



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



Projeto Modificativo de Alvará de Aprovação e Execução de Edificação Nova
NÚMERO DO DOCUMENTO: 57009-25-SP-MOD

SITUAÇÃO DO DOCUMENTO DOCUMENTO APOSTILADO	NÚMERO DO APOSTILAMENTO 1
NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2025/0015900-0	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO viv07u26

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

NOME/RAZÃO SOCIAL ROQUE PETRONI DO BRASIL PROJETOS IMOBILIARIOS LTDA	CPF/CNPJ 12423850000181
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 08558908095	CODLOG 539309	CEP 00000000
ENDEREÇO RUA UM	NUMERAÇÃO PREDIAL S/N	BAIRRO JARDIM DAS ACACIAS

SUBPREFEITURA
SUBPI - Subprefeitura Pinheiros

ZONA DE USO
ZC

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 ² (dez mil metros quadrados) até 20.000m ² (vinte mil metros quadrados) de área construída computável	TOTAL DE UNIDADES 196
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	
USO DO IMÓVEL Não Residencial (nR)	SUBCATEGORIA nR2: uso não residencial tolerável à vizinhança residencial	GRUPO DE ATIVIDADE nR2-2: comércio especializado	

RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)

VÍNCULO Responsável Técnico pela Execução		
NOME/RAZÃO SOCIAL	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA	CCM

CYRELA CONSTRUTORA LTDA		0396042	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	

ALVARÁ(S) VINCULADO(S)

Numero do Alvará 28962-23-SP-ALV	Título do Documento Alvará de Aprovação de Edificação Nova
Numero do Alvará 45653-24-SP-ALV	Título do Documento Alvará de Execução de Edificação Nova (Exceto HIS/ HMP)

NOTA: Enquanto vigente, o presente documento substitui o(s) anterior(es), lhe(s) retirando a eficácia.

QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 196	ALTURA TOTAL DA EDIFICAÇÃO 130.02m	
NÚMERO DE BLOCOS 1	NÚMERO DE PAVIMENTOS 41	NÚMERO DE SUBSOLOS 1
ÁREA TERRENO REAL 2763.59m ²	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 11054.36m ²	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 29965.15m ²

NOTAS E RESSALVAS

AMPARO LEGAL: Projeto aprovado nos termos das Lei 16050/14, Lei 16.402/16, Lei 16.642/17; Dec. 55.036/14, Dec. 56.089/15, Dec. 57.521/16, Dec. 57.776/17 e Portaria 221/SMUL-G/2017, OPERAÇÃO URBANA ÁGUA ESPRAIADA - Setor Chucri Zaidan, emitido pela SP Urbanismo, previsto na Lei 13.260/01, Dec. 53.364/12.

NOTAS:

- O titular do documento de atividade edilícia, na qualidade de proprietário ou de possuidor do imóvel e os responsáveis técnicos pela obra, nos limites de suas atuações, responde pelo pleno conhecimento e assunção do cumprimento das responsabilidades nos termos do art. 6º e art. 11 do Dec. 57.776/2017 e art. 8º, art. 9º, art. 10 e art. 11º da Lei 16.642/17
- Não consta a demolição de edificação conforme a representação gráfica do Projeto Aprovado de Levantamento Planialtimétrico.
- Na emissão do Alvará de Execução as Peças Gráficas não são visadas, conforme Seção 3.B da Portaria 221/SMUL-G/2017 de 21/07/2017.
- Não consta para o local a remoção de vegetação arbórea, conforme representado pelo município no Projeto Aprovado - Planta de Levantamento Planialtimétrico. Árvore existente na calçada deverá ser mantida. Ocorrendo o manejo de vegetação de porte arbóreo, deverá atender os termos dos arts. 10 e 11 da Lei nº 10.365/87, art. 2º do Decreto nº 53.889/13, e item 3.3 do Anexo I da Lei nº 16.642/17.
- Deverão ser observadas as exigências relativas a adequação das edificações a pessoa com deficiência física de acordo com a NBR 9050/2015 e Lei Municipal 16.642/2017
- 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.
- Consta a quitação das Taxas de Outorga Onerosa, LOTE A-3, OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA ESPRAIADA com a Certidão de Pagamento da Outorga Onerosa em CEPAC Nº AE-011/2022 referente a 9.307 CEPAC, vinculados quando da emissão da Certidão AE007/2019. A operação urbana foi concedida para o imóvel localizado Rua Santo Arcádio, 290. Deverão ser atendidas as observações constantes na respectiva Certidão.
- Consta a quitação das Taxas de Outorga Onerosa, LOTE A-3, OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA ESPRAIADA com a Certidão de Pagamento da Outorga Onerosa em CEPAC Nº AE-011/2022 referente a 9.307 CEPAC, vinculados quando da emissão da Certidão AE007/2019. A operação urbana foi concedida para o imóvel localizado Rua Santo Arcádio, 290. Deverão ser atendidas as observações constantes na respectiva Certidão.
- Consta a NOTIFICAÇÃO nº 60122, Ref. ao Protocolo COMAER nº 67617.902648/2022-69. (Consta a Notificação nº 55725 Ref. Ao protocolo COMAER nº 67617.902651/2022-82 no AD 34910-23-SP-ALV SEI: 1020.2023/0023938-7)
- O presente documento refere-se exclusivamente a Legislação Municipal devendo ainda serem observadas as Legislações Estadual e Federal pertinentes. Página 3 de 5 Número do Documento: 45653-24-SP-ALV Documento Apostilado (1) Alvará de Execução de Edificação Nova (Exceto HIS/ HMP)
- Por ocasião do Certificado de Conclusão este documento deverá ser Apostilado em caso de alteração de Proprietário ou Responsável Técnico.

12. O presente documento refere-se exclusivamente a Legislação Municipal devendo ainda serem observadas as Legislações Estadual e Federal pertinentes. Página 3 de 5 Número do Documento: 45653-24-SP-ALV Documento Apostilado (1) Alvará de Execução de Edificação Nova (Exceto HIS/ HMP)

13. Por ocasião do Certificado de Conclusão este documento deverá ser Apostilado em caso de alteração de Proprietário ou Responsável Técnico

14. Consta para o local, Notificação nº 106853 Ref. Ao Protocolo nº 67617.900369/2025-11

15. Consta para o local a Informação SP-URB/DEO-GAT nº 086157653, emitida pela SPUrbanismo, Proc. 1020.2023/0004333-4. 14) Consta para o local a CERTIDÃO Nº 153/2023/PROJ-4, Processo nº 6022.2023/0001189-5, emitida pela SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA URBANA, quanto aos aspectos de alinhamento/faixa e drenagem no lote.

16. Consta para o local Parecer Técnico nº 195/GTAC/2023 - Áreas Contaminadas

17. Consta para o local Parecer Técnico nº 195/GTAC/2023 - Áreas Contaminadas. 16) Consta o 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 III, da Lei Nº 16.050/2014 - Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo

18. Consta o Projeto Modificativo de Alvará de Aprovação e Execução de Edificação Nova: 22076-22-SP-MOD, sei 1020.2022/0020673-8, destinado ao Empreendimento HIS, atendendo o Artigo 112, § 2º, Inciso III, da LEI Nº 16.050/2014. *Consta a aplicação, quanto ao pagamento da Cota de Solidariedade através da produção de HIS - Empreendimento Habitacional de Interesse Social, aos empreendimentos dos Processos, AD nº 28962-23-SP-ALV, 25807-23-SP-ALV, 25803-23-SP-ALV (Alvarás de Aprovação), contribuinte: 085.589.0001-9

19. **Consta o Apostilamento de Alvara de Aprovação de Edificação Nova nº 28962-23-SP-ALV.** Todas as informações indicativas neste SEI, dos Proprietários, Representantes Legal/Procuradores são da Responsabilidade do Munícipe nos termos do § 1º, Art. 7º da Lei 16.642/17.

