



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: 50783-25-SP-ALV

NÚMERO DO PROCESSO SEI
1020.2025/0002551-8

CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO
mbb6313r

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

VÍNCULO
Proprietário

NOME/RAZÃO SOCIAL
CBR 114 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

CPF/CNPJ
41537601000115

NOME DO REPRESENTANTE LEGAL
Piero Julian dos Santos Sevilla

CPF DO REPRESENTANTE LEGAL
29435367844

ENDEREÇO
Rua do Rocío, 109, Vila Olímpia

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE
04500900012

CODLOG
008338

CEP
04042035

ENDEREÇO
AV DOUTOR ALTINO ARANTES

NUMERAÇÃO PREDIAL
1211

BAIRRO
Saúde

SUBPREFEITURA
PRVM - Subprefeitura Vila Mariana

ZONA DE USO
ZEU

CONTRIBUINTE
04500900020

CODLOG
008338

CEP
04042035

ENDEREÇO
AV DOUTOR ALTINO ARANTES

NUMERAÇÃO PREDIAL
1223

BAIRRO
Saúde

SUBPREFEITURA
PRVM - Subprefeitura Vila Mariana

ZONA DE USO
ZEU

CONTRIBUINTE
04500900047

CODLOG
008338

CEP
04042035

ENDEREÇO
AV DOUTOR ALTINO ARANTES

NUMERAÇÃO PREDIAL
1235

BAIRRO
Saúde

SUBPREFEITURA
PRVM - Subprefeitura Vila Mariana

ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 04500900063	CODLOG 008338	CEP 04042035
ENDEREÇO AV DOUTOR ALTINO ARANTES	NUMERAÇÃO PREDIAL 1251	BAIRRO Saúde
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 04500900217	CODLOG 008338	CEP 04042035
ENDEREÇO AV DOUTOR ALTINO ARANTES	NUMERAÇÃO PREDIAL 1253	BAIRRO Saúde
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 04500900225	CODLOG 008338	CEP 04042035
ENDEREÇO AV DOUTOR ALTINO ARANTES	NUMERAÇÃO PREDIAL 1257	BAIRRO Saúde
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 04500900251	CODLOG 008338	CEP 04042035
ENDEREÇO AV DOUTOR ALTINO ARANTES	NUMERAÇÃO PREDIAL 1233	BAIRRO Saúde
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 04500900081	CODLOG 203432	CEP 04042040
ENDEREÇO R AGUAS DO PAULISTA	NUMERAÇÃO PREDIAL 33	BAIRRO Saúde
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 04500900098	CODLOG 203432	CEP 04042040
ENDEREÇO R AGUAS DO PAULISTA	NUMERAÇÃO PREDIAL 39	BAIRRO Saúde

SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 04500900101	CODLOG 203432	CEP 04042040
ENDEREÇO R AGUAS DO PAULISTA	NUMERAÇÃO PREDIAL 51	BAIRRO Saúde
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 04500900111	CODLOG 203432	CEP 04042040
ENDEREÇO R AGUAS DO PAULISTA	NUMERAÇÃO PREDIAL 55	BAIRRO Saúde
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 04500900128	CODLOG 203432	CEP 04042040
ENDEREÇO R AGUAS DO PAULISTA	NUMERAÇÃO PREDIAL 65	BAIRRO Saúde
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 04500900136	CODLOG 055344	CEP 04026080
ENDEREÇO R LUIZ SIMOES	NUMERAÇÃO PREDIAL 208	BAIRRO Saúde
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 04500900144	CODLOG 055344	CEP 04026080
ENDEREÇO R LUIZ SIMOES	NUMERAÇÃO PREDIAL 202	BAIRRO Saúde
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 04500900152	CODLOG 055344	CEP 04026080

