelas concessionárias de serviço de gás.
7. 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.
8. Por ocasião do certificado de conclusão, deverão ser atendidas as Normas Técnicas Oficiais relativas à ventilação mecânica e iluminação artificial.
- 19 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.
10. 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.
11. A(s) edificação(ões) ora licenciada(s) deves(ao) constituir um só condomínio e qualquer desmembramento dependera de aprovação da municipalidade, conforme disposto no Decreto 10.107/72.
12. 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.
13. 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.
14. 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.
15. 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.
16. 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.
17. 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.
18. Por ocasião do Alvará de Execução deverá ser apresentada a averbação na matrícula de registro de imóveis a área de 625,23m² d referente a reserva de área "non aedificadi", nos termos da Lei 17975/23
19. 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 N°043/CLA/DCRA/GTMAPP/2025

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 N° 043/CLA/DCRA/GTMAPP/2025

24. A emissão do Certificado de Conclusão do empreendimento, ainda que parcial, somente ocorrerá após a apresentação do Certificado de Conclusão das unidades de HIS construídas em outro imóvel, nos termos do artigo 1º, §1º, inciso I, do Decreto nº 56.538/2015;

25. Por ocasião do Alvará de Execução deverá ser comprovado o pagamento da Cota de solidariedade através de apresentação do Alvará de Aprovação do processo nº 34804-23- SP-ALV das Unidades HIS , conforme opção do interessado em carta anexa ao presente processo no Card 16.

Observação:

Nº de equipamentos mecânico= 06 elevadores

Nº de vagas de automóveis = 278

DEFERIDO POR

UNIDADE  
SMUL/RESID/DRGP

DATA DE DEFERIMENTO  
12/05/2025

DATA DE PUBLICAÇÃO  
13/05/2025

CIDADE DE  
SÃO PAULO