



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

Contribuinte

08115600415

Documento

004-0-01 ALVARA DE APROVACAO DE EDIFICACAO NOVA

Número

2023/04938-00

Nome do Proprietário

PASCOAL VITA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA

Data Publicação

04/08/2023

Endereço do Imóvel

CodLog

Endereço

15564-0

R PASCOAL VITA

Número

00331

Complemento/Bairro

ALTO DE PINHEIROS

Sub Pref.

PI

CEP

05445-000

Zona de Uso

ZONEAMENTO ANTERIOR: ZONA MISTA DE ALTA DENSIDADE - B.

Categoria de Uso

R2V-02

Descrição

A SMUL/RESID/DIVISAO TECNICA DE CONJUNTO RESIDENCIAL DE GRANDE PORTE
SMUL/RESID/DRGP EXPEDE O PRESENTE ALVARA DE APROVACAO DE EDIFICACAO
NOVA

USO DO IMÓVEL:

- CONJUNTO COM MAIS DE DUAS UNIDADES HABITACIONAIS VERTICAL. -
CONJUNTO RESIDENCIAL VERTICAL.

ÁREA TERRENO REAL: 2810,97 M2,

ÁREA TERRENO ESCRITURA: 2810,97 M2,

ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO: 13658,53 M2,

ÁREA COMPUTÁVEL: 5621,88 M2,

COM 1 PREDIO(S) COM 26 ANDAR(ES), 24 UNIDADE(S), DUPLEX: 1, 3
SUBSOLO(S), APARELHOS DE TRANSPORTE: 4, GARAGEM EXCLUSIVA, ATICO,
EQUIPAMENTO SOCIAL, DESTINADO(S) A USO RESIDENCIAL.

1 BLOCO(S):

24 UNIDADE(S) APROVADA(S) NA SUBCATEGORIA DE USO R2V-02 - CONJUNTO
RESIDENCIAL.

DEMAIS CONTRIBUINTES(S) ENVOLVIDO(S) (SQLS):

08115600121 08115600131 08115600164 08115600350

08115600377 08115600385 08115600393 08115600490

08115600504 08115600644 08115600652 08115600660

AUTOR DO PROJETO:

Requerimento

08115600415-00001

PROCESSO: 1010.2023/0003866-2 EMISSÃO: 04/08/2023

Página

1 / 7



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

Contribuinte

08115600415

Documento

004-0-01 ALVARA DE APROVACAO DE EDIFICACAO NOVA

Número

2023/04938-00

Nome do Proprietário

PASCOAL VITA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA

Data Publicação

04/08/2023

Endereço do Imóvel

CodLog

Endereço

15564-0

R PASCOAL VITA

Número

00331

Complemento/Bairro

ALTO DE PINHEIROS

Sub Pref.

PI

CEP

05445-000

Zona de Uso

ZONEAMENTO ANTERIOR: ZONA MISTA DE ALTA DENSIDADE - B.

Categoria de Uso

R2V-02

Descrição

FERNANDO BENTO VIDAL CAU PF 027475-5
DA FIRMA PERKINS+WILL ARQUITETURA LTDA. CAU PJ 002243-8

RESPONSAVEL TECNICO:

ROBERTO DAVID CREA 5062190560

DEMAIS ENDEREÇO(S) ENVOLVIDO(S):

185620 - R DAS TABOCAS, 91 - ALTO DE PINHEIROS - CEP: 05445-020

152358 - R OURANIA, 44, ALTO DE PINHEIROS - CEP: 05445-030

ZONEAMENTO ATUAL: ZM

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 B1587EC0BA DE 02/06/2022.

3) PROJETO APROVADO ATENDENDO O ART. 60 DA LEI 16.402/16 QUANTO A ELEVAÇÃO DO GABARITO DE ALTURA MÁXIMO PARA A RESPECTIVA ZONA DE USO.

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.

Requerimento

08115600415-00001

PROCESSO: 1010.2023/0003866-2 EMISSÃO: 04/08/2023

Página

2 / 7



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

Contribuinte

08115600415

Documento

004-0-01 ALVARA DE APROVACAO DE EDIFICACAO NOVA

Número

2023/04938-00

Nome do Proprietário

PASCOAL VITA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA

Data Publicação

04/08/2023

Endereço do Imóvel

CodLog

Endereço

15564-0

R PASCOAL VITA

Número

00331

Complemento/Bairro

ALTO DE PINHEIROS

Sub Pref.

PI

CEP

05445-000

Zona de Uso

ZONEAMENTO ANTERIOR: ZONA MISTA DE ALTA DENSIDADE - B.