20. É da Responsabilidade Do Munícipe a fidelidade dos dados informados no Cadastro deste SEI, devendo estar de acordo com Projeto Aprovado e o respectivo Alvará de Aprovação emitido, nos termos da Legislação vigente. - Constatada a qualquer tempo a não veracidade das declarações apresentadas nos pedidos de que trata esta lei, aplicam-se, ao proprietário ou possuidor e profissionais envolvidos, as penalidades administrativas previstas neste código, sem prejuízo das sanções criminais cabíveis, nos termos do art. 67 da lei

21. Construção de um prédio de uso misto com 42 pavimentos 01 subsolo, ático, garagem de uso exclusivo e equipamentos sociais, destinado a conjunto residencial com 196 unidades residenciais de categoria de uso R2v-3, serviços de hospedagem ou moradia com 60 unidades de categoria de uso Nr1-12 e comercio especializado com 03 unidades de categoria de uso Nr2-2 22)

22. Demais endereços:

Rua alameda Bosque Verde - CODLOG 53.930-9:

Acesso de Pedestres – NR2-2 – Subsolo – Concedido o número 106;

Acesso de Pedestres – NR2-2 – Loja 01 – Concedido o número 120;

Acesso de Pedestres – R2V-3/ NR1-12 – Concedido o número 128;

Acesso de Pedestres – R2V-3 - Serviço – Concedido o número 150.

Rua Pássaros e Flores – CODLOG 00.085-0:

Acesso de Pedestres – Fachada Ativa Loja 02 – Concedido o número 701;

Acesso de Pedestres – Fachada Ativa Loja 03 – Concedido o número 703.

22. Projeto aprovado nos termos do Inciso I do Parágrafo 2º do artigo 112 da Lei 16 050/14, quanto ao pagamento da Cota de Solidariedade através da produção de empreendimento habitacional de interesse social, conforme projeto Modificativo de Alvará de Aprovação e Execução de Edificação Nova nº 22076-22-SP-MOD, emitido para Habitação de Interesse Social em 02/12/2022, sob número de processo AD 22076-22-SPMOD - SEI:1020.2022/0020673-8. Sendo objeto do pagamento da cota de solidariedade a vinculação de um total de 46 unidades HIS, projetadas na TORRE 1 - SUBCONDOMÍNIO 1, com área computável de 1.111,28 m² (área equivalente a 10% da área computável do presente projeto) destinada as unidades HIS, conforme carta de intenção de pagamento devidamente assinada pelo proprietário, anexada no processo de Alvará de Aprovação nº 28962-23-SP-ALV. 24) Mantida(s) a(s) Nota(s) do respectivo Alvará de Aprovação nº 28962-23-SP-ALV .

23. Consta Certidão de Pagamento da Outorga Onerosa em CEPAC nº AE-015/2023.

RESSALVAS:

1. Por ocasião do pedido de Certificado de Conclusão, deverá comprovar o Cadastro no Sistema da Prefeitura de Equipamento Mecânico de Transporte (elevador, plataforma elevatória motorizada e afins).

2. O presente Alvará de Execução inclui o licenciamento do Movimento de Terra, nos termos do Art. 23 da Lei 16.642/2017 e Seção 3.B da Portaria nº 221/SMUL-G/2017, devendo ser cumprido os itens 3.5 e 3.6 da LEI Nº 16.642/2017, e o item 3.O.1 do ANEXO I do Decreto 57.776/2017.

3. Por ocasião do pedido de Certificado de Conclusão, deverá comprovar o Cadastro no Sistema da Prefeitura de Equipamento Mecânico de Transporte (elevador, plataforma elevatória motorizada e afins).

