



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 e Execução de Edificação Nova
NÚMERO DO DOCUMENTO: 11245-22-SP-ALV

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2022/0003113-0	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO q2a18gxm
---	---

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

VÍNCULO Proprietário

NOME/RAZÃO SOCIAL HESA 214 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	CPF/CNPJ 41939099000179
---	----------------------------

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 69 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA	CPF/CNPJ 40737811000194
---	----------------------------

NOME DO REPRESENTANTE LEGAL ALEXANDRE REIS NAKANO	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 12857684851
--	---

ENDEREÇO Avenida Brigadeiro Faria Lima, 4055, Itaim Bibi

VÍNCULO Proprietário

NOME/RAZÃO SOCIAL FUTURA 27 SPE EMPREENDIMENTOS LTDA	CPF/CNPJ 41077539000126
---	----------------------------

NOME DO REPRESENTANTE LEGAL MILTON CORREA MEYER FILHO	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 07783606873
--	---

ENDEREÇO Alameda Mamoré, 687, Alphaville Centro Industrial e Empresarial/Alphaville.

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE 01000900061	CODLOG 162043	CEP 01241001
-----------------------------	------------------	-----------------

ENDEREÇO RUA PIAUI	NUMERAÇÃO PREDIAL 527	BAIRRO HIGIENÓPOLIS
-----------------------	--------------------------	------------------------

SUBPREFEITURA PRSE - Subprefeitura Sé
--

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 10.000m ² (dez mil metros quadrados) até 20.000m ² (vinte mil metros quadrados) de área construída computável	TOTAL DE UNIDADES 136
USO DO IMÓVEL Não Residencial (nR)	SUBCATEGORIA nR2: uso não residencial tolerável à vizinhança residencial	GRUPO DE ATIVIDADE nR2-2: comércio especializado	
USO DO IMÓVEL Não Residencial (nR)	SUBCATEGORIA nR2: uso não residencial tolerável à vizinhança residencial	GRUPO DE ATIVIDADE nR2-1: comércio de alimentação de médio porte, com lotação de mais de 100 (cem) e até 500 (quinhentos) lugares, englobando comércio associado a diversão	

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 MILTON CORREA MEYER FILHO	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 601411395	CCM 28760271

QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 136	ALTURA TOTAL DA EDIFICAÇÃO 83.94m	
NÚMERO DE BLOCOS 2	NÚMERO DE PAVIMENTOS 24	NÚMERO DE SUBSOLOS 5
ÁREA TERRENO REAL 2700.98m ²	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 10803.92m ²	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 25250.78m ²

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.
- AS EDIFICAÇÕES ORA LICENCIADAS DEVERÃO CONSTITUIR UM SÓ CONDOMÍNIO E QUALQUER DESMEMBRAMENTO DEPENDERÁ DE APROVAÇÃO DA MUNICIPALIDADE, CONFORME DISPOSTO NO DECRETO 10.107/72.
- ESTE ALVARÁ OU AUTO FOI EMITIDO MEDIANTE O RECOLHIMENTO DO VALOR DE OUTORGA ONEROSA, CONFORME INFORMAÇÃO CONSTANTE DO SISTEMA DE ARRECADAÇÃO UNIFICADA, DA SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS. NA HIPÓTESE DA PREFEITURA CONSTATAR, A QUALQUER TEMPO, A INEXISTÊNCIA DE QUITAÇÃO, TOTAL OU PARCIAL, DO VALOR DA OUTORGA ONEROSA, ESTE ALVARÁ OU AUTO SERÁ DECLARADO NULO DE PLENO DIREITO E A ÁREA TOTAL DA EDIFICAÇÃO SERÁ CADASTRADA COMO IRREGULAR, INDEPENDENTE MENTE DA APLICAÇÃO DAS DEMAIS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS, CÍVEIS E CRIMINAIS CABÍVEIS.
- POR OCASIÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DEVERÁ SER APRESENTADO CERTIFICADO DE RECEBIMENTO PROVISÓRIO DO TERMO DE COMPROMISSO AMBIENTAL Nº 301/2023 - ADITIVO 01 DO PROCESSO Nº 6027.2022/0011654-4.

