alves

PINHEIROS

CONEXÕES **INTELIGENTES.**



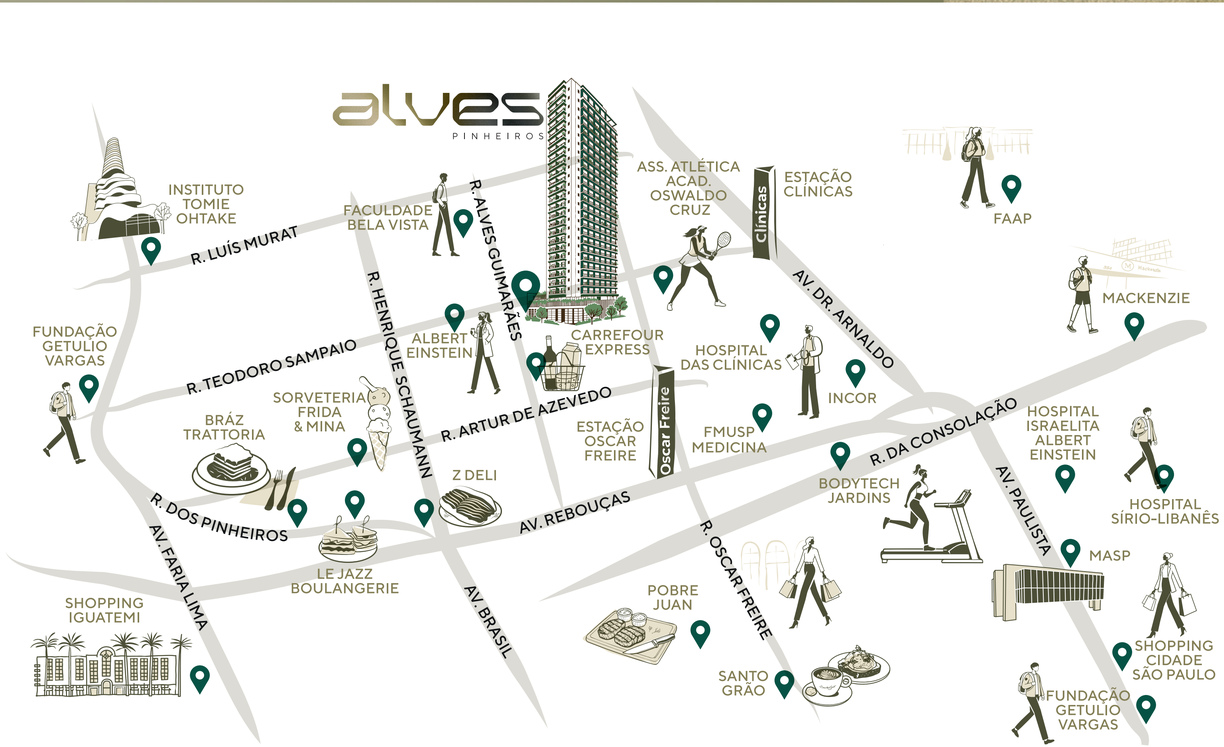


ILUSTRAÇÃO ARTÍSTICA DO MAPA DA REGIÃO

PARA VIVER ONDE A CIDADE ACONTECE.

PARA INVESTIR ONDE ELA SE VALORIZA.



