



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

Contribuinte

12316900691

Documento

004-0-01 ALVARA DE APROVACAO DE EDIFICACAO NOVA

Número

2023/07984-00

Nome do Proprietário

VILAS DO PALACIO EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA

Data Publicação

07/12/2023

Endereço do Imóvel

CodLog

Endereço

04731-7

R DOUTOR CELSO DARIO GUIMARAES

Número

00175

Complemento/Bairro

MORUMBI

Sub Pref.

BT

CEP

05655-030

Zona de Uso

ZONEAMENTO ANTERIOR: ZONA EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAL BAIXA DENSIDADE.

Categoria de Uso

R2H-03

Descrição

A SMUL/DIVISAO TECNICA DE EDIFICACAO DE USO RESIDENCIAL VERTICAL
SMUL/RESID/DRPM EXPEDE O PRESENTE ALVARA DE APROVACAO DE EDIFICACAO
NOVA

USO DO IMÓVEL:

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

ÁREA TERRENO REAL: 2712,00 M2,

ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO: 4319,98 M2,

ÁREA COMPUTÁVEL: 2387,80 M2,

COM 10 CASA(S), 3 ANDAR(ES), 10 UNIDADE(S), VAGA DE GARAGEM POR
UNIDADE: 30, 1 SUBSOLO(S), ALTURA EDIFICACAO: 10,70 M, DESTINADO(S) A
USO RESIDENCIAL.

COM 40,18 M DE TESTADA PRINCIPAL, FRENTE PARA A R DOUTOR CELSO DARIO
GUIMARAES

COM OUTRA(S) TESTADA(S) DE:

40,00 M DE TESTADA COMPLEMENTAR, FRENTE PARA A R GEN EUCLIDES
FIGUEIREDO

2 BLOCO(S):

10 UNIDADE(S) APROVADA(S) NA SUBCATEGORIA DE USO R2H - UNIDADES
HABITACIONAIS AGRUPADAS. R2H3.

RESPONSÁVEL TÉCNICO:

Requerimento

12316900691-00001

PROCESSO: 1010.2023/0002414-9 EMISSÃO: 07/12/2023

Página

1 / 6



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

Contribuinte

12316900691

Documento

004-0-01 ALVARA DE APROVACAO DE EDIFICACAO NOVA

Número

2023/07984-00

Nome do Proprietário

VILAS DO PALACIO EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA

Data Publicação

07/12/2023

Endereço do Imóvel

CodLog

Endereço

04731-7

R DOUTOR CELSO DARIO GUIMARAES

Número

00175

Complemento/Bairro

MORUMBI

Sub Pref.

BT

CEP

05655-030

Zona de Uso

ZONEAMENTO ANTERIOR: ZONA EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAL BAIXA DENSIDADE.

Categoria de Uso

R2H-03

Descrição

MAURICIO FARES SADER CREA 600936513
DA FIRMA VERO EMPREENDIMENTOS E CONSTRUCOES LTDA CREA 522230

AUTOR DO PROJETO:

MARINA SADER BOAR CAU PF 012268-8

DA FIRMA SADER & HEER ARQUITETURAS LTDA CAU PJ 003888-1

DEMAIS ENDEREÇO(S) ENVOLVIDO(S):

067385 - R GAL EUCLIDES FIGUEIREDO, 00000 - MORUMBI - CEP: 05654-030

ZONEAMENTO ATUAL: ZER 1

AMPARO LEGAL:

1) ALVARÁ DE APROVAÇÃO EMITIDO NOS TERMOS DAS LEIS 16.050/14,
16.402/16 E LEI 16.642/17 E RESPECTIVOS DECRETOS REGULAMENTADORES.

