



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO

Contribuinte

08566400224

Documento

048-2-01 PROJETO MODIFICATIVO DE ALVARA DE APROVACAO E EXECUCAO DE EDIFICACAO NOVA

Número

2022/07169-01

Nome do Proprietário

HBR 73 - INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Data Publicação

29/10/2025

Endereço do Imóvel

CodLog

Endereço

Número

06511-0

R ENXOVIA

00423

Complemento/Bairro

455 VILA SAO FRANCISCO

Sub Pref.

SA

CEP

04711-030

Zona de Uso

ZONEAMENTO ANTERIOR: ZONA MISTA.

Categoria de Uso

R2V NR2.02 NR1.06 NR1.03

Descrição

A SMUL/SERVIN/DIVISÃO DE SERVIÇOS E USO INSTITUCIONAL DE GRANDE PORTE
SMUL/SERVIN/DSIGP EXPEDE A PRESENTE PROJETO MODIFICATIVO DO ALVARA DE
APROVACAO E EXECUCAO DE EDIFICACAO NOVA NUM. 2022/07169-00 PUBLICADO
EM 03/09/2022

USO DO IMÓVEL:

- ESPECIFICO - CONJUNTO COM MAIS DE DUAS UNIDADES HABITACIONAIS VERTICAL.
- USO NAO RESIDENCIAL COMPATIVEL COM A VIZINHANCA RESIDENCIAL - COMÉRCIO DIVERSIFICADO DE ÂMBITO LOCAL
- USO NAO RESIDENCIAL COMPATIVEL COM A VIZINHANCA RESIDENCIAL - SERVIÇOS PROFISSIONAIS
- USO NÃO RESIDENCIAL TOLERÁVEL A VIZINHANÇA RESIDENCIAL - COMÉRCIO ESPECIALIZADO

ÁREA TERRENO REAL: 12346,81 M2,

ÁREA TERRENO ESCRITURA: 12346,81 M2,

ÁREA TOTAL DA CONSTRUÇÃO: 108332,01 M2,

AREA MODIFICADA: 108332,01 M2,

ÁREA COMPUTÁVEL: 49387,22 M2,

DESTINADO(S) A USO MISTO.

COM 1 PREDIO(S) DE 34 ANDAR(ES), ATICO, DESTINADO(S) A USO MISTO,

COM 1 PREDIO(S) DE 28 ANDAR(ES), ATICO, DESTINADO(S) A USO MISTO,

2 BLOCO(S):

NA SUBCATEGORIA DE USO NR1 - NÃO RESIDENCIAL COMPATÍVEL COM A

Requerimento

08566400224-00003

PROCESSO: 6068.2025/0009286-5 EMISSÃO: 30/10/2025

Página

1 / 9



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO

Contribuinte

08566400224

Documento

048-2-01 PROJETO MODIFICATIVO DE ALVARA DE APROVACAO E EXECUCAO DE EDIFICACAO NOVA

Número

2022/07169-01

Nome do Proprietário

HBR 73 - INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Data Publicação

29/10/2025

Endereço do Imóvel

CodLog

Endereço

06511-0

R ENXOVIA

Número

00423

Complemento/Bairro

455 VILA SAO FRANCISCO

Sub Pref.

SA

CEP

04711-030

Zona de Uso

ZONEAMENTO ANTERIOR: ZONA MISTA.

Categoria de Uso

R2V NR2.02 NR1.06 NR1.03

Descrição

VIZINHANÇA RESIDENCIAL.

NA SUBCATEGORIA DE USO NR2 - NÃO RESIDENCIAL TOLERÁVEL À VIZINHANÇA RESIDENCIAL.

NA SUBCATEGORIA DE USO R2V - CONJUNTO RESIDENCIAL.

DEMAIS PROPRIETARIOS:

HESA 183 - INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA CNPJ: 30197797000120

AUTOR DO PROJETO:

COLLACO E MONTEIRO ARQUITETOS ASSOCIADOS S/S LTDA. - EPP CAU PJ
001014-6

MARCHI ARQUITETURA LTDA CAU PJ 005134-9

RESPONSÁVEL TÉCNICO:

FERNANDO TOLOZA CARVALHAL CREA 5061886509

ZONEAMENTO ATUAL: ZM

AMPARO LEGAL:

1) LEI Nº 16.642/17 REGULAMENTADA PELO DECRETO Nº 57.776/17.