Categoria de Uso

R2V-02

Descrição

- 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 e COE, DO RESPECTIVO DECRETO REGULAMENTAR, DAS NORMAS TÉCNICAS e NTS APLICÁVEIS E DA LEGISLAÇÃO MUNICIPAL CORRELATA, BEM COMO DO PLANO DIRETOR ESTRATÉGICO e PDE E DA LEGISLAÇÃO DE PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO e LPUOS.
- 7) A CONFORMIDADE DO PROJETO ÀS NORMAS TÉCNICAS e 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

Requerimento

08115600415-00001

PROCESSO: 1010.2023/0003866-2 EMISSÃO: 04/08/2023

Página

3 / 7



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

Contribuinte

08115600415

Documento

004-0-01 ALVARA DE APROVACAO DE EDIFICACAO NOVA

Número

2023/04938-00

Nome do Proprietário

PASCOAL VITA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA

Data Publicação

04/08/2023

Endereço do Imóvel

CodLog

Endereço

15564-0

R PASCOAL VITA

Número

00331

Complemento/Bairro

ALTO DE PINHEIROS

Sub Pref.

PI

CEP

05445-000

Zona de Uso

ZONEAMENTO ANTERIOR: ZONA MISTA DE ALTA DENSIDADE - B.

Categoria de Uso

R2V-02

Descrição

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) 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 $E=R=2.810,97\text{ M}^2$; TAXA DE OCUPAÇÃO PERMITIDA = 70,00 %; TAXA DE OCUPAÇÃO DO PROJETO = 34,42 %; ÁREA DE PROJEÇÃO = 967,59 M^2 ; COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO = 1,0; COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO PERMITIDO = 2,0; COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO ADOTADO NO PROJETO = 1,9999; ÁREA COMPUTÁVEL CA BASICO = 2.810,97 M^2 ; ÁREA COMPUTÁVEL CA MÁXIMO = 5.621,94 M^2 ; ÁREA COMPUTÁVEL CA ADOTADO NO PROJETO = 5.621,88 M^2 ; ÁREA COMPUTÁVEL EXCEDENTE DE OUTORGA ONEROSA = 2.810,91 M^2 ; ÁREA COMPUTÁVEL OBJETO DE PAGAMENTO DE OUTORGA ONEROSA = 2.810,91 M^2 ; ÁREA NÃO COMPUTÁVEL DO PROJETO = 8.036,65 M^2 ; ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO DO PROJETO = 13.658,53 M^2 ;

11) O PROJETO DEVERÁ OBSERVAR A QUANTIDADE MINIMA DE INSTALAÇÕES SANITARIAS NOS TERMOS DO ITEM 9, ANEXO I - DISPOSTIÇÕES TÉCNICAS DO DECRETO 57.776/17

12) 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.

Requerimento

08115600415-00001

PROCESSO: 1010.2023/0003866-2 EMISSÃO: 04/08/2023

Página

4 / 7



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

Contribuinte

08115600415

Documento

004-0-01 ALVARA DE APROVACAO DE EDIFICACAO NOVA

Número

2023/04938-00

Nome do Proprietário

PASCOAL VITA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA

Data Publicação

04/08/2023

Endereço do Imóvel

CodLog

Endereço

15564-0

R PASCOAL VITA

Número

00331

Complemento/Bairro

ALTO DE PINHEIROS

Sub Pref.

PI

CEP

05445-000

Zona de Uso

ZONEAMENTO ANTERIOR: ZONA MISTA DE ALTA DENSIDADE - B.

Categoria de Uso

R2V-02

Descrição

13) NÃO SERÁ PERMITIDA A PERMANÊNCIA HUMANA NAS ÁREAS TÉCNICAS DESTINADAS A INSTALAÇÃO DE EQUIPAMENTOS CONSTANTES NO PROJETO.
14) 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) O PRESENTE ALVARA SERA CASSADO NO CASO DO NAO PAGAMENTO DAS PARCELAS DEVIDAS PELA OUTORGA ONEROSA DO POTENCIAL CONSTRUTIVO ADICIONAL
- 2) POR OCASIAO DO PEDIDO DO CERTIFICADO DE CONCLUSAO DEVERA SER APRESENTADO O ATESTADO DE VISTORIA FINAL DO CORPO DE BOMBEIROS.
- 3) POR OCASIAO DO CERTIFICADO DE CONCLUSAO, DEVERAO SER ATENDIDOS OS ITENS DO COE RELATIVOS A VENTILACAO MECANICA E ILUMINACAO ARTIFICIAL.
- 4) 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.
- 5) O ALVARA DE EXECUCAO SOMENTE SERA EMITIDO APOS A QUITACAO TOTAL DO VALOR DEVIDO PELA OUTORGA ONEROSA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO ADICIONAL, NOS TERMOS DO ART. 209 DO P.D.E.
- 6) O PRESENTE ALVARA NAO DA DIREITO AO INICIO DE OBRAS, QUE FICA SUJEITO A EXPEDICAO DO RESPECTIVO ALVARA DE EXECUCAO.
- 7) POR OCASIÃO DO ALVARÁ DE EXECUÇÃO, DEVERÁ SER APRESENTADO O TERMO DE COMPROMISSO AMBIENTAL APROVADO POR SVMA/DEPAVE.
- 8) POR OCASIÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÁ SER APRESENTADA A DECLARAÇÃO DE QUE O PROJETO FOI EXECUTADO DE ACORDO COM AS SOLUÇÕES