RUA OSCAR FREIRE
300 M*

HOSPITAL DAS CLÍNICAS
950 M*





ESTAÇÃO DE METRÔ
OSCAR FREIRE – 800 M*

FACULDADE DE MEDICINA
DA USP – 900 M*



*FONTE: GOOGLE MAPS

VIAS DE ACESSO

ESTAÇÃO OSCAR FREIRE
AV. REBOUÇAS
AV. PAULISTA
AV. FARIA LIMA

EDUCAÇÃO

USP MEDICINA
HOSPITAL DAS CLÍNICAS
FAAP
UNIVERSIDADE PRESBITERIANA MACKENZIE
FGV

GASTRONOMIA

RUA OSCAR FREIRE
LE JAZZ
POBRE JUAN
SANTO GRÃO
Z DELI

SAÚDE

HOSPITAL DAS CLÍNICAS
HOSPITAL SÍRIO-LIBANÊS
HOSPITAL ISRAELITA ALBERT EINSTEIN

COMPRAS

RUA OSCAR FREIRE

FICHA TÉCNICA

ENDEREÇO	R. ALVES GUIMARÃES, 538 X R. TEODORO SAMPAIO	PINHEIROS - SP
ARQUITETURA	MCAA ARQUITETOS
PAISAGISMO	NÚCLEO ARQUITETURA DA PAISAGEM
INTERIORES	DÉBORA DALANEZI ARQUITETURA
ÁREA DO TERRENO	1.353,32 M²
CATEGORIA DE USO	252 UNIDADES R2V 48 UNIDADES HMP 145 UNIDADES HIS-2 06 LOJAS NR1-3
Nº DE TORRES	1
TOTAL DE UNIDADES	445 UNIDADES RESIDENCIAIS + 06 LOJAS

Nº DE PAVIMENTOS	TÉRREO 1º PAVIMENTO TÉCNICO (LAZER INTERNO) 2º PAVIMENTO (LAZER INTERNO E EXTERNO | UNIDADES RESIDENCIAIS) 3º AO 26º PAVIMENTO (TIPO) 27º PAVIMENTO (LAZER EXTERNO | UNIDADES RESIDENCIAIS) ÁTICO
ÁREA PRIVATIVA UNIDADES	**TIPOLOGIA A (2 DORMS):** APROX. 38 M² - 50 UNIDADES FINAIS 14 E 15 (100% R2V) **TIPOLOGIA B (1 DORM):** APROX. 24 M² - 95 UNIDADES FINAIS 2	3	4	5	6 (83 R2V | 6 HMP | 6 HIS-2) **TIPOLOGIA C (1 DORM):** APROX. 25 M² - 10 UNIDADES FINAL 1 (3 R2V | 2 HMP | 5 HIS-2) **TIPOLOGIA D (1 DORM):** APROX. 30 M² - 25 UNIDADES FINAL 7 (22 R2V | 3 HMP) **TIPOLOGIA E (STUDIO):** APROX. 24 M² - 148 UNIDADES FINAIS 8	9 |10	16	17	18 (4 R2V | 37 HMP | 107 HIS-2) **TIPOLOGIA F (STUDIO):** APROX. 25 M² - 27 UNIDADES FINAIS 9	10	19 (1 R2V | 26 HIS-2) **TIPOLOGIA G (1 DORM):** APROX. 26 M² - 15 UNIDADES FINAL 1 (14 R2V | 1 HIS-2) **TIPOLOGIA H (STUDIO):** APROX. 24 M² - 75 UNIDADES FINAIS 11	12	13 (100% R2V)

FACHADA



PERSPECTIVA ILUSTRADA DA FACHADA

SETORIZAÇÃO



PERSPECTIVA ILUSTRADA DA FACHADA

27º PAVIMENTO
LAZER EXTERNO (ROOFTOP)

3º AO 27º PAVIMENTO
UNIDADES RESIDENCIAIS

2º PAVIMENTO
LAZER INTERNO E EXTERNO

UNIDADES RESIDENCIAIS

1º PAVIMENTO
ÁREAS TÉCNICAS

LAZER INTERNO

PAVIMENTO TÉRREO
PORTARIA

ACESSOS DE PEDESTRES

LAZER INTERNO E EXTERNO

LOJAS

IMPLANTAÇÃO
TÉRREO

01 ACESSO DE PEDESTRES (SOCIAL)
02 ACESSO DE PEDESTRES (SERVIÇO)
03 PORTARIA
04 DELIVERY
05 LOBBY
06 COWORKING
07 SALÃO DE FESTAS
08 MINIMERCADO
09 PET PLACE
10 BICICLETÁRIO
11 LOUNGE CONECTA
12 LOUNGE FESTAS
13 LOUNGE LAREIRA
14 LOJA 1
15 LOJA 2
16 LOJA 3
17 LOJA 4
18 LOJA 5
19 LOJA 6

