



**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: 43740-24-SP-ALV**

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2024/0015954-7	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO ysywwt3h
---	---

**PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA**

VÍNCULO		
Proprietário		
NOME/RAZÃO SOCIAL	CPF/CNPJ	
CBR 165 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	52059572000140	
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL	
Piero Julian dos Santos Sevilla	29435367844	
ENDEREÇO		
Rua do Rocio, 109 , Vila Olímpia		

**INFORMAÇÕES DA OBRA**

CONTRIBUINTE 01306700469		CODLOG 169196	CEP 05402300
ENDEREÇO AV REBOUCAS		NUMERAÇÃO PREDIAL 2036	BAIRRO PINHEIROS
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros			
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 10.000m² (dez mil metros quadrados) até 20.000m² (vinte mil metros quadrados) de área construída computável	TOTAL DE UNIDADES 139
USO DO IMÓVEL Residencial (R)	SUBCATEGORIA HMP: Habitação de Mercado Popular	TOTAL DE UNIDADES 81	
USO DO IMÓVEL Não Residencial (nR)	SUBCATEGORIA nR1: uso não residencial compatível com a vizinhança residencial	GRUPO DE ATIVIDADE nR1-6: serviços profissionais	
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 nR1: uso não residencial compatível com a vizinhança residencial	GRUPO DE ATIVIDADE nR1-2: comércio de alimentação de pequeno porte, com lotação de até 100 (cem) lugares	

RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)

VÍNCULO  
Responsável Técnico pela Execução

NOME/RAZÃO SOCIAL  
CYRELA CONSTRUTORA LTDA

NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA  
5061234247

CCM  
99085364

NOME DO REPRESENTANTE LEGAL  
RODRIGO CARVALHO MULLER

NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE  
5061234247

VÍNCULO  
Responsável Técnico pelo Projeto

NOME/RAZÃO SOCIAL  
MCAA ARQUITETOS ASSOCIADOS LTDA

NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA  
PJ9458-7

CCM  
35336072

NOME DO REPRESENTANTE LEGAL  
FREDERICA NOVOA FERNANDES

NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE  
A24429-5

QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES  
221

ALTURA DA EDIFICAÇÃO  
158.70m

NÚMERO DE BLOCOS  
1

NÚMERO DE PAVIMENTOS  
45

NÚMERO DE SUBSOLOS  
1

ÁREA TERRENO REAL  
3287.57m²

ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL)  
19036.36m²

TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR  
45636.31m²

NOTAS E RESSALVAS

AMPARO LEGAL:

1. PROJETO APROVADO NOS TERMOS DAS LEIS 16.050/14, 16.402/16, 16.642/17, 17.975/23, 18.081/24, 18.177/24 E DECRETOS 56.089/15, 57.521/16, 57.776/17 E 63.130/24, 63.504/23 e 63.884/24.

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 80103 Ref. ao Protocolo COMAER nº 67617.900479/2024-94
3. Consta para o local, Laudo de Avaliação Ambiental Nº 160/CLA/DCRA/GTMAPP/2025, para o manejo arbóreo.
4. Consta para o local parecer da CIA do Metropolitano da São Paulo METRO conforme protocolo de Manifestação nº43358242922
5. Consta para o local Parecer Técnico SVMA/CLA/DAIA/GTAC300/2024, PARECER TÉCNICO Nº 300/GTAC/2024 - DECONT
6. Consta para o local Parecer Favorável do METRO.
7. 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.
8. 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.
9. 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.
10. 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.

11. 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.

12. 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

13. 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.

14. 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.

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

16. Construção de um prédio destinado de uso misto de categorias de uso R2v-3, HMP, Nr1-3, Nr2-1, Nr1-6, com 45 pavimentos, mais o pavimento térreo e mais mezanino, com garagem de uso exclusivo, 01 subsolo,ático e equipamentos sociais, com 139 unidades residenciais R2v-3, 81 unidades residenciais do Mercado Popular HMP , 01 unidade destinada a comércio de âmbito local Nr1-3, 01 unidade destinada a comércio de alimentação de médio porte NR2-1, e 10 unidades destinada a serviços NR1-6

17. Categoria de Uso do Imóvel: R2v-3 / HMP / Nr1-3 / Nr2-1 / Nr1-6

18. Endereços da obra: Av. Rebouças Nº 2 086, 2 080, 2 066, 2 052, 2 036

Rua Joaquim Antunes nº 372, 370, 358, 364

Rua Cônego Eugênio Leite s/nº

19. 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 = 3.287,57 m²;

