



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: 50212-25-SP-ALV

NÚMERO DO PROCESSO SEI
1020.2025/0001898-8

CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO
isy5opkm

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

VÍNCULO
Proprietário

NOME/RAZÃO SOCIAL
CBR 181 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

CPF/CNPJ
53775632000193

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 04105100051	CODLOG 089443	CEP 04029000
ENDEREÇO AVENIDA IBIRAPUERA	NUMERAÇÃO PREDIAL 621	BAIRRO Indianópolis

SUBPREFEITURA
PRVM - Subprefeitura Vila Mariana

ZONA DE USO
ZEU

CONTRIBUINTE 04105100068	CODLOG 089443	CEP 04029000
ENDEREÇO AVENIDA IBIRAPUERA	NUMERAÇÃO PREDIAL 617	BAIRRO Indianópolis

SUBPREFEITURA
PRVM - Subprefeitura Vila Mariana

ZONA DE USO
ZEU

CONTRIBUINTE 04105100076	CODLOG 089443	CEP 04029000
ENDEREÇO AVENIDA IBIRAPUERA	NUMERAÇÃO PREDIAL 607	BAIRRO Indianópolis

SUBPREFEITURA
PRVM - Subprefeitura Vila Mariana

ZONA DE USO

ZEU

CONTRIBUINTE 04105100084	CODLOG 089443	CEP 04029000
ENDEREÇO AVENIDA IBIRAPUERA	NUMERAÇÃO PREDIAL 605	BAIRRO Indianópolis

SUBPREFEITURA

PRVM - Subprefeitura Vila Mariana

ZONA DE USO

ZEU

CONTRIBUINTE 04105100092	CODLOG 089443	CEP 04029000
ENDEREÇO AVENIDA IBIRAPUERA	NUMERAÇÃO PREDIAL 597	BAIRRO Indianópolis

SUBPREFEITURA

PRVM - Subprefeitura Vila Mariana

ZONA DE USO

ZEU

CONTRIBUINTE 04105100106	CODLOG 089443	CEP 04029000
ENDEREÇO AVENIDA IBIRAPUERA	NUMERAÇÃO PREDIAL 595	BAIRRO Indianópolis

SUBPREFEITURA

PRVM - Subprefeitura Vila Mariana

ZONA DE USO

ZEU

CONTRIBUINTE 04105100114	CODLOG 089443	CEP 04029000
ENDEREÇO AVENIDA IBIRAPUERA	NUMERAÇÃO PREDIAL 585	BAIRRO Indianópolis

SUBPREFEITURA

PRVM - Subprefeitura Vila Mariana

ZONA DE USO

ZEU

CONTRIBUINTE 04105100122	CODLOG 089443	CEP 04029000
ENDEREÇO AVENIDA IBIRAPUERA	NUMERAÇÃO PREDIAL 583	BAIRRO Indianópolis

SUBPREFEITURA

PRVM - Subprefeitura Vila Mariana

ZONA DE USO

ZEU

CONTRIBUINTE 04105100130	CODLOG 089443	CEP 04029000
ENDEREÇO AVENIDA IBIRAPUERA	NUMERAÇÃO PREDIAL 573	BAIRRO Indianópolis