ENDEREÇO R LUIZ SIMOES		NUMERAÇÃO PREDIAL 109		BAIRRO Saúde	
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana					
ZONA DE USO ZEU					
CONTRIBUINTE 04500900195		CODLOG 026921		CEP 04026002	
ENDEREÇO R DOUTOR BACELAR		NUMERAÇÃO PREDIAL 982		BAIRRO Saúde	
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-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 130
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/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 130		ALTURA DA EDIFICAÇÃO 88.23m
NÚMERO DE BLOCOS 1	NÚMERO DE PAVIMENTOS 25	NÚMERO DE SUBSOLOS 4
ÁREA TERRENO REAL 3244.00m²	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 15570.22m²	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 30280.11m²

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

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 98783Ref. ao Protocolo COMAER nº 67617.900374/2025-16
3. Consta para o local, Laudo de Avaliação Ambiental Nº 185/CLA/DCRA/GTMAPP/2025, para o manejo arbóreo.
4. Consta anuência do METRO conforme protocolo de Manifestação nº 202503071004542-7 e 2024082116032130
5. Consta para o local Parecer Técnico SVMA/CLA/DAIA/GTAC nº 191 /2024, PARECER TÉCNICO Nº 191/GTAC/2025 - DECONT
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, responde perante terceiros a respeito da propriedade, posse, direitos reais, garantias e outros eventuais ônus que incidam sobre o imóvel.
9. 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.
10. 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.
11. 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
12. 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.
13. 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.
14. Não será permitida a permanência humana nas áreas destinadas à instalações e equipamentos constantes no projeto;
15. Construção de um prédio de uso misto de categoria de uso R2v-3 r Nr1-3, com 25 pavimentos e mais o pavimento térreo, com 130 unidades residenciais, com garagem de uso exclusivo, com 04 subsolos, com ático e equipamentos sociais.
16. Categoria de Uso do Imóvel: R2v-3
17. Endereços da obra: Rua Dr. Altino Arantes nº 1.211, 1.223, 1.235, 1.251, 1.253
Rua Aguas do Paulista nº 33, 39, 41, 51, 55, 65
Rua Luiz Simões nº 208, 202, 142, 190
Rua Dr. Barcelar nº 982
18. 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 $E = R = 3.244,00\text{m}^2$;
- Área de reservada para alargamento de calçada = $543,78 \text{ m}^2$
- Taxa de ocupação permitida pela LPUOS = 70%
- Taxa de ocupação utilizada no projeto = $53,83\%$
- área de projeção do projeto = $1.746,34 \text{ m}^2$
- Coeficiente de aproveitamento básico = 1,00
- Coeficiente de aproveitamento máximo permitido = 4,0
- Coeficiente de Aproveitamento Cota de Solidariedade = 0,80
- Coeficiente de Aproveitamento máximo permitido = 4,80
- Coeficiente de Aproveitamento adotado no projeto = 4,7997
- área computável CA básico $R2v = 3.244,00 \text{ M}^2$
- Área computável CA máximo permitido $R2v-3 = 15.571,20\text{M}^2$
- Área computável CA máxima do projeto = $15.570,22 \text{ m}^2$
- Área não computável total = $14.709,89 \text{ m}^2$
- Área total da construção = $30.280,11 \text{ m}^2$

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) devesse 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, de, verá 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.
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 Nº 185/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 Nº Nº 185/CLA/DCRA/GTMAPP/2025
24. 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 543,78 m² como área não edificável e permanecer livre de edificações, obra complementar, equipamentos ou mobiliário nos temos 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
- 25.onsta 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 conjunta SEL/SMDU/SEHB nº 04/2016
- 26.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 40821-24

Observação:

Nº de equipamentos mecânico= 06 elevadores 01 plataforma elevatória
Nº de vagas de automóveis = 250 vagas de autos, 15 vagas de motos, 05 vagas PMR e 01 vaga utilitário

DEFERIDO POR

UNIDADE SMUL/RESID/DRGP	DATA DE DEFERIMENTO 13/10/2025	DATA DE PUBLICAÇÃO 14/10/2025
----------------------------	-----------------------------------	----------------------------------