- Área de reserva artigo 37 da Lei 19 081/2024 = 197,58 m²

- Taxa de ocupação permitida pela LPUOS = 70

- Taxa de ocupação utilizada no projeto = 68,91

- área de projeção do projeto = 2.265,33m²

- Coeficiente de aproveitamento básico = 1,00

- Coeficiente de aproveitamento máximo permitido da zona R2v-3= 4,0

- Coeficiente de Aproveitamento do projeto R2v-3= 4,7972

- Coeficiente de Aproveitamento Cota de Solidariedade = 0,80

- Coeficiente de Aproveitamento do projeto Nr= 4,7972

- área computável CA básico R2v-3 = 3.287,57M²

- Coeficiente de Aproveitamento Permitido HMP= 1,0

- Coeficiente de Aproveitamento do projeto HMP = 0,9932

- Área computável CA básico HMP = 3.287,57M²

- Área computável CA máximo permitido = 15.780,33m²

- Área computável CA adotado no projeto R2v-3 = 15.148,34 m²

- Área computável Nr = 622,91m²

- Área computável do projeto HMP = 3.265,11

- Área total computável = 19.036,36 m²

- Área não computável total = 26.599,95m²

- Área total da construção = 45.636,31m²

20. Projeto aprovado nos termos da Resolução/CEUSO/154/2024, com lote parcialmente inserido no perímetro da UGI.

## 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.
9. 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) deverá(ao) constituir um só condomínio e qualquer desmembramento dependerá 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. Deverão ser observados os parâmetros de incomodidade estabelecidos no Quadro 4B da Lei 16.402/16.
17. 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.

18. 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.

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.

20. O presente alvará não autoriza a remoção de nenhum exemplar arbóreo e nem dá direito ao início de obras.

21. Por ocasião do pedido de alvará de execução, deverá ser apresentado TCA firmado em SVMA/DEPAVE, correspondente ao Laudo de Avaliação Ambiental Nº 160/CLA/DCRA/GTMAPP/2025

22. 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 Nº 160/CLA/DCRA/GTMAPP/2025

23. Por ocasião do Alvara de Execução deverá ser apresentada a matrícula do lote com a averbação da área de reserva para alargamento de calçada de 197,58 m² como área não edificável e permanecer livre de edificações, obra complementar, equipamentos ou mobiliário nos termos do COE, bem como o gradil ou muro de divisa deve ser recuado para esse limite, não sendo devida ao interessado qualquer tipo de indenização

24. Por ocasião do Alvará de Execução deverá ser apresentado protocolo do pedido de aprovação do projeto das unidades de HIS em outro imóvel nos termos do inciso I, Paragrafo 2º do artigo 112 da Lei 16.050/14

25. Por ocasião da abertura das matrículas individualizadas, deverá ser realizada a averbação na matrícula de cada unidade habitacional das tipologias de HIS-1, HIS-2 e HMP, produzida mediante adesão ao regime jurídico regulamentado no decreto 63.130, de 2024, de que esta recebeu os benefícios previstos na legislação específica e deverá ser destinada a famílias com renda declarada e atestada em conformidade com as disposições do referido decreto.

26. As unidades habitacionais de interesse social "HIS" 1 e 2 e de mercado popular "HMP", durante o prazo de 10 (dez) anos a contar da expedição do certificado de conclusão da obra, apenas para famílias com certidão que ateste o enquadramento na respectiva faixa de renda declarada, em conformidade com as definições do decreto 63.130/2024, bem como as obrigações de promover a averbação na matrícula de registro de imóveis de todas as unidades HIS 1, HIS 2 ou HMP destinadas às respectivas faixas de renda, quando da individualização das matrículas das unidades.

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 Certificado de Conclusão, deverá ser apresentado Certificado Conclusão das unidades HIS em contrapartida de acordo com o artigo 112 da Lei 16.050/14 conforme Alvará de Aprovação nº 44725-24-SP-ALV.

29. A emissão de Certificado de Conclusão (Habite-se) para o empreendimento fica condicionada à manifestação favorável deste DAIA/GTAC, após análise do Termo de Reabilitação emitido pela CETESB e/ou nova manifestação da CETESB sobre os resultados das medidas de intervenção aprovadas no Plano de Intervenção, bem como as exigências técnicas constantes no PARECER TÉCNICO - PLANO DE INTERV. REUTIL. DE ÁREAS CONTAMINADAS nº 45103010 emitido pela CETESB em 17/09/2024 (DOC SEI nº 114507427)

30. Por ocasião do Alvará de Execução, deverá constar ressalva acerca da integral responsabilidade, do(s) responsável(is) pela obra e do(s) proprietário(s), pela contratação de seguro de Riscos de Engenharia e/ou Riscos de Obras Cíveis, previamente ao início de obra, cuja apólice deverá ser mantida no canteiro de obras para eventual fiscalização.

#### Observação:

Nº de equipamentos mecânico= 14 elevadores, 02 transfers, 02 plataformas elevatórias

Nº de vagas de automóveis = 190 vagas auto e 03 vagas PNE do uso R2V-3 ; 16 vagas auto dos usos nR1-3 e nR2-1 ; 8 vagas de auto do uso nR1-6 ; 2 vagas de utilitário e 1 vaga PNE dos usos nR1-3/ nR2-1/ nR1-6.

#### DEFERIDO POR

UNIDADE	DATA DE DEFERIMENTO	DATA DE PUBLICAÇÃO
SMUL/RESID/DRGP	12/09/2025	15/09/2025