4. Por ocasião do pedido de certificado de Conclusão, deverá ser anexado no mesmo a declaração assinada pelo proprietário e arquiteto ou engenheiro responsável do projeto e da execução da obra, do cumprimento dos itens aplicáveis ao projeto de acordo com o que dispõe a Lei Municipal 16.642/17 e NBR 9050/2015-ABNT.

5. 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 e Decreto 57 776/17

6. Por ocasião do Certificado de Conclusão, constando alteração de endereço/numeração do imóvel, unificação do contribuinte, alteração do Proprietário, deverá ser solicitado o devido Apostilamento deste documento

7. Por ocasião do pedido do certificado de conclusão deverá ser apresentado o atestado de vistoria final do Corpo de Bombeiros

8. Por ocasião do pedido do certificado de conclusão deverá ser anexado declaração assinada pelo responsável técnico que o projeto atenderá as condições de segurança de uso e circulação nos termos das Normas Técnicas Oficiais e Instruções Técnicas dos Bombeiros.

9.) 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 e Decreto 57 776/17.

- 10.A emissão do Certificado de Conclusão fica condicionada ao cumprimento integral das condições de aquecimento solar nos termos do item 3.8, Anexo I – Disposições Técnicas da Lei 16.642/17, Decreto 57.776/17.
- 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(es) ora licenciada(s) deves(ao) constituir um só condomínio e qualquer desmembramento dependerá 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 a declaração assinada pelo proprietário e arquiteto ou engenheiro responsável do projeto e da execução da obra, do cumprimento dos itens aplicáveis ao projeto de acordo com o que dispõe a Lei Municipal 16.642/17 e NBR 9050/2015-ABNT.
- 14.O projeto e a construção da edificação residencial devem assegurar percentual mínimo de suas unidades internamente acessíveis, em conformidade com o decreto federal 9.451/18.
- 15.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
- 16.A emissão do Certificado de Conclusão fica condicionada a comprovação do atendimento da pontuação de QA e dos respectivos parâmetros que tenham resultado em incentivos
- 17.A emissão do Certificado de Conclusão de Edificação fica condicionada à emissão de Parecer Técnico favorável de SVMA/GTAC, após apresentação do termo de Reabilitação para Uso Declarado emitido pela CETESB” conforme PARECER TÉCNICO nº 195/GTAC/2023.
18. Somente poderá ser emitido o Certificado de Conclusão, com a apresentação do Certificado de Conclusão das unidades de interesse social HIS, aprovadas através do processo nº 22076-22- SP-MOD modificativo de Alvará de Aprovação e Execução de Edificação Nova.
19. No caso de não cumprimento das providências atribuídas ao interessado no item I da Portaria Conjunta SEL/SMDU/SEHAB nº 04/16 e artigo 1º do Decreto nº 56.538/15, implicará no indeferimento do Certificado de Conclusão e cassação dos documentos emitidos nos termos do artigo 2º do Decreto nº 56.538/15.
- 20.Por ocasião do Certificado de Conclusão deverá ser apresentado o Laudo de Aprovação de Sinalização de vaga para deficiente e idoso a ser obtido junto a CET.
- 21.Face as recomendações propostas na Informação SP-URB/DEO-GAT nº 051615592, emitida pela SPUrbanismo, Proc. 7810.2021/0000632-0, e, a Informação SP-URB/DEO-GAT nº 086157653, emitida pela SPUrbanismo, Proc. 1020.2023/0004333-4 é da responsabilidade dos envolvidos quanto ao atendimento das adequações geométricas e doações necessárias pela Lei 17.541/20 previstas na Certidão de Conformidade e Certidão do Grapohab.
