



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: 35500-23-SP-ALV

NÚMERO DO PROCESSO SEI
1020.2023/0025658-3

CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO
zzh47mw0

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

VÍNCULO
Proprietário

NOME/RAZÃO SOCIAL
HESA 220 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

CPF/CNPJ
46634081000182

NOME DO REPRESENTANTE LEGAL
HENRY BORENSTEIN

CPF DO REPRESENTANTE LEGAL
24834062899

ENDEREÇO
Avenida Brigadeiro Faria Lima, 4055, Itaim Bibi

VÍNCULO
Proprietário

NOME/RAZÃO SOCIAL
HBR 77 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

CPF/CNPJ
42842837000128

NOME DO REPRESENTANTE LEGAL
ALEXANDRE REIS NAKANO

CPF DO REPRESENTANTE LEGAL
12857684851

ENDEREÇO
Avenida Brigadeiro Faria Lima, 4055, Itaim Bibi

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE
08123201079

CODLOG
086150

CEP
05437001

ENDEREÇO
AV. HEITOR PENTEADO

NUMERAÇÃO PREDIAL
1393

BAIRRO
SUMAREZINHO

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-2: conjunto residencial com mais de 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) até 10.000m² (dez mil metros quadrados) de área construída computável

TOTAL DE UNIDADES
420

USO DO IMÓVEL
Não Residencial (nR)

SUBCATEGORIA

GRUPO DE ATIVIDADE
nR1-6: serviços profissionais

	nR1: uso não residencial compatível com a vizinhança residencial	
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 pelo Projeto		
NOME WILSON MARCHI JUNIOR	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A19572-3	CCM 26585235
VÍNCULO Responsável Técnico pela Execução		
NOME FERNANDO TOLOZA CARVALHAL	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 5061886509	CCM 52726959

QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 420	ALTURA DA EDIFICAÇÃO 87.79m	
NÚMERO DE BLOCOS 1	NÚMERO DE PAVIMENTOS 27	NÚMERO DE SUBSOLOS 0
ÁREA TERRENO REAL 2049.04m²	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 9833.46m²	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 18026.21m²

NOTAS E RESSALVAS

RESSALVAS:

- POR OCASIÃO DO PEDIDO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DEVERÁ SER APRESENTADO O ATESTADO DE VISTORIA FINAL DO CORPO DE BOMBEIROS.**
- POR OCASIÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÃO SER ATENDIDOS OS ITENS DO COE RELATIVOS A VENTILAÇÃO MECÂNICA E ILUMINAÇÃO ARTIFICIAL.**
- O PRESENTE ALVARÁ SERÁ CASSADO NO CASO DO NÃO PAGAMENTO DAS PARCELAS DEVIDAS PELA OUTORGA ONEROSA DO POTENCIAL CONSTRUTIVO ADICIONAL.**
- O ALVARÁ DE EXECUÇÃO SOMENTE SERA EMITIDIO APÓS A QUITACAO TOTAL DO VALOR DEVIDO PELA OUTORGA ONEROSA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO ADICIONAL, NOS TERMOS DO ART. 209 DO PDE.**
- O PRESENTE ALVARA NAO DA DIREITO AO INICIO DE OBRAS, QUE FICA SUJEITO A EXPEDICAO DO RESPECTIVO ALVARA DE EXECUCAO.
- POR OCASIÃO DO ALVARÁ DE EXECUÇÃO DEVERÁ SER APRESENTADA NOVA MANIFESTAÇÃO FAVORÁVEL DO METRÔ, NOS TERMOS DA ANUÊNCIA DO METRÔ, PROTOCOLO DE MANIFESTAÇÃO Nº 2025040413595027 DE 04/04/2025.
- AS EDIFICAÇÕES ORA LICENCIADAS DEVERÃO CONSTITUIR UM SÓ CONDOMÍNIO E QUALQUER DESMEMBRAMENTO DEPENDERÁ DE APROVAÇÃO DA MUNICIPALIDADE, CONFORME DISPOSTO NO DECRETO 10.107/72.
- POR OCASIÃO DO ALVARÁ DE EXECUÇÃO, DEVERÁ SER APRESENTADO O TERMO DE COMPROMISSO AMBIENTAL REFERENTE AO PARECER TÉCNICO AMBIENTAL DE Nº 86/CLA/DCRA/GTMAPP/2026 DO PROCESSO SEI Nº 6027.2025/009412-0 DE 13/05/2026
- POR OCASIÃO DO ALVARÁ DE EXECUÇÃO DEVERÁ SER APRESENTADA TODA DOCUMENTAÇÃO REFERENTE A PORTARIA Nº 048/2020/SEL.G, QUANTO AO ALARGAMENTO DO PASSEIO EM 05 METROS DE ACORDO COM O ART. 67 DA LEI 16.402/2016.