2) LEI Nº 16.050/14, LEI Nº 16.402/16 E DECRETO Nº 57.521/16.

NOTAS:

1) DEVERÁ SER OBSERVADA A OBRIGATORIEDADE DE INSTALAÇÃO DE HIDRANTES PÚBLICOS DE INCÊNDIO, CONFORME DISPOSTO NA LEI Nº 16.900/2018 E DECRETO 58.692/2019, CARACTERIZADO COMO DE POTENCIAL DE RISCO A SINISTROS.

2) O ALVARÁ É EMITIDO A TÍTULO PRECÁRIO, NÃO SENDO DEVIDA INDENIZAÇÃO

Requerimento

08566400224-00003

PROCESSO: 6068.2025/0009286-5 EMISSÃO: 30/10/2025

Página

2 / 9



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO

Contribuinte

08566400224

Documento

048-2-01 PROJETO MODIFICATIVO DE ALVARA DE APROVACAO E EXECUCAO DE EDIFICACAO NOVA

Número

2022/07169-01

Nome do Proprietário

HBR 73 - INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Data Publicação

29/10/2025

Endereço do Imóvel

CodLog

Endereço

06511-0

R ENXOVIA

Número

00423

Complemento/Bairro

455 VILA SAO FRANCISCO

Sub Pref.

SA

CEP

04711-030

Zona de Uso

ZONEAMENTO ANTERIOR: ZONA MISTA.

Categoria de Uso

R2V NR2.02 NR1.06 NR1.03

Descrição

POR OBRAS, BENFEITORIAS OU ACESSÃO DELE DECORRENTES POR OCASIÃO DA EXECUÇÃO DO MELHORAMENTO PÚBLICO, NOS TERMOS DO § 2º DO ARTIGO 107 DO COE.

3) 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 A ACESSIBILIDADE E ATENDIMENTO AO PERCENTUAL MÍNIMO 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 REGULAMENTADOR DO COE.

4) 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.

5) 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.

6) O TITULAR DO DOCUMENTO DE ATIVIDADE EDILÍCIA, NA QUALIDADE DE PROPRIETÁRIO OU DE POSSUIDOR DO IMÓVEL, FICA RESPONSÁVEL PELA

Requerimento

08566400224-00003

PROCESSO: 6068.2025/0009286-5 EMISSÃO: 30/10/2025

Página

3 / 9



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO

Contribuinte

08566400224

Documento

048-2-01 PROJETO MODIFICATIVO DE ALVARA DE APROVACAO E EXECUCAO DE EDIFICACAO NOVA

Número

2022/07169-01

Nome do Proprietário

HBR 73 - INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Data Publicação

29/10/2025

Endereço do Imóvel

CodLog

Endereço

06511-0

R ENXOVIA

Número

00423

Complemento/Bairro

455 VILA SAO FRANCISCO

Sub Pref.

SA

CEP

04711-030

Zona de Uso

ZONEAMENTO ANTERIOR: ZONA MISTA.

Categoria de Uso

R2V NR2.02 NR1.06 NR1.03

Descrição

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 REGULAMENTADOR, 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) 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 PRESENTE DOCUMENTO REFERE-SE EXCLUSIVAMENTE À LEGISLAÇÃO MUNICIPAL, DEVENDO AINDA SER OBSERVADAS AS LEGISLAÇÕES ESTADUAL E FEDERAL PERTINENTES.

10) DEVERÃO SER OBSERVADOS OS PARÂMETROS DE INCOMODIDADE ESTABELECIDOS NO QUADRO 4B ANEXO INTEGRANTE DA LEI 16.402/16 PARA A ZONA DE USO EM QUESTÃO.

11) FAZ PARTE INTEGRANTE DO ALVARÁ O TERMO DE COMPROMISSO AMBIENTAL Nº 181/2015 APROVADO JUNTO À SECRETARIA MUNICIPAL DO VERDE E MEIO AMBIENTE.

RESSALVAS:

1) DEVERÃO SER ATENDIDAS AS CONDIÇÕES DE INSTALAÇÕES DE ACORDO COM O QUADRO 4A ANEXO INTEGRANTE DA LEI Nº 16.402/16, DEVENDO ESTA RESSALVA CONSTAR DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO.