1º PAVIMENTO
COWORKING







IMPLANTAÇÃO
2° PAVIMENTO

ESPAÇO WELLNESS

20 DECK | SOLARIUM
21 PISCINA ADULTO
22 SPA
23 ESPAÇO YOGA
24 FITNESS
25 POOL BAR
26 SALA DE MASSAGEM
27 SAUNA SECA
28 LAVANDERIA COLETIVA



IMPLANTAÇÃO
27° PAVIMENTO

29 ESPAÇO GRILL + WINE LOUNGE
30 HORTA COMUNITÁRIA
31 ESTAR EXTERNO
32 SKY LOUNGE COM MIRANTE



ÁREAS COMUNS | DIFERENCIAIS

- POOL BAR
- COWORKING
- PISCINA ADULTO
- FITNESS
- BICICLETÁRIO COM PONTO PARA BIKE E MOTO ELÉTRICAS
- INFRAESTRUTURA PARA CÂMERAS DE SEGURANÇA
- PORTÕES COM CONTROLE DE ACESSO (CLAUSURA E ELETROÍMÃ)
- ENTREGA DE 4 BIKES ELÉTRICAS
- ESPAÇO WELLNESS
- LAZER INTEGRADO AO PAISAGISMO, CRIANDO AMBIENTES MAIS ACOLHEDORES
- ROOFTOP
- ESPAÇO PET
- PORTARIA 24H COM VIDRO MULTILAMINADO
- WI-FI NAS ÁREAS COMUNS EM PARCERIA (COM AS PRINCIPAIS OPERADORAS DO MERCADO)
- ENTREGA DAS ÁREAS COMUNS MOBILIADAS E DECORADAS
- ESPAÇO DELIVERY
- MINIMERCADO
- LAVANDERIA COLETIVA
- HORTA COMUNITÁRIA
- INFRA PARA AR-CONDICIONADO EM TODAS AS ÁREAS COMUNS (ENTREGA DO EQUIPAMENTO NA PORTARIA)
- RECONHECIMENTO FACIAL NA PORTARIA

UNIDADES | DIFERENCIAIS

- PREVISÃO (PONTO + DRENO) DE AR-CONDICIONADO*
- PERSIANA NA JANELA
- TERRAÇO GRILL
- POSSIBILIDADE DE FECHAMENTO DE TERRAÇO
- CONTRAPISO ENTREGUE
- HUB DE AUTOMAÇÃO (PARCERIA CASA VIVO)
- ASSISTENTE VIRTUAL (PARCERIA CASA VIVO)
- FECHADURA ELETRÔNICA (PARCERIA CASA VIVO)
- PONTO PARA COOKTOP (NAS UNIDADES DE 1 DORM. E STUDIO)
- PONTO PARA FOGÃO A GÁS (TIPOLOGIA 2 DORMS.)
- PONTO PARA LAVA-LOUÇAS OU FORNO ELÉTRICO (CONFORME TIPOLOGIA)
- PONTO PARA INSTALAÇÃO DE MÁQUINA LAVA E SECA E/OU TANQUE (CONFORME TIPOLOGIA)
- ÁGUA QUENTE NA BANCADA (DA COZINHA E DO BANHEIRO)
- SISTEMA DE AQUECIMENTO A GÁS
- ENTREGA DE MEDIDORES INDIVIDUAIS DE ÁGUA PARA AS UNIDADES
- TOMADA DE 20 A (COZINHA/APA E BANHEIRO)
- VENTILAÇÃO NATURAL NOS BANHEIROS (CONFORME TIPOLOGIA)
- PREVISÃO DE PONTO PARA DUCHA HIGIÊNICA

