



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

Contribuinte

08821300110

Documento

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

Número

2022/08310-02

Nome do Proprietário

MNCK HERON 140 EMP. E INCORP. IMOB. SPE LTDA

Data Publicação

05/02/2025

Endereço do Imóvel

CodLog

Endereço

63154-0

R HERON DOMINGUES

Número

00140

Complemento/Bairro

JD CORDEIRO

Sub Pref.

SA

CEP

04640-070

Zona de Uso

ZONEAMENTO ANTERIOR: ZONA EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAL BAIXA DENSIDADE.

Categoria de Uso

R2H-03

Descrição

A SMUL/RESID/DIVISAO TECNICA DE CONJUNTO RESIDENCIAL DE GRANDE PORTE SMUL/RESID/DRGP EXPEDE A PRESENTE PROJETO MODIFICATIVO DO ALVARA DE APROVACAO E EXECUCAO DE EDIFICACAO NOVA NUM. 2022/08310-01 PUBLICADO EM 29/03/2023

USO DO IMÓVEL:

- CONJUNTO DE DUAS OU MAIS UNIDADES HABITACIONAIS HORIZONTAL. - CONJUNTO RESIDENCIAL VILA.

ÁREA TERRENO REAL: 2142,87 M2,

ÁREA TOTAL DA CONSTRUÇÃO: 2730,18 M2,

ÁREA COMPUTÁVEL: 2020,97 M2,

DESTINADO(S) A USO RESIDENCIAL.

COM 1 PREDIO(S) DE 3 ANDAR(ES), 6 UNIDADE(S), 1 SUBSOLO(S), APARELHOS DE TRANSPORTE: 7, GARAGEM EXCLUSIVA, DESTINADO(S) A USO RESIDENCIAL,

1 BLOCO(S):

6 UNIDADE(S) APROVADA(S) NA SUBCATEGORIA DE USO R2H-03 - UNIDADES HABITACIONAIS AGRUPADAS.

RESPONSÁVEL TÉCNICO:

FRANCISCO AYRES VICENTINI CREA 600832471

AUTOR DO PROJETO:

MONICA SISTI FIACADORI ACKERMANN CAU PF 219089-3

Requerimento

08821300110-00003

PROCESSO: 1010.2024/0006001-5 EMISSÃO: 05/02/2025

Página

1 / 6



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

Contribuinte

08821300110

Documento

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

Número

2022/08310-02

Nome do Proprietário

MNCK HERON 140 EMP. E INCORP. IMOB. SPE LTDA

Data Publicação

05/02/2025

Endereço do Imóvel

CodLog

Endereço

63154-0

R HERON DOMINGUES

Número

00140

Complemento/Bairro

JD CORDEIRO

Sub Pref.

SA

CEP

04640-070

Zona de Uso

ZONEAMENTO ANTERIOR: ZONA EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAL BAIXA DENSIDADE.

Categoria de Uso

R2H-03

Descrição

ZONEAMENTO ATUAL: ZER 1

AMPARO LEGAL:

1) 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.

NOTAS:

1) O PRESENTE DOCUMENTO REFERE-SE EXCLUSIVAMENTE A LEGISLACAO MUNICIPAL DEVENDO AINDA, SEREM OBSERVADAS AS LEGISLACOES ESTADUAL E FEDERAL, PERTINENTES.

2) PROJETO APROVADO TENDO EM VISTA A ANUÊNCIA DE COMAR, CONFORME DECLARAÇÃO DE INEXIGIBILIDADE REF. AO PROTOCOLO PRE ANALISE 8360A53C08 DE 06/06/2024.

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

Requerimento

08821300110-00003

PROCESSO: 1010.2024/0006001-5 EMISSÃO: 05/02/2025

Página

2 / 6



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

Contribuinte

08821300110

Documento

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

Número

2022/08310-02

Nome do Proprietário

MNCK HERON 140 EMP. E INCORP. IMOB. SPE LTDA

Data Publicação

05/02/2025

Endereço do Imóvel

CodLog

Endereço

63154-0

R HERON DOMINGUES

Número

00140

Complemento/Bairro

JD CORDEIRO

Sub Pref.

SA

CEP

04640-070

Zona de Uso

ZONEAMENTO ANTERIOR: ZONA EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAL BAIXA DENSIDADE.

Categoria de Uso

R2H-03

Descrição

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.

Requerimento

08821300110-00003

PROCESSO: 1010.2024/0006001-5 EMISSÃO: 05/02/2025

Página

3 / 6



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

Contribuinte

08821300110

Documento

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

Número

2022/08310-02

Nome do Proprietário

MNCK HERON 140 EMP. E INCORP. IMOB. SPE LTDA

Data Publicação

05/02/2025

Endereço do Imóvel

CodLog

Endereço

63154-0

R HERON DOMINGUES

Número

00140

Complemento/Bairro

JD CORDEIRO

Sub Pref.

SA

CEP

04640-070

Zona de Uso

ZONEAMENTO ANTERIOR: ZONA EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAL BAIXA DENSIDADE.

