



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: 34096-23-SP-ALV

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2023/0021857-6	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO le21feez
---	---

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL CBR 160 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA	CPF/CNPJ 48722927000161
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 01102600350	CODLOG 034150	CEP 05013030
ENDEREÇO R BOCAINA	NUMERAÇÃO PREDIAL 82	BAIRRO PERDIZES
SUBPREFEITURA SUBLA - Subprefeitura Lapa		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 01102600369	CODLOG 034150	CEP 05013030
ENDEREÇO R BOCAINA	NUMERAÇÃO PREDIAL 72	BAIRRO PERDIZES
SUBPREFEITURA SUBLA - Subprefeitura Lapa		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 01102600377	CODLOG 034150	CEP 05013030
ENDEREÇO R BOCAINA	NUMERAÇÃO PREDIAL 60	BAIRRO PERDIZES
SUBPREFEITURA SUBLA - Subprefeitura Lapa		

ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 01102600385	CODLOG 034150	CEP 05013901
ENDEREÇO R BOCAINA	NUMERAÇÃO PREDIAL 54	BAIRRO PERDIZES
SUBPREFEITURA SUBLA - Subprefeitura Lapa		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 01102600393	CODLOG 034150	CEP 05013030
ENDEREÇO R BOCAINA	NUMERAÇÃO PREDIAL 46	BAIRRO PERDIZES
SUBPREFEITURA SUBLA - Subprefeitura Lapa		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 01102600415	CODLOG 042480	CEP 05013000
ENDEREÇO R CARDOSO DE ALMEIDA	NUMERAÇÃO PREDIAL 683	BAIRRO PERDIZES
SUBPREFEITURA SUBLA - Subprefeitura Lapa		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 01102600423	CODLOG 042480	CEP 05013000
ENDEREÇO R CARDOSO DE ALMEIDA	NUMERAÇÃO PREDIAL 695	BAIRRO PERDIZES
SUBPREFEITURA SUBLA - Subprefeitura Lapa		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 01102600431	CODLOG 042480	CEP 05013000
ENDEREÇO R CARDOSO DE ALMEIDA	NUMERAÇÃO PREDIAL 713	BAIRRO PERDIZES
SUBPREFEITURA SUBLA - Subprefeitura Lapa		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 01102600441	CODLOG 042480	CEP 05013000
ENDEREÇO R CARDOSO DE ALMEIDA	NUMERAÇÃO PREDIAL 715	BAIRRO PERDIZES

SUBPREFEITURA
SUBLA - Subprefeitura Lapa

ZONA DE USO
ZEU

CONTRIBUINTE
01102600466

CODLOG
088110

CEP
05007000

ENDEREÇO
R DOUTOR HOMEM DE MELO

NUMERAÇÃO PREDIAL
274

BAIRRO
PERDIZES

SUBPREFEITURA
SUBLA - Subprefeitura Lapa

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
117

USO DO IMÓVEL
Residencial (R)

SUBCATEGORIA
HMP: Habitação de Mercado Popular

TOTAL DE UNIDADES
90

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
nR1-12: serviços de hospedagem ou moradia

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
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
207

ALTURA DA EDIFICAÇÃO
110.62m

NÚMERO DE BLOCOS
1

NÚMERO DE PAVIMENTOS
34

NÚMERO DE SUBSOLOS
3

ÁREA TERRENO REAL
3272.93m²

ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL)
18956.77m²

TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR
38261.74m²

NOTAS E RESSALVAS

AMPARO LEGAL:

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

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 78153, Ref. ao Protocolo COMAER nº 67617.900225/224-76
3. Consta para o local, Laudo de Avaliação Ambiental Nº117/DCRA/GTMAPP/2024
4. 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.
5. 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.
6. 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.
7. 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.
8. 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.
9. 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. Consta para o local Anuência da CIA do METROPOLITANO – METRO - Linha das Universidades de 08/01/2024
16. Construção de um prédio , com uso misto , com 01 bloco com 02 torres, sendo a torre 01 com 34 pavimentos e mais o pavimento térreo, e a torre 02 com 24 pavimentos e mais pavimento térreo, garagem de uso exclusivo, 03 subsolos, equipamento social e ático, com 117 unidades residenciais de categoria de uso R2v-3, 90 unidades residenciais do mercado popular de categoria de uso HMP, 134 unidades destinadas a serviço de hospedagem ou moradia de categoria de uso Nr1-12, e 05 unidades de comercio diversificado de ambito local de categoria de uso Nr1-3
17. Demais endereços: Rua Bocaina nº 46, 54, 60, 72, e 82
Rua Cardoso de Almeida nº 683, 695, 713, e 715
Rua Dr Homem de Melo nº 274
18. Categorias de Uso do Imóvel: R2V-3/HMP/NR1-12/NR1-3