Requerimento

08566400224-00003

PROCESSO: 6068.2025/0009286-5 EMISSÃO: 30/10/2025

Página

4 / 9



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO

Contribuinte

08566400224

Documento

048-2-01 PROJETO MODIFICATIVO DE ALVARA DE APROVACAO E EXECUCAO DE EDIFICACAO NOVA

Número

2022/07169-01

Nome do Proprietário

HBR 73 - INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Data Publicação

29/10/2025

Endereço do Imóvel

CodLog

Endereço

Número

06511-0

R ENXOVIA

00423

Complemento/Bairro

455 VILA SAO FRANCISCO

Sub Pref.

SA

CEP

04711-030

Zona de Uso

ZONEAMENTO ANTERIOR: ZONA MISTA.

Categoria de Uso

R2V NR2.02 NR1.06 NR1.03

Descrição

2) PARA A EMISSÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, O INTERESSADO DEVERÁ APRESENTAR DECLARAÇÃO DE QUE O PROJETO FOI EXECUTADO DE ACORDO COM AS SOLUÇÕES PROPOSTAS PARA ATENDIMENTO DA QUOTA AMBIENTAL, INFORMANDO SE DURANTE A EXECUÇÃO DA OBRA HOUVE ALGUM TIPO DE ALTERAÇÃO NAS SOLUÇÕES PAISAGÍSTICAS E CONSTRUTIVAS ADOTADAS NO PROJETO APROVADO QUE NÃO TENHA IMPLICADO NA ALTERAÇÃO DA PONTUAÇÃO DA QUOTA AMBIENTAL.

3) APÓS O CERTIFICADO DE CONCLUSÃO EMITIDO, DEVERÁ SER APRESENTADO RELATÓRIO A CADA 2 (DOIS) ANOS, DEMONSTRANDO ATENDIMENTO À QUOTA AMBIENTAL À SECRETARIA MUNICIPAL DO VERDE E DO MEIO AMBIENTE - SVMA, NOS TERMOS DO ARTIGO 84 DA LEI Nº 16.402 DE 2016.

4) 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.

5) POR OCASIÃO DO PEDIDO DE CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, AINDA QUE PARCIAL, DEVERÁ SER APRESENTADO O COMPROVANTE DE RECOLHIMENTO INTEGRAL DO VALOR DEVIDO DA COTA DE SOLIDARIEDADE NOS TERMOS DO INCISO III, § 2º, ARTIGO 112 DA LEI Nº 16.050/2014 E § 1º, ARTIGO 1º DO DECRETO Nº 56.538/15.

6) PREVIAMENTE AO PEDIDO DE CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÁ SER LICENCIADO O FUNCIONAMENTO DE ELEVADORES E APARELHOS DE TRANSPORTE ATRAVÉS DE CADASTRO NO SISTEMA DE LICENCIAMENTO ELETRÔNICO DE APARELHOS DE TRANSPORTE, COMPOSTO DA INSCRIÇÃO DO APARELHO E DO RELATÓRIO DE INSPEÇÃO ANUAL - RIA.

7) 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 NOS TERMOS DA RESOLUÇÃO CPA 024/2019.

Requerimento

08566400224-00003

PROCESSO: 6068.2025/0009286-5 EMISSÃO: 30/10/2025

Página

5 / 9



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO

Contribuinte

08566400224

Documento

048-2-01 PROJETO MODIFICATIVO DE ALVARA DE APROVACAO E EXECUCAO DE EDIFICACAO NOVA

Número

2022/07169-01

Nome do Proprietário

HBR 73 - INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Data Publicação

29/10/2025

Endereço do Imóvel

CodLog

Endereço

06511-0

R ENXOVIA

Número

00423

Complemento/Bairro

455 VILA SAO FRANCISCO

Sub Pref.

SA

CEP

04711-030

Zona de Uso

ZONEAMENTO ANTERIOR: ZONA MISTA.