*NO DORMITÓRIO (CASAL) DAS UNIDADES DE 1 E 2 DORMS. NAS UNIDADES STUDIO, PREVISÃO DO PONTO NA SALA.

alves

PINHEIROS

2 DORMS. +TERRAÇO	38 M²
1 DORM. +TERRAÇO	24 A 30 M²
STUDIO +TERRAÇO	24 E 25 M²

ACESSO A LOJAS



PERSPECTIVA ILUSTRADA



PERSPECTIVA ILUSTRADA

PORTARIA

ENTRADA COM RECONHECIMENTO FACIAL

LOBBY E COWORKING



PERSPECTIVA ILUSTRADA

PISCINA ADULTO, DECK MOLHADO E SOLARIUM



PERSPECTIVA ILUSTRADA



PERSPECTIVA ILUSTRADA

POOL BAR



PERSPECTIVA ILUSTRADA

ROOFTOP

SKY LOUNGE COM MIRANTE



PERSPECTIVA ILUSTRADA



SALÃO DE FESTAS

LOUNGE FESTAS



ESPAÇO GRILL + WINE LOUNGE



PERSPECTIVA ILUSTRADA



PERSPECTIVA ILUSTRADA

LOUNGE LAREIRA

LOUNGE CONECTA



PERSPECTIVA ILUSTRADA



PERSPECTIVA ILUSTRADA

COWORKING



PERSPECTIVA ILUSTRADA

FITNESS

FITNESS



PERSPECTIVA ILUSTRADA

SALA DE MASSAGEM

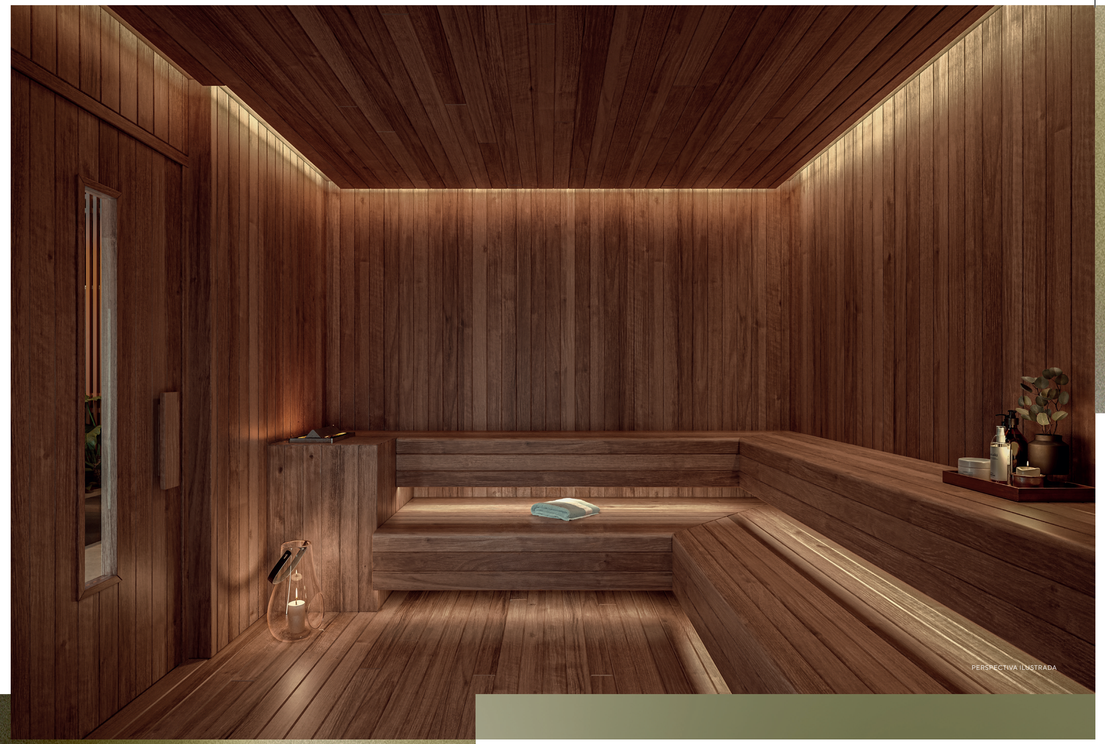


PERSPECTIVA ILUSTRADA



PERSPECTIVA ILUSTRADA

SALA DE YOGA



PERSPECTIVA ILUSTRADA

SAUNA SECA

PET PLACE



PERSPECTIVA ILUSTRADA

DELIVERY



PERSPECTIVA ILUSTRADA

MINIMERCADO



PERSPECTIVA ILUSTRADA

LAVANDERIA COLETIVA



PERSPECTIVA ILUSTRADA



PERSPECTIVA ILUSTRADA

BICICLETÁRIO

PLANTAS



alves
PINHEIROS

UM PROJETO FOCADO EM TECNOLOGIA

Casa Inteligente vivo