6. PROJETO APROVADO CONFORME MANIFESTAÇÃO TÉCNICA Nº 296/CLA-DCRA-GTMAPP/2024 DO PROCESSO SEI Nº 6027.2022/0011654-4.
7. PROJETO APROVADO CONFORME PARECER TÉCNICO AMBIENTAL Nº 167/CLA/DCRA/GTMAPP/2023 DO PROCESSO SEI Nº 6027.2022/0011654-4 DE 09/05/2023.
8. PROJETO APROVADO CONFORME INFORMAÇÃO SMUL/DEUSO/APROVA DIGITAL Nº 114621894 DE 19/11/2024 DEVENDO O PROJETO ATENDER AO ART. 2º, 4º E 6º DO DECRETO 63.884/24 E PARÁGRAFOS 8º E 9º DO ART. 71 DA LPOUS E ART. 41 DA LEI 18.081/24.
9. PROJETO APROVADO COM ANUÊNCIA DE CONPRES, ENCAMINHAMENTO SMC/DPH-SS Nº 089551161 DO PROCESSO 6025.2022/0003759-7, ATENDENDO A RESOLUÇÃO Nº 03/CONPRESOP/2012, OBEDECENDO AO RECUO MINIMO DE 05 METROS A CONTAR DO LIMITE DA COBERTURA DO CASARÃO EM RELAÇÃO A NOVA CONSTRUÇÃO INCLUSIVE NO SUBSOLO.
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 = 0,46;

TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA EXIGIDA = 25 %;

ÁREA AJARDINADA SOBRE SOLO NATURAL = 328,48 M²;

ÁREA AJARDINADA SOBRE LAJE COM ESPESSURA DE SOLO MAIOR QUE 40 CM = 79,73 M²;

ÁRVORES DE PORTE PEQUENO A SEREM PLANTADOS: 05;

ÁRVORES DE PORTE MÉDIO A SEREM PLANTADOS: 17;

PALMEIRA A SER PLANTADA: 03;

ÍNDIVÍDUO ÁRBOREO EXISTENTE COM DAP ENTRE 20 E 30 CM = 03;

ÍNDIVÍDUO ÁRBOREO EXISTENTE COM DAP MAIOR QUE 40 CM = 03;

PALMEIRA EXISTENTE = 04;

VOLUME DE RESERVAÇÃO PROPOSTO POR CONTROLE DE ESCOAMENTO SUPERFICIAL = 27.013,00 L;

PONTUAÇÃO ATINGIDA = 0,69;

REDUÇÃO DA TAXA DE PERMEABILIDADE ATINGIDA: 49,94 %;

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. O PRESENTE ALVARÁ DE EXECUÇÃO INCLUI O MOVIMENTO DE TERRA, AUTORIZADO COM BASE NOS DADOS TÉCNICOS APRESENTADOS, CONFORME SEÇÃO 4.A DA PORTARIA 221/SMUL-G/2017 E INCISO III DO §2º DO ART. 23 DA LEI 16.642/17, SENDO QUE A REALIZAÇÃO DO MOVIMENTO DE TERRA SERÁ EM CONFORMIDADE COM O QUE ESTABELECEM AS NORMAS TÉCNICAS CABÍVEIS E A TERRA SERÁ EMPRESTADA DE TERRENOS PARTICULARES COM A DEVIDA ANUÊNCIA DO PROPRIETÁRIO DO TERRENO OU DISPOSTA EM TERRENOS REGULARMENTE LICENCIADOS COMO DE DESTINAÇÃO DE RESÍDUOS INERTES COM A DEVIDA CLASSIFICAÇÃO, NOS TERMOS DA LEGISLAÇÃO EM VIGOR.

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.

NOTAS:

1. **O PRESENTE DOCUMENTO REFERE-SE EXCLUSIVAMENTE A LEGISLAÇÃO MUNICIPAL DEVENDO AINDA SEREM OBSERVADAS AS LEGISLAÇÕES ESTADUAL E FEDERAL PERTINENTES.**
2. PROJETO APROVADO TENDO EM VISTA A ANUÊNCIA DE COMAR, CONFORME NOTIFICAÇÃO Nº 44458 REF. AO PROTOCOLO COMAER Nº 67617.900116/2022-97 DE 18/03/2022.
3. O PRESENTE ALVARÁ DE EXECUÇÃO COMPREENDE A DEMOLIÇÃO TOTAL DO EXISTENTE NOS TERMOS DO INCISO I DO §2º DO ART. 23 DA LEI 16.642/17.
4. 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.
5. 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.
6. 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.
7. 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.
8. 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.
9. 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.
10. DEVERÁ SER RESPEITADO O RECUO DE 1,50M PARA A DIVISA DO LOTE, CONFORME O DISPOSTO NO ITEM 2.C DO DECRETO 57.776/17.
11. PROJETO APROVADO NOS TERMOS DA LEI 16.050/14 E 16.402/16, ATRAVÉS DO PAGAMENTO DE OUTORGA ONEROSA, CONFORME ÁREA E INDICES ELENCADOS A SEGUIR:

ÁREA DO TERRENO E=R= 2.700,98 M²;

ÁREA DE DOAÇÃO DE CALÇADA = 76,12 M²; - ÁREA DE FRUIÇÃO = 673,83 M²;

ÁREA REMANESCENTE DO TERRENO = 2.624,86 M²;

TAXA DE OCUPAÇÃO PERMITIDA = 70,00 %;

TAXA DE OCUPAÇÃO DO PROJETO = 63,30 %;

ÁREA DE PROJEÇÃO = 1.661,67 M²;

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO = 1,0;

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO PERMITIDO = 4,0;

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO ADOTADO NO PROJETO = 4,0;

ÁREA DE FACHADA ATIVA = 1.286,10 M²;

ÁREA DE NR INCENTIVADO = 1.710,21 M²;

ÁREA COMPUTÁVEL CA BASICO = 2.700,98 M²;

ÁREA COMPUTÁVEL CA MÁXIMO = 10.803,92 M²;

ÁREA COMPUTÁVEL CA ADOTADO NO PROJETO = 10.803,92 M²;

ÁREA COMPUTÁVEL EXCEDENTE DE OUTORGA ONEROSA = 8.102,94 M²;

ÁREA COMPUTÁVEL OBJETO DE PAGAMENTO DE OUTORGA ONEROSA = 6.863,84 M²;

ÁREA NÃO COMPUTÁVEL DO PROJETO = 14.446,86 M²;

ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO DO PROJETO = 25.250,78 M²;

12. O PROJETO DEVERÁ OBSERVAR A QUANTIDADE MINIMA DE INSTALAÇÕES SANITARIAS NOS TERMOS DO ITEM 9, ANEXO I - DISPOSTIÇÕES TÉCNICAS DO DECRETO 57.776/17
13. 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 – DISPOSTIÇÕES TÉCNICAS DO DECRETO 57.776/17, BEM COMO SUAS DIMENSÕES E OS ESPAÇOS DE CIRCULAÇÃO, MANOBRA E ESTACIONAMENTO DE VEICULOS.
14. NÃO SERÁ PERMITIDA A PERMANÊNCIA HUMANA NAS ÁREAS TÉCNICAS DESTINADAS A INSTALAÇÃO DE EQUIPAMENTOS CONSTANTES NO PROJETO.

AMPARO LEGAL:

PROJETO APROVADO NOS TERMOS DAS LEIS 16.642/17, 16.050/14, 16.402/16, DECRETOS 57.776/17, 55.036/14, 56.089/15 E 57.521/16.

DESCRIÇÃO DO PROJETO:

CONSTRUÇÃO DE CONJUNTO RESIDENCIAL VERTICAL DE USO MISTO COMPOSTO POR 02 TORRE SENDO 01 COM 05 SUBSOLOS, TÉRREO, 23 PAVIMENTOS, ATICO, EQUIPAMENTO SOCIAL, GARAGEM, OUTRA TORRE COMPOSTA POR TÉRREO E 19 AVIMENTOS, 07 ELEVADORES, 01 PLATAFORMA ELEVATÓRIA NO 19º PAVIMENTO DA TORRE B, 03 LOJAS DE FACHADA ATIVA NR 2.2 NO PAVIMENTO TERREO, 01 LOJA FACHADA ATIVA DE CATEGORIA DE USO NR 2.1 NO BEM TOMBADO NOS PAVIMENTOS 1º SUBSOLO, TÉRREO E 1º PAVIMENTO COM 02 ELEVADORES E 01 PLATAFORMA ELEVATÓRIA NO ACESSO A MESMA NO PAVIMENTO TÉRREO, 01 USO NR INCENTIVADO DE CATEGORIA DE USO NR 2.2, NOS PAVIMENTOS TÉRREO, 1º E 2º PAVIMENTOS E 136 UNIDADES RESIDENCIAIS DE CATEGORIA DE USO R2V-3.

DEFERIDO POR

UNIDADE SMUL/RESID/DRGP	DATA DE DEFERIMENTO 27/06/2025	DATA DE PUBLICAÇÃO 30/06/2025
----------------------------	-----------------------------------	----------------------------------