Categoria de Uso

R2V NR2.02 NR1.06 NR1.03

Descrição

- 8) FICA RESSALVADO O TERMO DE COMPROMISSO PARA EXECUÇÃO DE OBRAS E OUTRAS MELHORIAS DA CERTIDÃO DE DIRETRIZES DE SMT 035/2020.
- 9) SÓ SERÁ CONCEDIDO O CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, APÓS A EMISSÃO DO TERMO DE RECEBIMENTO E ACEITAÇÃO DEFINITIVO ¿ TRAD DA SECRETARIA MUNICIPAL DO TRANSPORTE ¿ SMT, NOS TERMOS DA LEI 15.150/2010.
- 10) 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 Nº 181/2015 APROVADO JUNTO À SECRETARIA MUNICIPAL DO VERDE E MEIO AMBIENTE.
- 11) FICA CIENTE O INTERESSADO QUE A IMPLANTAÇÃO DE QUALQUER ANTENA, TORRE, PARA-RAIO, LUZES, ETC OU QUALQUER OUTRO EQUIPAMENTO SOBRE A COBERTURA DO EDIFÍCIO DEVERÁ SER SUBMETIDO À APRECIÇÃO DO COMAR.
- 12) POR OCASIÃO DO PEDIDO DE CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DEVERÁ SER APRESENTADO O ATESTADO DE VISTORIA FINAL DO CORPO DE BOMBEIROS.
- 13) POR OCASIÃO DO PEDIDO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DEVERÁ SER ANEXADO DECLARAÇÃO ASSINADA PELO RESPONSÁVEL TÉCNICO QUE O PROJETO ATENDE AS CONDIÇÕES DE SEGURANÇA DE USO E CIRCULAÇÃO NOS TERMOS DAS NORMAS TÉCNICAS OFICIAIS E INSTRUÇÕES TÉCNICAS DOS BOMBEIROS.
- 14) DEVERÁ CONSTAR NO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO QUE OS COMPARTIMENTOS DENOMINADOS "ÁREAS TÉCNICAS" DESTINAM-SE EXCLUSIVAMENTE AO ABRIGO DE INSTALAÇÕES E EQUIPAMENTOS PRÓPRIOS DA EDIFICAÇÃO, SENDO NELES PROIBIDA A PERMANÊNCIA HUMANA PROLONGADA E A ALTERAÇÃO DA DESTINAÇÃO.
- 15) FACHADA ATIVA APROVADA NOS TERMOS DO ART. 71 DA LEI 16.402/16, SENDO OBRIGATÓRIO MANTER A PERMEABILIDADE VISUAL, ABERTURA PARA O LOGRADOURO COM ACESSO IRRESTRITO, SEM MUROS OU GRADES EM TODA A EXTENSÃO DO ALINHAMENTO, INTEGRAÇÃO FÍSICA ENTRE O RECUO FRONTAL E O

Requerimento

08566400224-00003

PROCESSO: 6068.2025/0009286-5 EMISSÃO: 30/10/2025

Página

6 / 9



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO

Contribuinte

08566400224

Documento

048-2-01 PROJETO MODIFICATIVO DE ALVARA DE APROVACAO E EXECUCAO DE EDIFICACAO NOVA

Número

2022/07169-01

Nome do Proprietário

HBR 73 - INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Data Publicação

29/10/2025

Endereço do Imóvel

CodLog

Endereço

Número

06511-0

R ENXOVIA

00423

Complemento/Bairro

455 VILA SAO FRANCISCO

Sub Pref.

SA

CEP

04711-030

Zona de Uso

ZONEAMENTO ANTERIOR: ZONA MISTA.

Categoria de Uso

R2V NR2.02 NR1.06 NR1.03

Descrição

PASSEIO PÚBLICO. ESTA RESSALVA DEVERÁ SER MANTIDA NO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DAS OBRAS E SUA DESOBEDIÊNCIA ACARRETARÁ SUA CASSAÇÃO.

16) 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 9050/15.

17) 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.

18) POR OCASIÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÃO SER ATENDIDAS AS NORMAS TÉCNICAS OFICIAIS RELATIVAS A VENTILAÇÃO MECÂNICA E ILUMINAÇÃO ARTIFICIAL.

19) 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.

20) 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.

21) A EMISSÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO PARA O EMPREENDIMENTO FICA CONDICIONADA À MANIFESTAÇÃO FAVORÁVEL DE GTAC, NOS TERMOS DO PARECER TÉCNICO Nº 15/DAIA-GTANI/2022

OBS.:

PROJETO APROVADO NOS TERMOS DA LEI Nº 16.402/16, POR MEIO DE PAGAMENTO DE OUTORGA ONEROSA EM CEPAC, CONFORME ÍNDICES ABAIXO

Requerimento

08566400224-00003

PROCESSO: 6068.2025/0009286-5 EMISSÃO: 30/10/2025

Página

7 / 9



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO

Contribuinte

08566400224

Documento

048-2-01 PROJETO MODIFICATIVO DE ALVARA DE APROVACAO E EXECUCAO DE EDIFICACAO NOVA

Número

2022/07169-01

Nome do Proprietário

HBR 73 - INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Data Publicação

29/10/2025

Endereço do Imóvel

CodLog

Endereço

Número

06511-0

R ENXOVIA

00423

Complemento/Bairro

455 VILA SAO FRANCISCO

Sub Pref.

