



**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: 8440-21-SP-ALV**

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2021/0018318-3	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO kfe8tot9
---	---

**PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA**

VÍNCULO Possuidor	
NOME/RAZÃO SOCIAL CBR 058 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	CPF/CNPJ 31178691000141
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL Felipe Russo de Almeida Cunha	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 01683293797
ENDEREÇO Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3600, Itaim Bibi	

**INFORMAÇÕES DA OBRA**

CONTRIBUINTE 04312300097	CODLOG 176869	CEP 04276000
ENDEREÇO R SALVADOR SIMOES	NUMERAÇÃO PREDIAL 1306	BAIRRO Vila Dom Pedro I
SUBPREFEITURA SUBIP - Subprefeitura Ipiranga		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 04312300100	CODLOG 176869	CEP 04276000
ENDEREÇO R SALVADOR SIMOES	NUMERAÇÃO PREDIAL 1312 - E 1318	BAIRRO Vila Dom Pedro I
SUBPREFEITURA SUBIP - Subprefeitura Ipiranga		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 04312300119	CODLOG 176869	CEP 04276000
ENDEREÇO R SALVADOR SIMOES	NUMERAÇÃO PREDIAL 1334	BAIRRO Vila Dom Pedro I
SUBPREFEITURA SUBIP - Subprefeitura Ipiranga		

ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 04312300127	CODLOG 176869	CEP 04276000
ENDEREÇO R SALVADOR SIMOES	NUMERAÇÃO PREDIAL 1342	BAIRRO Vila Dom Pedro I
SUBPREFEITURA SUBIP - Subprefeitura Ipiranga		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 04312300135	CODLOG 177954	CEP 04269040
ENDEREÇO R MARQUESA DE SANTOS	NUMERAÇÃO PREDIAL 61	BAIRRO Vila Dom Pedro I
SUBPREFEITURA SUBIP - Subprefeitura Ipiranga		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 04312300143	CODLOG 177954	CEP 04269040
ENDEREÇO R MARQUESA DE SANTOS	NUMERAÇÃO PREDIAL 55	BAIRRO Vila Dom Pedro I
SUBPREFEITURA SUBIP - Subprefeitura Ipiranga		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 04312300151	CODLOG 177954	CEP 04269040
ENDEREÇO R MARQUESA DE SANTOS	NUMERAÇÃO PREDIAL 45	BAIRRO Vila Dom Pedro I
SUBPREFEITURA SUBIP - Subprefeitura Ipiranga		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 04312300178	CODLOG 177954	CEP 04269040
ENDEREÇO R MARQUESA DE SANTOS	NUMERAÇÃO PREDIAL 25 - 27	BAIRRO Vila Dom Pedro I
SUBPREFEITURA SUBIP - Subprefeitura Ipiranga		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 04312300194	CODLOG 195839	CEP 04273100
ENDEREÇO R VERGUEIRO	NUMERAÇÃO PREDIAL 6787 - 6793	BAIRRO Vila Dom Pedro I

SUBPREFEITURA SUBIP - Subprefeitura Ipiranga		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 04312300208	CODLOG 195839	CEP 04273100
ENDEREÇO R VERGUEIRO	NUMERAÇÃO PREDIAL 6777 - 6779	BAIRRO Vila Dom Pedro I
SUBPREFEITURA SUBIP - Subprefeitura Ipiranga		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 04312300275	CODLOG 177954	CEP 04269040
ENDEREÇO R MARQUESA DE SANTOS	NUMERAÇÃO PREDIAL 41	BAIRRO Vila Dom Pedro I
SUBPREFEITURA SUBIP - Subprefeitura Ipiranga		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 04312300283	CODLOG 177954	CEP 04269040
ENDEREÇO R MARQUESA DE SANTOS	NUMERAÇÃO PREDIAL 33	BAIRRO Vila Dom Pedro I
SUBPREFEITURA SUBIP - Subprefeitura Ipiranga		
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-3: conjunto residencial com mais de 10.000m <sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) até 20.000m <sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados) de área construída computável
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

#### 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	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE	CCM

## QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 164	ALTURA DA EDIFICAÇÃO 69.91m	
NÚMERO DE BLOCOS 1	NÚMERO DE PAVIMENTOS 22	NÚMERO DE SUBSOLOS 2
ÁREA TERRENO REAL 2846.30m <sup>2</sup>	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 11384.32m <sup>2</sup>	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 18713.34m <sup>2</sup>

## 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 PEL 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 139/CLA-DCRA/2023 DO PROCESSO SEI Nº 6027.2021/0016300-1 EM 25/07/2023.
- POR OCASIÃO DO ALVARÁ DE EXECUÇÃO DEVERÁ SER APRESENTADA TODA DOCUMENTAÇÃO REFERENTE A PORTARIA Nº 048/2020/SEL.G, QUANTO AO ALARGAMENTO DO PASSEIO EM 05 METROS DE ACORDO COM O ART. 67 DA LEI 16.402/2016.

POR OCASIÃO DO ALVARÁ DE EXECUÇÃO DEVERÁ SER REGISTRADA EM MATRÍCULA A DOAÇÃO DE ÁREA DE 205,29 M<sup>2</sup> À MUNICIPALIDADE, PARA ALARGAMENTO DO PASSEIO EM LOTE SITUADO EM ZONA DE USO ZEU, NOS TERMOS DO ART. 67 DA LEI 16.402/16.