TODAS AS UNIDADES ENTREGUES COM

FECHADURA SMART
(QUE POSSIBILITA CONFIGURAÇÃO REMOTA)

HUB DE AUTOMAÇÃO
ZIGBEE

ASSISTENTE VIRTUAL
ALEXA

1 DORM. | 24 M²
+ TERRAÇO



PLANTA ILUSTRATIVA DE 24 M² - COM SUGESTÃO DE DECORAÇÃO. OS MÓVEIS, OS OBJETOS E OS EQUIPAMENTOS, ASSIM COMO OS MATERIAIS DE ACABAMENTO APRESENTADOS NA PLANTA, TÊM DIMENSÕES COMERCIAIS E NÃO SÃO PARTE INTEGRANTE DO CONTRATO. MEDIDAS DE FACE A FACE.

STUDIO + TERRAÇO | 24 M² E 25 M²



FORRO DE GESSO

SISTEMA DE AQUECIMENTO A GÁS

BACIA COM CAIXA ACOPLADA E SISTEMA DUAL FLUSH

BANCADA EM GRANITO

ÁGUA QUENTE NO BANHEIRO

TOMADA 20 A

PREVISÃO PARA AR-CONDICIONADO

CONTRAPISO ENTREGUE

CAPA EM GRANITO

FECHADURA ELETRÔNICA

PONTO PARA INSTALAÇÃO DE MÁQUINA LAVA E SECA OU TANQUE

TOMADA 20 A

BANCADA EM GRANITO COM PONTO DE ÁGUA QUENTE

PONTO DE ÁGUA PARA FILTRO SOB BANCADA

PONTO PARA MLL OU FORNO ELÉTRICO

PONTO PARA COOKTOP

INFRA SECA PARA TV

TERRAÇO GRILL

POSSIBILIDADE DE FECHAMENTO DO TERRAÇO

PLANTA ILUSTRATIVA DE 24 Mª E 25 Mª - COM SUGESTÃO DE DECORAÇÃO. OS MÓVEIS, OS OBJETOS E OS EQUIPAMENTOS, ASSIM COMO OS MATERIAIS DE ACABAMENTO APRESENTADOS NA PLANTA, TÊM DIMENSÕES COMERCIAIS E NÃO SÃO PARTE INTEGRANTE DO CONTRATO. MEDIDAS DE FACE A FACE.