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 $E = R = 3\,272,93\text{ m}^2$;
- Área de doação (amparo legal: Artigo 67 da Lei 16402/16) = $204,99\text{m}^2$
- Área de remanescente = $3\,067,94\text{m}^2$
- Taxa de ocupação permitida pela LPUOS = 0,70
- Taxa de ocupação utilizada no projeto = 58,16%
- área de projeção = $1\,784,43\text{m}^2$
- Coeficiente de aproveitamento básico = 1,00
- Coeficiente de aproveitamento máximo permitido = 4,0
- Coeficiente de Aproveitamento Cota de Solidariedade = 0,80
- Coeficiente de Aproveitamento do projeto R2v-3 = 4,7988
- área computável CA básico = $3\,272,93\text{m}^2$;
- área computável CA máximo = $15\,710,06\text{ m}^2$
- área computável CA adotado no projeto = $15\,706,01\text{ m}^2$
- CA máximo do uso HMP = 1,0
- CA adotado no projeto HMP = 0,9932
- Área computável máxima permitida HMP = $3\,272,93\text{ m}^2$
- Área computável HMP adotada no projeto HMP = $3\,250,76\text{ m}^2$
- Área não computável total = $19\,304,97\text{ m}^2$
- Área total computável adotada no projeto = $18\,956,77\text{ m}^2$
- Área total de construção = $38\,261,74$
- Área comutável excedente CA básico = $15\,068,87\text{ m}^2$
- Benefícios redutores de outorga onerosa: doação de calçada = $614,97\text{ m}^2$ (conforme artigo 67 da Lei 16 402/16)

20. Projeto aprovado utilizando o benefício da Cota de Solidariedade vinculado a construção de empreendimento Habitacional de Interesse social HIS referente ao Alvará de Edificação Nova nº 31565-23-SP-ALV emitido em 06/05/2024, através do Processo SEI nº1020.2023/0015519-1

RESSALVAS:

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 de Alvará de Execução deverá ser registrada em matrícula a doação de área de $204,99\text{m}^2$ a favor da Municipalidade para alargamento do passeio em lote situado em ZEU nos termos do artigo 67 da Lei nº 16.402/2016.
6. Por ocasião do pedido do certificado de conclusão deverá ser apresentado o atestado de vistoria final do Corpo de Bombeiros.
7. 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.

8. 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.

9. Por ocasião do certificado de conclusão, deverão ser atendidas as Normas Técnicas Oficiais relativas à ventilação mecânica e iluminação artificial.

10. 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.

11. 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.

12. A(s) edificação(ões) ora licenciada(s) devera(ao) constituir um só condomínio e qualquer desmembramento dependera de aprovação da municipalidade, conforme disposto no Decreto 10.107/72.

13. 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.

14. 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.

15. 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.

16. 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.

17. Deverão ser observados os parâmetros de incomodidade estabelecidos no Quadro 4B da Lei 16.402/16.

18. 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.

19. 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.

20. 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.

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

23. Por ocasião do pedido de alvará de execução, deverá ser apresentado TCA firmado em SVMA/DEPAVE, correspondente ao Laudo de Avaliação Ambiental nº117/DCRA/GTMAPP/2024

24. 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 nº117/DCRA/GTMAPP/2024 firmado junto à secretaria municipal do verde e meio ambiental.

25. Somente poderá ser emitido o Certificado de Conclusão do empreendimento mesmo que parcial, após a apresentação do Certificado de Conclusão das unidades HIS referente a quitação da Cota de Solidariedade conforme a Nota nº 20 do presente Alvará de Aprovação de Edificação Nova

26. Por ocasião do Certificado de Conclusão deverá ser apresentado Laudo de Sinalização da CET para vaga PNE e Idoso

Observação:

Nº de equipamentos mecânico 11 elevadores e 01 plataforma elevatória
Nº de vagas de automóveis uso R2v-3 202 vagas de auto, 04 vagas PNE, 11 vagas de motos, 150 vagas de bicicletas
uso Não Residencial NR1-3/Nr1-12 03 vagas de utilitário

27. 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 de ateste de enquadramento na respectiva faixa de renda declarada, em conformidade com as definições e exigências do Decreto nº 63.130, de 19 de janeiro de 2024, bem como da obrigação 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.

DEFERIDO POR

UNIDADE
SMUL/RESID/DRGP

DATA DE DEFERIMENTO
21/08/2024

DATA DE PUBLICAÇÃO
22/08/2024



CIDADE DE
SÃO PAULO