NOTAS:

- 1) O PRESENTE DOCUMENTO REFERE-SE EXCLUSIVAMENTE A LEGISLAÇÃO MUNICIPAL DEVENDO AINDA SEREM OBSERVADAS AS LEGISLAÇÕES ESTADUAL E FEDERAL PERTINENTES.
- 2) O PRESENTE ALVARÁ NÃO DÁ DIREITO AO INCIO DE OBRAS, QUE FICA SUJEITO À EXPEDIÇÃO DO RESPECTIVO ALVARÁ DE EXECUÇÃO.
- 3) AS EDIFICAÇÕES ORA LICENCIADAS DEVERÃO CONSTITUIR UM SÓ CONDOMÍNIO E QUALQUER DESMEMBRAMENTO DEPENDERÁ DE APROVAÇÃO DA MUNICIPALIDADE, CONFORME DISPOSTO NO DECRETO 10.107/72.
- 4) CONSTA PARA O LOCAL DECLARAÇÃO DE INEXIGIBILIDADE, REFERENTE AO PROTOCOLO DE PRÉ-ANALISE 5C5126A7D0 EMITIDA PELO DECEA, COMAER, EM 20/03/2023.

Requerimento

12316900691-00001

PROCESSO: 1010.2023/0002414-9 EMISSÃO: 07/12/2023

Página

2 / 6



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

Contribuinte

12316900691

Documento

004-0-01 ALVARA DE APROVACAO DE EDIFICACAO NOVA

Número

2023/07984-00

Nome do Proprietário

VILAS DO PALACIO EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA

Data Publicação

07/12/2023

Endereço do Imóvel

CodLog

Endereço

04731-7

R DOUTOR CELSO DARIO GUIMARAES

Número

00175

Complemento/Bairro

MORUMBI

Sub Pref.

BT

CEP

05655-030

Zona de Uso

ZONEAMENTO ANTERIOR: ZONA EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAL BAIXA DENSIDADE.

Categoria de Uso

R2H-03

Descrição

- 5) O PRESENTE ALVARA DE APROVAÇÃO TEM VALIDADE DE 02 (DOIS) ANOS, DEVENDO O INTERESSADO, ANTES DO INICIO DAS OBRAS E DENTRO DA VALIDADE DO PRESENTE ALVARÁ, REQUERER O ALVARÁ DE EXECUÇÃO.
- 6) É DE INTEIRA RESPONSABILIDADE DOS PROFISSIONAIS ENVOLVIDOS E DO PROPRIETÁRIO O ATENDIMENTO AO RECUO DE 1,50M PARA A DIVISA DO LOTE, BEM COMO METADE DESSA DISTÂNCIA QUANDO A ABERTURA ESTIVER PERPENDICULAR À DIVISA DO LOTE, CONFORME O DISPOSTO NO ITEM 2.C DO DECRETO 57.776/17.
- 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 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.
- 10) 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

Requerimento

12316900691-00001

PROCESSO: 1010.2023/0002414-9 EMISSÃO: 07/12/2023

Página

3 / 6



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

Contribuinte

12316900691

Documento

004-0-01 ALVARA DE APROVACAO DE EDIFICACAO NOVA

Número

2023/07984-00

Nome do Proprietário

VILAS DO PALACIO EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA

Data Publicação

07/12/2023

Endereço do Imóvel

CodLog

Endereço

04731-7

R DOUTOR CELSO DARIO GUIMARAES

Número

00175

Complemento/Bairro

MORUMBI

Sub Pref.

BT

CEP

05655-030

Zona de Uso

ZONEAMENTO ANTERIOR: ZONA EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAL BAIXA DENSIDADE.

Categoria de Uso

R2H-03

Descrição

EXCLUSIVA DO RESPONSÁVEL TÉCNICO PELO PROJETO.

11) 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. AS PEÇAS GRÁFICAS DA EDIFICAÇÃO FORAM APRESENTADAS NA FORMA DE PROJETO SIMPLIFICADO, CONFORME ESTABELECIDO NAS NORMAS MUNICIPAIS, SENDO DE TOTAL RESPONSABILIDADE DO 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.

12) NÃO SERÁ PERMITIDA A PERMANÊNCIA HUMANA NAS ÁREAS TÉCNICAS.