- 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 = 330,73 M<sup>2</sup>;

ÁRVORES DE PORTE PEQUENO A SEREM PLANTADOS: 06;

ÁRVORES DE PORTE MÉDIO A SEREM PLANTADOS: 09;

PALMEIRA A SER PLANTADA: 08;

PAVIMENTO SEMI – PERMEÁVEL SEM VEGETAÇÃO = 14,32 M<sup>2</sup>;

VOLUME DE RESERVAÇÃO PROPOSTO POR CONTROLE DE ESCOAMENTO SUPERFICIAL = 165.500,00 L;

PONTUAÇÃO ATINGIDA = 0,90;

REDUÇÃO DA TAXA DE PERMEABILIDADE ATINGIDA: 49,91 %;

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. PROJETO APROVADO CONFORME PARECER TÉCNICO SVMA/CLA/DAIA/GTAC Nº 080/GTAC/2022 DO PROCESSO Nº 6027.2022/0000445-2.
11. POR OCASIÃO DO PEDIDO DE CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÁ SER APRESENTADA A LICENÇA DE FUNCIONAMENTO DE ELEVADORES.
12. 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.
13. POR OCASIÃO DO ALVARÁ DE EXECUÇÃO, DEVERÁ SER APRESENTADA MATRICULA RETIFICADA, CONSTANDO EM AVERBAÇÃO O ATUAL PROPRIETÁRIO.
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. A ESCADA PRESSURIZADA DEVERÁ ATENDER AO CODIGO DE OBRAS, NORMAS TECNICAS E O ITEM 6.E DO DECRETO 57.776/17.
16. 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.

**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 41652 REF. AO PROTOCOLO COMAER Nº 67617.901298/2021-32.
3. CONSTA CERTIDÃO Nº 171/2021/PROJ DA INFORMAÇÃO SIURB/PROJ Nº 044498265 DO PROCESSO 6022.2021/0001026-7.
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. PROJETO APROVADO NOS TERMOS DA LEI 16.050/14 E 16.402/16, ATRAVÉS DO PAGAMENTO DE OUTORGA ONEROSA, CONFORME ÁREA E ÍNDICES ELENCADOS A SEGUIR:

ÁREA DO TERRENO E=R= 2.846,30 M<sup>2</sup>;

ÁREA DE DOAÇÃO DE CALÇADA = 205,29 M<sup>2</sup>;

ÁREA REMANESCENTE DO TERRENO = 2.641,01 M<sup>2</sup>;

TAXA DE OCUPAÇÃO PERMITIDA = 70,00 %;

TAXA DE OCUPAÇÃO DO PROJETO = 36,82 %;

ÁREA DE PROJEÇÃO = 972,34 M<sup>2</sup>;

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO = 1,0;

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO PERMITIDO = 4,0;

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO ADOTADO NO PROJETO = 3,9997;

ÁREA DE FACHADA ATIVA = 287,54 M<sup>2</sup>;

ÁREA COMPUTÁVEL CA BÁSICO = 2.846,30 M<sup>2</sup>;

ÁREA COMPUTÁVEL CA MÁXIMO = 11.385,20 M<sup>2</sup>;

ÁREA COMPUTÁVEL CA ADOTADO NO PROJETO = 11.384,32 M<sup>2</sup>;

ÁREA COMPUTÁVEL EXCEDENTE DE OUTORGA ONEROSA = 8.538,02 M<sup>2</sup>;

ÁREA COMPUTÁVEL OBJETO DE PAGAMENTO DE OUTORGA ONEROSA = 7.922,15 M<sup>2</sup>;

ÁREA NÃO COMPUTÁVEL DO PROJETO = 7.329,02 M<sup>2</sup>;

ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO DO PROJETO = 18.713,34 M<sup>2</sup>;

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

12. O PROJETO DEVERÁ ATENDER A QUANTIDADE MÍNIMA 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 VEÍCULOS.

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

14. 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.

15. PROJETO APROVADO EM ATENDIMENTO AO DECRETO FEDERAL 9.451/2018 EM SEU ARTIGO 6º, TENDO EM VISTA O EMPREENDIMENTO SRÁ EXECUTADO EM ALVENARIA ESTRUTURAL.

**AMPARO LEGAL:**

**DESCRIÇÃO DO PROJETO:**

CONSTRUÇÃO DE CONJUNTO RESIDENCIAL VERTICAL DE USO MISTO COMPOSTO POR 02 SUBSOLOS, TÉRREO, 21 PAVIMENTOS, ATICO, EQUIPAMENTO SOCIAL, GARAGEM, 04 ELEVADORES, 03 LOJAS DE FACHADA ATIVA NR 1.3, SENDO 02 NO PAVIMENTO 2º SUBSOLO E OUTRA NOS PAVIMENTOS 1º SUBSOLO E TERREO COM 01 PLATAFORMA ELEVATÓRIA E 164 UNIDADES RESIDENCIAIS DE CATEGORIA DE USO R2V-3, SENDO 04 DELAS DUPLEX..

DEFERIDO POR

UNIDADE SMUL/RESID/DRGP	DATA DE DEFERIMENTO 21/09/2023	DATA DE PUBLICAÇÃO 22/09/2023
----------------------------	-----------------------------------	----------------------------------



CIDADE DE  
SÃO PAULO