1 DORM. + TERRAÇO | 25 M² E 26 M²



ÁGUA QUENTE NO BANHEIRO

BANCADA EM GRANITO

BACIA COM CAIXA ACOPLADA E SISTEMA DUAL FLUSH

TOMADA 20 A

PONTO PARA INSTALAÇÃO DE MÁQUINA DE LAVA E SECA OU TANQUE

SISTEMA DE AQUECIMENTO A GÁS

FORRO DE GESSO

PREVISÃO PARA AR-CONDICIONADO NO DORMITÓRIO

INFRA SECA PARA TV NOS DORMITÓRIOS E NA SALA

PERSIANAS DE ENROLAR

POSSIBILIDADE DE FECHAMENTO DO TERRAÇO

FECHADURA ELETRÔNICA

TOMADA 20 A

BANCADA EM GRANITO COM PONTO DE ÁGUA QUENTE

PONTO DE ÁGUA PARA FILTRO SOB BANCADA

PONTO PARA MLL OU FORNO ELÉTRICO

PONTO PARA COOKTOP

CONTRAPISO ENTREGUE

TERRAÇO GRILL

CAPA EM GRANITO

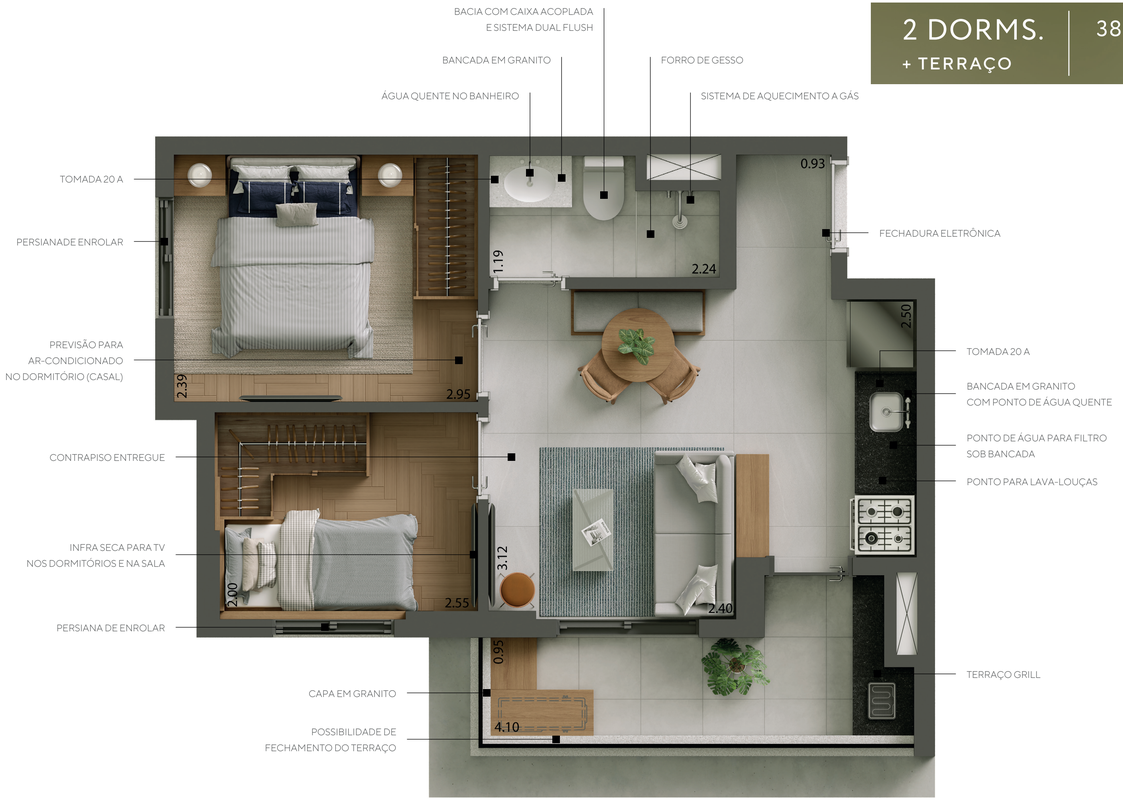
PLANTA ILUSTRATIVA DE 25 Mª E 26 Mª - COM SUGESTÃO DE DECORAÇÃO. OS MÓVEIS, OS OBJETOS E OS EQUIPAMENTOS, ASSIM COMO OS MATERIAIS DE ACABAMENTO APRESENTADOS NA PLANTA, TÊM DIMENSÕES COMERCIAIS E NÃO SÃO PARTE INTEGRANTE DO CONTRATO. MEDIDAS DE FACE A FACE.