POR OCASIÃO DO ALVARÁ DE EXECUÇÃO DEVERÁ SER REGISTRADA EM MATRÍCULA A DOAÇÃO DE ÁREA DE 194,64 M² À MUNICIPALIDADE, PARA ALARGAMENTO DO PASSEIO EM LOTE SITUADO EM ZONA DE USO ZEU, NOS TERMOS DO ART. 67 DA LEI 16.402/16.

10. POR OCASIÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÁ SER APRESENTADA A DECLARAÇÃO DE QUE O PROJETO FOI EXECUTADO DE ACORDO COM AS SOLUÇÕES PROPOSTAS PARA ATENDIMENTO DA QUOTA AMBIENTAL, CONFORME O DISPOSTO NO ART. 4º DO DECRETO 57.565/2016.

-

PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL INCIDENTE NO LOTE: PA 05;

PONTUAÇÃO MÍNIMA = 0,37;

TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA EXIGIDA = 25 %;

ÁREA AJARDINADA SOBRE SOLO NATURAL = 231,80 M²;

ÁRVORES DE PORTE PEQUENO A SEREM PLANTADOS: 14;

ÁRVORES DE PORTE MÉDIO A SEREM PLANTADOS: 07;

VOLUME DE RESERVAÇÃO PROPOSTO POR CONTROLE DE ESCOAMENTO SUPERFICIAL = 36.700,00 L;

PONTUAÇÃO ATINGIDA = 0,55;

REDUÇÃO DA TAXA DE PERMEABILIDADE ATINGIDA: 50,00 %;

O PROJETO APROVADO CONTEMPLA O ATENDIMENTO DA QUOTA AMBIENTAL NOS TERMOS DA LEI 16.402/16 E DECRETO 57.565/16, DEVENDO SER APRESENTADO RELATÓRIO À SECRETARIA DO VERDE E MEIO AMBIENTE DEMONSTRANDO O ATENDIMENTO DE ACORDO COM O PROJETO APROVADO A CADA 2 (DOIS) ANOS.

11. POR OCASIÃO DO PEDIDO DE CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÁ SER APRESENTADA A LICENÇA DE FUNCIONAMENTO DE ELEVADORES.
12. 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.
13. PROJETO APROVADO NOS PARAMETROS DA COTA DE SOLIDARIEDADE, EM ATENDIMENTO AO ART. 42 DA LEI 17.975/2023 QUE DEU NOVA REDAÇÃO AO INCISO III DO PARAGRAFO 2º DO ART. 112 DA LEI Nº 16.050/14, DEVENDO POR OCASIÃO DO ALVARÁ DE EXECUÇÃO O PAGAMENTO DE 50% DO VALOR NECESSÁRIO A FUNDURB E OS DEMAIS 50% VINCULADO A EMISSÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO.
14. 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 57.776/17
15. A ESCADA PRESSURIZADA DEVERÁ ATENDER AO CODIGO DE OBRAS, NORMAS TECNICAS E O ITEM 6.E DO DECRETO 57.776/17.
16. O PROJETO DEVE OBSERVAR O DISPOSTO NO CODIGO CIVIL, EM ATENDIMENTO AO ANEXO I INTEGRANTE DA LEI 16.642/17, QUANTO A IMPLANTAÇÃO DA EDIFICAÇÃO NO LOTE.
17. POR OCASIÃO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DEVERÁ SER APRESENTADO LAUDO DE APROVAÇÃO DE SINALIZAÇÃO DE VAGA PARA DEFICIENTE E IDOSO A SER OBTIDO JUNTO A CET CONFORME RESOLUÇÃO CPA/SMPED/024/2019
18. O TERRAÇO NÃO PODERÁ SER SUBDIVIDIDO EM COMPARTIMENTOS DE FORMA A DESCARACTERIZAR A SUA ÁREA ORIGINAL E NÃO SERÁ PERMITIDA A SUA INCORPORAÇÃO AOS COMPARTIMENTOS INTERNOS DA EDIFICAÇÃO, SENDO, PORTANTO, OBRIGATÓRIA A PREVISÃO DE CAIXILHARIA DE FECHAMENTO ENTRE OS COMPARTIMENTOS E O TERRAÇO.
19. O PRESENTE ALVARÁ NÃO DÁ DIREITO À EXECUÇÃO DE DEMOLIÇÃO PARCIAL E/OU TOTAL DO EXISTENTE, EXECUÇÃO DE MURO DE ARRIMO, EXECUÇÃO DE MOVIMENTO DE TERRA OU INSTALAÇÃO DE EQUIPAMENTOS MECÂNICOS COMO ELEVADORES OU PLATAFORMAS ELEVATÓRIAS.