SA

CEP

04711-030

Zona de Uso

ZONEAMENTO ANTERIOR: ZONA MISTA.

Categoria de Uso

R2V NR2.02 NR1.06 NR1.03

Descrição

RELACIONADOS:

ÁREA DE TERRENO E = 12.346,81M² E R = 12.346,81M²

ÁREA DE DOAÇÃO PARA ALARGAMENTO DO PASSEIO PÚBLICO = 316,23M²

ÁREA DE DOAÇÃO PARA MELHORAMENTO VIÁRIO = 1.625,29M²

ÁREA REMANESCENTE E = 10.405,29M² E R = 10.405,29M²

T.O. DA LPUOS = 0,70

T.O. DO PROJETO = 0,61

C.A. BÁSICO = 1,00

C.A. MÁXIMO = 4,00

TERRENO VIRTUAL RESIDENCIAL = 3.246,04M²

ÁREA COMPUTÁVEL RESIDENCIAL DE PROJETO = 12.984,15M²

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO RESIDENCIAL = 4,00

COEFICIENTE ACIMA DO BÁSICO RESIDENCIAL = 3,00

ÁREA EXCEDENTE AO COEFICIENTE BÁSICO RESIDENCIAL (CEPAC) =
9.738,11M²

TERRENO VIRTUAL SERVIÇOS: 9.100,77M²

ÁREA COMPUTÁVEL SERVIÇOS, EM PROJETO = 36.403,07M²

COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO SERVIÇOS = 4,00

COEFICIENTE ACIMA DO BÁSICO SERVIÇOS = 3,00

ÁREA EXCEDENTE AO COEFICIENTE BÁSICO SERVIÇOS (CEPAC) =
27.302,30M²

I - PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL - PA 04;

II - PONTUAÇÃO MÍNIMA: 0,78 E TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA:
0,25;

III - PONTUAÇÃO ATINGIDA: 1,17 E TAXA DE PERMEABILIDADE ATINGIDA:
0,125.

FAZ PARTE INTEGRANTE DESTE ALVARÁ:

INFORMAÇÃO 357/PROJ.4/2019

Requerimento

08566400224-00003

PROCESSO: 6068.2025/0009286-5 EMISSÃO: 30/10/2025

Página

8 / 9



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO

Contribuinte
08566400224

Documento
048-2-01 PROJETO MODIFICATIVO DE ALVARA DE APROVACAO E EXECUCAO DE
EDIFICACAO NOVA

Número
2022/07169-01

Nome do Proprietário
HBR 73 - INVESTIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Data Publicação
29/10/2025

Endereço do Imóvel

CodLog
06511-0

Endereço
R ENXOVIA

Número
00423

Complemento/Bairro
455 VILA SAO FRANCISCO

Sub Pref.
SA

CEP
04711-030

Zona de Uso
ZONEAMENTO ANTERIOR: ZONA MISTA.

Categoria de Uso
R2V NR2.02 NR1.06 NR1.03

Descrição

PARECER TÉCNICO N° 10/GTAC/2013
OFÍCIO N° 948/SCA/4548
PARECER TÉCNICO N° 061/CLA-DCRA/2020
PARECER TÉCNICO N° 177/GTAC/2020
CERTIDÃO DE DIRETRIZES SMT N° 035/2020
INFORMAÇÃO SMUL/ATECC/CAIEPS N° 042835455
PRONUNCIAMENTO /010/CAIEPS/2021
INFORMAÇÃO N° 036/2022/SMUL/DEUSO
PRONUNCIAMENTO/ATECC/CEUSO/068/2022
CERTIDÃO DE PAGAMENTO EM CEPAC N° AE-010/2022
PARECER TÉCNICO N° 15/DAIA-GTANI/2022
PARECER TÉCNICO N° 003/CADES/2022

Requerimento
08566400224-00003

PROCESSO: 6068.2025/0009286-5 EMISSÃO: 30/10/2025

Página
9 / 9