- 22.Por ocasião do Certificado de Conclusão deverá atender a observação da SPUrbanismo, Certidão nº AE-011/2022, em que a área doada para alargamento de calçada, nos termos do Art. 17 da Lei 13.260/2001, recebeu tratamento urbanístico, atendendo o disposto no Decreto 58.611/2019, e as demais observações constantes na respectiva Certidão
- 23.) Ressalva(s) do respectivo Alvará de Aprovação, exceto o(s) item(s): 01, 04, 13, 19, 22, 25.
- Obs. Empreendimento LOTE A3: 1. Área de terreno no levantamento topográfico, lote A3: 2.763,59 m²; 2. Área de terreno na matrícula: 41.739,06 m² (em processo de parcelamento); 3. Área de terreno doada para alargamento de calçada:106,58m²; 4. Área de terreno doada para melhoramento viário: 200,79 m²; 5. Área de terreno remanescente, lote A3: 2.456,22 m². 6. Nº de equipamentos mecânico= 06 ELEVADORES 7. Total de unidades USO R2v-3= 196 8. Total de unidades USO nR1-12 = 60 9. Nº de vagas de automóveis = 183 VAGAS DO USO R2V-3, SENDO 180 COBERTAS E 03 DESCOBERTAS E 11 VAGAS DA FACHADA ATIVA APOSTILAMENTO, nos termos do Processo: 50580-25-SP-APO SEI: 1020.2025/0002027-3, para constar: CORREÇÃO DAS NOTAS DE Nº 17 E 23. 24) Consta o Projeto Modificativo de Alvará de Aprovação e Execução de Edificação Nova: 22076-22-SP-MOD, sei 1020.2022/0020673- 8,destinado ao Empreendimento HIS, atendendo o Artigo 112, § 2º, Inciso III, da LEI Nº 16.050/2014. *Consta a aplicação, quanto ao pagamento da Cota de Solidariedade através da produção de HIS - Empreendimento Habitacional de Interesse Social, aos empreendimentos dos Processos, AD nº 28962-23-SP-ALV, 25807-23-SP-ALV, 25803-23-SP-ALV (Alvarás de Aprovação), contribuinte: 085.589.0001-9. Página 5 de 5 Número do Documento: 45653-24-SP-ALV Documento Apostilado (1) Alvará de Execução de Edificação Nova (Exceto HIS/ HMP) O presente documento perderá a validade caso a obra não tenha sido iniciada, em 2 (dois) anos contados a partir da data de publicação. 23) Projeto aprovado nos termos do Inciso I do Parágrafo 2º do artigo 112 da Lei 16 050/14, quanto ao pagamento da Cota de Solidariedade através da produção de empreendimento habitacional de interesse social, conforme projeto Modificativo de Alvará de Aprovação e Execução de Edificação Nova nº 22076-22-SP-MOD, emitido para Habitação de Interesse Social em 02/12/2022, sob número de processo AD 22076-22-SPMOD - SEI:1020.2022/0020673-8. Sendo objeto do pagamento da cota de solidariedade a vinculação de um total de 46 unidades HIS, projetadas na TORRE 1 - SUBCONDOMÍNIO 1, com área computável de 1.111,28 m² (área equivalente a 10% da área computável do presente projeto) destinada as unidades HIS, conforme carta de intenção de pagamento devidamente assinada pelo proprietário, anexada no processo de Alvará de Aprovação nº 28962-23-SP-ALV.
- 25)O presente Alvará de Execução inclui o Licenciamento para Instalação de Equipamento Mecânico de Transporte permanente (elevadores, plataforma elevatória motorizada e afins), conforme estabelecido no Art. 23 da LEI 16.642/2017 Art. 19 do Decreto 57.776/2017, com base na Seção 3.B da Portaria nº 221/SMUL-G/2017 de 21/07/2017.

DEFERIDO POR

UNIDADE SMUL/RESID/DRGP	DATA DE DEFERIMENTO 24/04/2026	DATA DE PUBLICAÇÃO 27/04/2026
----------------------------	-----------------------------------	----------------------------------



CIDADE DE SÃO PAULO