NOTAS:

1. O PRESENTE DOCUMENTO REFERE-SE EXCLUSIVAMENTE A LEGISLAÇÃO MUNICIPAL DEVENDO AINDA SEREM OBSERVADAS AS LEGISLAÇÕES ESTADUAL E FEDERAL PERTINENTES.
- 2.

3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. 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.
7. 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 E ASSUMINDO AS CONSEQUÊNCIAS DIRETAS E INDIRETAS ADVINDAS DE SUA ATUAÇÃO.
8. AS PEÇAS GRÁFICAS DA EDIFICAÇÃO FORAM APRESENTADAS NA FORMA DE PROJETO SIMPLIFICADO, CONFORME ESTABELECIDO NAS NORMAS MUNICIPAIS, SENDO DE TOTAL RESPONSABILIDADE DOS PROFISSIONAIS HABILITADOS E DO PROPRIETÁRIO OU 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.
9. PROJETO APROVADO NOS TERMOS DA LEI 16.050/14, 16.402/16, 16.642/16 e 17.975/23, ATRAVÉS DO PAGAMENTO DE OUTORGA ONEROSA, CONFORME ÁREA E INDICES ELENCADOS A SEGUIR:
- ÁREA DO TERRENO $E=R= 2.049,04 \text{ M}^2$;
- ÁREA DE DOAÇÃO DE CALÇADA = $194,64 \text{ M}^2$;
- ÁREA REMANESCENTE DO TERRENO = $1.854,40 \text{ M}^2$;
- TAXA DE OCUPAÇÃO PERMITIDA = $70,00 \%$;
- TAXA DE OCUPAÇÃO DO PROJETO = $63,01 \%$;
- ÁREA DE PROJEÇÃO = $1.168,50 \text{ M}^2$;
- COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO = $1,0$;
- COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO PERMITIDO = $4,80$;
- COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO ADOTADO NO PROJETO = $4,7991$;
- ÁREA DE FACHADA ATIVA = $913,43 \text{ M}^2$;
- ÁREA DE NR INCENTIVADO = $1.966,68 \text{ M}^2$;
- ÁREA COMPUTÁVEL CA BASICO = $2.049,04 \text{ M}^2$;

ÁREA COMPUTÁVEL CA MÁXIMO = 9.835,39 M²;

ÁREA COMPUTÁVEL CA ADOTADO NO PROJETO = 9.833,46 M²;

ÁREA COMPUTÁVEL EXCEDENTE DE OUTORGA ONEROSA = 7.784,42 M²;

ÁREA COMPUTÁVEL OBJETO DE PAGAMENTO DE OUTORGA ONEROSA = 7.200,50 M²;

ÁREA NÃO COMPUTÁVEL DO PROJETO = 8.192,75 M²;

ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO DO PROJETO = 18.026,21 M²;

10. O PROJETO DEVERÁ OBSERVAR A QUANTIDADE MINIMA DE INSTALAÇÕES SANITARIAS NOS TERMOS DO ITEM 9, ANEXO I - DISPOSIÇÕES TÉCNICAS DO DECRETO 57.776/17
11. O PROJETO DEVERA ATENDER A QUANTIDADE MINIMA 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 VEICULOS.
12. NÃO SERÁ PERMITIDA A PERMANÊNCIA HUMANA NAS ÁREAS TÉCNICAS DESTINADAS A INSTALAÇÃO DE EQUIPAMENTOS CONSTANTES NO PROJETO.
13. 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.

AMPARO LEGAL:

PROJETO APROVADO NOS TERMOS DAS LEIS 16.050/14, 16.402/16, 16.642/17, 17.975/23 e Decretos 57.521/16, 57.776/17, 63.504/24 e 63.884/24.

DESCRIÇÃO DO PROJETO:

CONSTRUÇÃO DE CONJUNTO RESIDENCIAL VERTICAL DE USO MISTO COMPOSTO POR TÉRREO, 26 PAVIMENTOS, ATICO, EQUIPAMENTO SOCIAL, GARAGEM, 06 ELEVADORES, 05 LOJAS FACHADA ATIVA DE CATEGORIA DE USO NR 2.2, SENDO 02 NO PAVIMENTO TÉRREO, 02 NO 1º PAVIMENTO E 01 NO 2º PAVIMENTO, 01 USO NR 2.2 NR INCENTIVADO NO 1º PAVIMENTO, 57 UNIDADES DE NR INCENTIVADO DE CATEGORIA DE USO NR 1.6 NOS 2º AO 4º PAVIMENTOS E 420 UNIDADES RESIDENCIAIS DE CATEGORIA DE USO R2V-2.

DEFERIDO POR

UNIDADE SMUL/RESID/DRGP	DATA DE DEFERIMENTO 08/07/2026	DATA DE PUBLICAÇÃO 13/07/2026
----------------------------	-----------------------------------	----------------------------------