SUBPREFEITURA

PRVM - Subprefeitura Vila Mariana

ZONA DE USO

ZEU

CONTRIBUINTE
04105100041

CODLOG
089443

CEP
04029000

ENDEREÇO
AVENIDA IBIRAPUERA

NUMERAÇÃO PREDIAL
641

BAIRRO
Indianópolis

SUBPREFEITURA

PRVM - Subprefeitura Vila Mariana

ZONA DE USO

ZEU

CONTRIBUINTE
04105100238

CODLOG
089443

CEP
04029000

ENDEREÇO
AVENIDA IBIRAPUERA

NUMERAÇÃO PREDIAL
663

BAIRRO
Indianópolis

SUBPREFEITURA

PRVM - Subprefeitura Vila Mariana

ZONA DE USO

ZEU

CONTRIBUINTE
04105100246

CODLOG
089443

CEP
04029000

ENDEREÇO
AVENIDA IBIRAPUERA

NUMERAÇÃO PREDIAL
655

BAIRRO
Indianópolis

SUBPREFEITURA

PRVM - Subprefeitura Vila Mariana

ZONA DE USO

ZEU

CONTRIBUINTE
04105100149

CODLOG
126055

CEP
04022040

ENDEREÇO
RUA DRA NEYDE APPARECIDA SOLLITTO

NUMERAÇÃO PREDIAL
599

BAIRRO
Indianópolis

SUBPREFEITURA

PRVM - Subprefeitura Vila Mariana

ZONA DE USO

ZEU

CONTRIBUINTE
04105100157

CODLOG
126055

CEP
04022040

ENDEREÇO
RUA DRA NEYDE APPARECIDA SOLLITTO

NUMERAÇÃO PREDIAL
593

BAIRRO
Indianópolis

SUBPREFEITURA

PRVM - Subprefeitura Vila Mariana

ZONA DE USO

ZEU

CONTRIBUINTE
04105100165

CODLOG
126055

CEP
04022040

ENDEREÇO
RUA DRA NEYDE APPARECIDA SOLLITTO

NUMERAÇÃO PREDIAL
591

BAIRRO
Indianópolis

SUBPREFEITURA
PRVM - Subprefeitura Vila Mariana

ZONA DE USO
ZEU

CONTRIBUINTE
04105100173

CODLOG
126055

CEP
04022040

ENDEREÇO
RUA DRA NEYDE APPARECIDA SOLLITTO

NUMERAÇÃO PREDIAL
583

BAIRRO
Indianópolis

SUBPREFEITURA
PRVM - Subprefeitura Vila Mariana

ZONA DE USO
ZEU

CONTRIBUINTE
04105100815

CODLOG
117889

CEP
04022020

ENDEREÇO
RUA LEOPOLDO DE BULHOES

NUMERAÇÃO PREDIAL
40

BAIRRO
Indianópolis

SUBPREFEITURA
PRVM - Subprefeitura Vila Mariana

ZONA DE USO
ZEU

CONTRIBUINTE
04105100718

CODLOG
117889

CEP
04022020

ENDEREÇO
RUA LEOPOLDO DE BULHOES

NUMERAÇÃO PREDIAL
80

BAIRRO
Indianópolis

SUBPREFEITURA
PRVM - Subprefeitura Vila Mariana

ZONA DE USO
ZEU

CONTRIBUINTE
04105100726

CODLOG
117889

CEP
04022020

ENDEREÇO
RUA LEOPOLDO DE BULHOES

NUMERAÇÃO PREDIAL
80

BAIRRO
Indianópolis

SUBPREFEITURA
PRVM - Subprefeitura Vila Mariana

ZONA DE USO
ZEU

CONTRIBUINTE
04105100734

CODLOG
117889

CEP
04022020

ENDEREÇO
RUA LEOPOLDO DE BULHOES

NUMERAÇÃO PREDIAL
80

BAIRRO
Indianópolis

SUBPREFEITURA
PRVM - Subprefeitura Vila Mariana

ZONA DE USO
ZEU

CONTRIBUINTE 04105100742	CODLOG 117889	CEP 04022020
ENDEREÇO RUA LEOPOLDO DE BULHOES	NUMERAÇÃO PREDIAL 80	BAIRRO Indianópolis
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 04105100750	CODLOG 117889	CEP 04022020
ENDEREÇO RUA LEOPOLDO DE BULHOES	NUMERAÇÃO PREDIAL 80	BAIRRO Indianópolis
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 04105100769	CODLOG 040220	CEP 04022020
ENDEREÇO RUA LEOPOLDO DE BULHOES	NUMERAÇÃO PREDIAL 80	BAIRRO Indianópolis
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 04105100777	CODLOG 040220	CEP 04022020
ENDEREÇO RUA LEOPOLDO DE BULHOES	NUMERAÇÃO PREDIAL 80	BAIRRO Indianópolis
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 04105100785	CODLOG 040220	CEP 04022020
ENDEREÇO RUA LEOPOLDO DE BULHOES	NUMERAÇÃO PREDIAL 80	BAIRRO Indianópolis
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 04105100793	CODLOG 040220	CEP 04022020
ENDEREÇO RUA LEOPOLDO DE BULHOES	NUMERAÇÃO PREDIAL 80	BAIRRO Indianópolis
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		

ZONA DE USO
ZEU

CONTRIBUINTE 04105100807	CODLOG 040220	CEP 04022020
ENDEREÇO RUA LEOPOLDO DE BULHOES	NUMERAÇÃO PREDIAL 80	BAIRRO Indianópolis

SUBPREFEITURA
PRVM - Subprefeitura Vila Mariana

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 20.000m ² (vinte mil metros quadrados) de área construída computável	TOTAL DE UNIDADES 211
USO DO IMÓVEL Residencial (R)	SUBCATEGORIA HMP: Habitação de Mercado Popular	TOTAL DE UNIDADES 113	

RESPONSÁVEL(S) 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 324	ALTURA DA EDIFICAÇÃO 87.60m	
NÚMERO DE BLOCOS 3	NÚMERO DE PAVIMENTOS 28	NÚMERO DE SUBSOLOS 1
ÁREA TERRENO REAL 5796.96m ²	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 33168.17m ²	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 53786.32m ²

NOTAS E RESSALVAS

AMPARO LEGAL:

1. PROJETO APROVADO NOS TERMOS DAS LEIS 16.642/17, 16.050/14, 16.402/16, 17.975/23, 18.081/24, 18.177/24 E DECRETOS 57.776/17, 55.036/14, 56.089/15, 57.521/16, 63.504/24 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 86603 Ref. ao Protocolo COMAER Nº 67617.900945/2024-31
3. Consta para o local, Laudo de Avaliação Ambiental nº 123/CLA/DCRA/GTMAPP/25 conforme processo SEI Nº 6027.2025/0003868-9
4. Consta para o local Parecer Técnico SVMA/CLA/DAIA/GTAC Nº 134 e Parecer Técnico 134/GTAC/2025/(RETIFICADO)
5. Consta para o local parecer da CIA do Metropolitano de São Paulo METRO conforme protocolo nº 2024070215171961
6. 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.
7. 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.
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
11. 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;
12. 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.
13. Construção de um prédio destinado a conjunto residencial com 324 unidades residenciais sendo 211 unidades de categoria de uso R2v-4 e 113 unidades de categoria HMP, com 03 torres, sendo a torre 1 e 2 com 27 pavimento, mais pavimento térreo, ático, equipamentos sociais, garagem de uso exclusivo e 01 subsolo, Torre3 com 28 pavimento e mais o pavimento térreo, ático, equipamentos sociais, garagem de uso exclusivo e 01 subsolo
14. Demais endereços:
- Avenida Ibirapuera, nºs 641, 621, 617, 607, 605, 597, 595, 585, 583, 573, 663, 655
Rua Dra. Neyde Apparecida Sollitto, nºs 599, 593, 591, 583
Rua Leopoldo de Bulhões, nº 40
15. R2V-4 (conjunto residencial com mais de 20.000m² de área construída computável)
HMP (Habitação de Interesse Popular)
16. Potencial Construtivo 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 = 5 796,96m²;
 - Reserva de área para alargamento do passeio = 476,41m²
 - Taxa de ocupação permitida pela LPUOS = 70
 - Taxa de ocupação utilizada no projeto = 69,74
 - área de projeção = 4 042,55m²
 - Coeficiente de aproveitamento básico = 1,00
 - Coeficiente de Aproveitamento cota de solidariedade do projeto= 0,9527
 - Coeficiente de aproveitamento do projeto R2v-4= 4,9527
 - área computável CA básico R2v-4 = 5 796,96m²;
 - área computável CA máximo R2v-4 = 28.716,98m²
 - área computável projeto R2v-4= 28. 710,73
 - Coeficiente de Aproveitamento permitido HMP = 1,0
 - Coeficiente de Aproveitamento do Projeto HMP = 0,7689
 - Área computável do projeto HMP = 4 457,44m²
 - Área não computável do projeto = 20 618,15m²
 - Área computável do projeto = 33 168,17 m²
 - Área construída total do projeto = 53 786,32 m²
17. Consta para o local despacho no DOE (Diário Oficial do Estado) Deliberação de CONDEPHAAT em sessão ordinária de 24 de março de 2025
- Ata nº 2177 referente ao processo 010.00007029/2024-61

RESSALVAS

1. O presente Alvará não dá direito ao inicio 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. Por ocasião do pedido de Alvará de Execução deverá ser averbada em matrícula a reserva da área de 476,41 m² para alargamento do passeio em lote situado em ZEU nos termos do artigo 67 da Lei nº 16.402/2016.
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. Atendidas as Normas Técnicas Oficiais relativas à ventilação mecânica e iluminação artificial Por ocasião do certificado de conclusão, deverão ser.
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. 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.
12. 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.
13. 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.
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. Deverão ser observados os parâmetros de incomodidade estabelecidos no Quadro 4B da Lei 16.402/16.
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. 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 nº 57.565/16.
19. O presente alvará não autoriza a remoção de nenhum exemplar arbóreo e nem dá direito ao início de obras.
20. Por ocasião do pedido de alvará de execução, deverá ser apresentado TCA firmado em SVMA/DEPAVE, correspondente ao , Laudo de Avaliação Ambiental Nº 123/CLA/DCRA/GTMAPP/25
21. 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 Laudo de Avaliação Ambiental Nº 123/CLA/DCRA/GTMAPP/2025
22. 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.
23. 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.
24. 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 nº 16.050, de 31 de julho de 2014 e lei nº nº 17.975/2023 - plano diretor estratégico do município de São Paulo - anexo i da portaria conjunta SEL/SMDU/SEHAB nº 04/2016
25. 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 44928-24-SP-ALV.

Observação:

Nº de equipamentos mecânico= 09 elevadores, 02 transfers, 01 plataforma elevatória
Nº de vagas de automóveis = 348 vagas residenciais e 06 vagas PNE

Observação:

Nº de equipamentos mecânico= = 09 elevadores , 02 transfere 01 plataforma elevatória
Nº de vagas de automóveis =348 vagas residenciais e 06 vagas PNE

DEFERIDO POR

UNIDADE SMUL/RESID/DRGP	DATA DE DEFERIMENTO 02/09/2025	DATA DE PUBLICAÇÃO 03/09/2025
----------------------------	-----------------------------------	----------------------------------



CIDADE DE
SÃO PAULO