Requerimento

08115600415-00001

PROCESSO: 1010.2023/0003866-2 EMISSÃO: 04/08/2023

Página

5 / 7



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

Contribuinte

08115600415

Documento

004-0-01 ALVARA DE APROVACAO DE EDIFICACAO NOVA

Número

2023/04938-00

Nome do Proprietário

PASCOAL VITA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA

Data Publicação

04/08/2023

Endereço do Imóvel

CodLog

Endereço

15564-0

R PASCOAL VITA

Número

00331

Complemento/Bairro

ALTO DE PINHEIROS

Sub Pref.

PI

CEP

05445-000

Zona de Uso

ZONEAMENTO ANTERIOR: ZONA MISTA DE ALTA DENSIDADE - B.

Categoria de Uso

R2V-02

Descrição

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 = 447,39 M²; ÁRVORES DE PORTE PEQUENO A SEREM PLANTADOS: 03; ÁRVORES DE PORTE MÉDIO A SEREM PLANTADOS: 15; PALMEIRA A SER PLANTADA: 03; COBERTURA VERDE COM ESPESSURA DE SUBSTRATO SUPERIOR A 40 CM = 367,61 M²; VOLUME DE RESERVAÇÃO PROPOSTO POR CONTROLE DE ESCOAMENTO SUPERFICIAL = 55.000,00 L; PONTUAÇÃO ATINGIDA = 0,63; REDUÇÃO DA TAXA DE PERMEABILIDADE ATINGIDA: 36,33 %; 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.

9) POR OCASIÃO DO PEDIDO DE CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÁ SER APRESENTADA A LICENÇA DE FUNCIONAMENTO DE ELEVADORES.

10) 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.

11) POR OCASIÃO DO ALVARÁ DE EXECUÇÃO, DEVERÁ SER APRESENTADA MATRICULA RETIFICADA, CONSTANDO EM AVERBAÇÃO O ATUAL PROPRIETÁRIO.

12) A EMISSÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO FICA CONDICIONADA AO CUMPRIMENTO INTEGRAL DAS CONDIÇÕES DE AQUECIMENTO SOLAR NOS TERMOS DO ITEM 3, ANEXO I e DISPOSIÇÕES TÉCNICAS DO DECRETO 57.776/17

13) A ESCADA PRESSURIZADA DEVERÁ ATENDER AO CODIGO DE OBRAS, NORMAS TECNICAS E O ITEM 6.E DO DECRETO 57.776/17.

14) O PROJETO DEVE OBSERVAR O DISPOSTO NO CODIGO CIVIL, EM ATENDIMENTO

Requerimento

08115600415-00001

PROCESSO: 1010.2023/0003866-2 EMISSÃO: 04/08/2023

Página

6 / 7



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

Contribuinte

08115600415

Documento

004-0-01 ALVARA DE APROVACAO DE EDIFICACAO NOVA

Número

2023/04938-00

Nome do Proprietário

PASCOAL VITA EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA

Data Publicação

04/08/2023

Endereço do Imóvel

CodLog

Endereço

15564-0

R PASCOAL VITA

Número

00331

Complemento/Bairro

ALTO DE PINHEIROS

Sub Pref.

PI

CEP

05445-000

Zona de Uso

ZONEAMENTO ANTERIOR: ZONA MISTA DE ALTA DENSIDADE - B.

Categoria de Uso

R2V-02

Descrição

AO ANEXO I INTEGRANTE DA LEI 16.642/17, QUANTO A IMPLANTAÇÃO DA EDIFICAÇÃO NO LOTE

OBS.:

CONSTRUÇÃO DE CONJUNTO RESIDENCIAL VERTICAL COMPOSTO POR 03 SUBSOLOS, TÉRREO, 25 PAVIMENTOS COM GARAGEM, EQUIPAMENTO SOCIAL, 04 ELEVADORES, ATICO E 24 UNIDADES RESIDENCIAIS DE CATEGORIA DE USO R2V-2 SENDO 01 DELAS DUPLEX.

Requerimento

08115600415-00001

PROCESSO: 1010.2023/0003866-2 EMISSÃO: 04/08/2023

Página

7 / 7