Categoria de Uso

R2H-03

Descrição

- 11) PROJETO APROVADO NOS TERMOS DA LEI 16.050/14 E 16.402/16, ATRAVÉS CONFORME ÁREA E INDICES ELENCADOS A SEGUIR: ÁREA DO TERRENO E = R = 2.142,87 M<sup>2</sup>; TAXA DE OCUPAÇÃO DO PROJETO = 49,52 %; ÁREA DE PROJEÇÃO = 1.061,22 M<sup>2</sup>; COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO = 1,0; COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO PERMITIDO = 1,0; COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO ADOTADO NO PROJETO = 0,9431; ÁREA COMPUTÁVEL CA ADOTADO NO PROJETO = 2.020,97 M<sup>2</sup>; ÁREA NÃO COMPUTÁVEL DO PROJETO = 709,21 M<sup>2</sup>; ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO DO PROJETO = 2.730,18 M<sup>2</sup>.
- 12) O PROJETO DEVERÁ OBSERVAR A QUANTIDADE MINIMA DE INSTALAÇÕES SANITARIAS NOS TERMOS DO ITEM 9, ANEXO I - DISPOSIÇÕES TÉCNICAS DO DECRETO 57.776/17
- 13) O PROJETO DEVERA ATENDER O DISPOSTO NA SEÇÃO 8 DO ANEXO I - DISPOSIÇÕES TÉCNICAS DO DECRETO 57.776/17, NO QUE SE REFERE ÀS 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
- 15) 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.

RESSALVAS:

- 1) POR OCASIAO DO PEDIDO DO CERTIFICADO DE CONCLUSAO DEVERA SER APRESENTADO O ATESTADO DE VISTORIA FINAL DO CORPO DE BOMBEIROS.
- 2) A(S) EDIFICACAO(OES) ORA LICENCIADA(S) DEVERA(AO) CONSTITUIR UM SO CONDOMINIO E QUALQUER DESMEMBRAMENTO DEPENDERA DE APROVACAO DA MUNICIPALIDADE, CONFORME DISPOSTO NO DECRETO 10.107/72.

Requerimento

08821300110-00003

PROCESSO: 1010.2024/0006001-5 EMISSÃO: 05/02/2025

Página

4 / 6



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

Contribuinte

08821300110

Documento

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

Número

2022/08310-02

Nome do Proprietário

MNCK HERON 140 EMP. E INCORP. IMOB. SPE LTDA

Data Publicação

05/02/2025

Endereço do Imóvel

CodLog

Endereço

63154-0

R HERON DOMINGUES

Número

00140

Complemento/Bairro

JD CORDEIRO

Sub Pref.

SA

CEP

04640-070

Zona de Uso

ZONEAMENTO ANTERIOR: ZONA EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAL BAIXA DENSIDADE.

Categoria de Uso

R2H-03

Descrição

- 3) POR OCASIAO DO CERTIFICADO DE CONCLUSAO, DEVERAO SER ATENDIDOS OS ITENS DO COE RELATIVOS A VENTILACAO MECANICA E ILUMINACAO ARTIFICIAL.
- 4) POR OCASIÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DEVERÁ SER APRESENTADO CERTIFICADO DE RECEBIMENTO PROVISÓRIO DO TERMO DE COMPROMISSO AMBIENTAL Nº 364/2022 DO PROCESSO Nº 6068.2022/0003723-0.
- 5) PROJETO APROVADO CONFORME PARECER TÉCNICO AMBIENTAL Nº 24/CLA/DCRA/GTMAPP/2022 DO PROCESSO SEI 6068.2022/0003723-0 EM 25/08/2022.
- 6) 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 04; PONTUAÇÃO MÍNIMA = 0,48; TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA EXIGIDA= 30 %; ÁREA AJARDINADA SOBRE SOLO NATURAL = 646,80 M²; ÁRVORES DE PORTE PEQUENO A SEREM PLANTADOS: 10; ÁRVORES DE PORTE MÉDIO A SEREM PLANTADOS: 21; PAVIMENTO SEMI - PERMEÁVEL SEM VEGETAÇÃO = 92,74 M²; VOLUME DE RESERVAÇÃO PROPOSTO POR CONTROLE DE ESCOAMENTO SUPERFICIAL = 17.400,00 L; PONTUAÇÃO ATINGIDA = 0,49; 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.
- 7) POR OCASIÃO DO PEDIDO DE CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÁ SER APRESENTADA A LICENÇA DE FUNCIONAMENTO DE ELEVADORES.
- 8) POR OCASIÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DEVERÃO SER ATENDIDAS INTEGRALMENTE AS NORMAS ESPECÍFICAS E AQUELAS EMITIDAS PELAS

Requerimento

08821300110-00003

PROCESSO: 1010.2024/0006001-5 EMISSÃO: 05/02/2025

Página

5 / 6



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

Contribuinte

08821300110

Documento

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

Número

2022/08310-02

Nome do Proprietário

MNCK HERON 140 EMP. E INCORP. IMOB. SPE LTDA

Data Publicação

05/02/2025

Endereço do Imóvel

CodLog

Endereço

63154-0

R HERON DOMINGUES

Número

00140

Complemento/Bairro

JD CORDEIRO

Sub Pref.

SA

CEP

04640-070

Zona de Uso

ZONEAMENTO ANTERIOR: ZONA EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAL BAIXA DENSIDADE.

Categoria de Uso

R2H-03

Descrição

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

9) 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

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 57.776/16

11) 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.

OBS.:

PROJETO MODIFICATIVO DE CONSTRUÇÃO DE CONJUNTO RESIDENCIAL.HORIZONTAL COMPOSTO POR SUBSOLO, TÉRREO, 02 PAVIMENTOS COM 07 ELEVADORES, GARAGEM E 06 UNIDADES RESIDENCIAIS DE CATEGORIA DE USO R2H-3.

Requerimento

08821300110-00003

PROCESSO: 1010.2024/0006001-5 EMISSÃO: 05/02/2025

Página

6 / 6