1 DORM. | 30 M²
+ TERRAÇO



PLANTA ILUSTRATIVA DE 30 M² - COM SUGESTÃO DE DECORAÇÃO. OS MÓVEIS, OS OBJETOS E OS EQUIPAMENTOS, ASSIM COMO OS MATERIAIS DE ACABAMENTO APRESENTADOS NA PLANTA, TÊM DIMENSÕES COMERCIAIS E NÃO SÃO PARTE INTEGRANTE DO CONTRATO. MEDIDAS DE FACE A FACE.

2 DORMS. | 38 M²
+ TERRAÇO



PLANTA ILUSTRATIVA DE 38 M² - COM SUGESTÃO DE DECORAÇÃO. OS MÓVEIS, OS OBJETOS E OS EQUIPAMENTOS, ASSIM COMO OS MATERIAIS DE ACABAMENTO APRESENTADOS NA PLANTA, TÊM DIMENSÕES COMERCIAIS E NÃO SÃO PARTE INTEGRANTE DO CONTRATO. MEDIDAS DE FACE A FACE.

GRUPO
kallas

Há mais de **40 anos** construindo histórias e realizando projetos de vida. São mais de **178 mil unidades** entregues e mais de **71 prêmios** que reconhecem nosso compromisso com a qualidade, com a inovação e com a confiança de quem escolhe viver ou investir com a gente.

kallas
INCORPORADORA

Referência em empreendimentos de médio, alto e altíssimo padrão, a **Kallas** traduz solidez em assinatura exclusiva, entregando arquitetura e design atemporal em localizações privilegiadas.

LEN.COM.BR

ESSE EMPREENDIMENTO POSSUI
HIS-2
HMP
R2V
HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

EMPREENDIMENTO COM UNIDADES DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL E MERCADO POPULAR HIS E HMP
habitação de interesse social e mercado popular
PREFEITURA DE SÃO PAULO

MAIS INFORMAÇÕES SOBRE AS UNIDADES HIS-2, HMP E R2V:

CONSTRUÇÃO

GRUPO kallas

FUTURA REALIZAÇÃO

kallas INCORPORADORA

DMI

AGT 18 – TERRENO ALVES GUIMARÃES, CNPJ nº 54.671.103/0001-02. O empreendimento será comercializado após o registro da incorporação. Futura comercialização/intermediação: Kallas Vendas - Av. Prefeito Fábio Prado, 211 - Chácara Klabin – São Paulo/SP – Telefone: (11) 4780-0000 – CRECI: 037819-J; e Central de Atendimento Abyara (Quantum Partners Intermediação Imobiliária Ltda.) - Av. Ibirapuera, 2.332, 5º andar, Bloco 1, Edifício Torre Ibirapuera I - Indianópolis - CEP: 04028-002 – São Paulo/SP – Tel.: (11) 3888-9201 – Atendimento diário até as 21h – CNPJ nº 49.433.651/0001-64 – CRECI: 42766-J. O empreendimento foi aprovado com 252 unidades R2V, 145 unidades HIS-2 (Habitação de Interesse Social – Faixa II), 48 unidades HMP (Habitação de Mercado Popular) e 6 lojas, nos termos da Lei Municipal nº 17.975/2023, bem como da legislação e dos decretos vigentes. As unidades HIS-2 destinam-se exclusivamente a famílias com renda familiar bruta mensal de até R$ 9.726,00 ou renda bruta mensal per capita de até R$ 1.621,00. As unidades HMP destinam-se exclusivamente a famílias com renda familiar bruta mensal de até R$ 16.210,00 ou renda bruta mensal per capita de até R$ 2.431,50. Os limites de renda e respectivos valores poderão ser atualizados por decreto do município de São Paulo, conforme a legislação vigente. Projeto sujeito a alterações sem prévio aviso. As imagens contidas neste material são meramente ilustrativas e poderão sofrer alterações sem prévio aviso. A vegetação e o paisagismo retratados são meramente ilustrativos e apresentam porte adulto de referência. Impresso em setembro/2026.