RESSALVAS:

- 1) POR OCASIÃO DO PEDIDO DE ALVARÁ DE EXECUÇÃO, DEVERÁ SER APRESENTADO TÍTULO DE PROPRIEDADE REGISTRADO EM NOME DE VILAS DO PALACIO EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.;
- 2) POR OCASIÃO DO PEDIDO DE ALVARÁ DE EXECUÇÃO, DEVERÁ SER APRESENTADA A DECLARAÇÃO DE MOVIMENTO DE TERRA;
- 3) POR OCASIÃO DO PEDIDO DE ALVARÁ DE EXECUÇÃO, DEVERÁ SER APRESENTADA A DECLARAÇÃO DE LICENCIAMENTO DOS ELEVADORES;

Requerimento

12316900691-00001

PROCESSO: 1010.2023/0002414-9 EMISSÃO: 07/12/2023

Página

4 / 6



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

Contribuinte

12316900691

Documento

004-0-01 ALVARA DE APROVACAO DE EDIFICACAO NOVA

Número

2023/07984-00

Nome do Proprietário

VILAS DO PALACIO EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA

Data Publicação

07/12/2023

Endereço do Imóvel

CodLog

Endereço

04731-7

R DOUTOR CELSO DARIO GUIMARAES

Número

00175

Complemento/Bairro

MORUMBI

Sub Pref.

BT

CEP

05655-030

Zona de Uso

ZONEAMENTO ANTERIOR: ZONA EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAL BAIXA DENSIDADE.

Categoria de Uso

R2H-03

Descrição

- 4) DEVERÁ SER APRESENTADO TCA FIRMADO EM SVMA/CLA, CORRESPONDENTE AO LAUDO TÉCNICO AMBIENTAL Nº 133/CLA/DCRA/GTMAPP/2023. DO PROCESSO Nº 6027.2023/0008422-9;
- 5) O PRESENTE DOCUMENTO NÃO AUTORIZA A REMOÇÃO DE NENHUM EXEMPLAR ARBÓREO;
- 6) O PROJETO APROVADO CONTEMPLA O ATENDIMENTO DA QUOTA AMBIENTAL NOS TERMOS DA LEI Nº 16.402/2016 E DECRETO Nº 57.565/2016 DEVENDO SER APRESENTADO RELATÓRIO À SECRETARIA MUNICIPAL DO VERDE E DO MEIO AMBIENTE DEMONSTRANDO ATENDIMENTO DE ACORDO COM O PROJETO APROVADO A CADA 2 (DOIS) ANOS.
- 7) 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 DISPOSTO NO ART. 4º DO DECRETO 57.565/2016, CONFORME INFORMAÇÕES A SEGUIR: - PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO: PA = 5; - PONTUAÇÃO MÍNIMA DA QA: 0,46 - TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA EXIGIDA: 30% - TAXA DE PERMEABILIDADE NO PROJETO: 30,01% - PONTUAÇÃO DA QA NO PROJETO: 0,49
- 8) A EMISSÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO FICA CONDICIONADO AO CUMPRIMENTO INTEGRAL DA LEI 14.459/07 E DECRETO 49.148/08, REFERENTE À INSTALAÇÃO DE SISTEMA DE AQUECIMENTO POR ENERGIA SOLAR.
- 9) 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.

OBS.:

CONSTRUÇÃO DE CONJUNTO RESIDENCIAL HORIZONTAL (R2H-3) COMPOSTO

POR:

Requerimento

12316900691-00001

PROCESSO: 1010.2023/0002414-9 EMISSÃO: 07/12/2023

Página

5 / 6



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

Contribuinte

12316900691

Documento

004-0-01 ALVARA DE APROVACAO DE EDIFICACAO NOVA

Número

2023/07984-00

Nome do Proprietário

VILAS DO PALACIO EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA

Data Publicação

07/12/2023

Endereço do Imóvel

CodLog

Endereço

04731-7

R DOUTOR CELSO DARIO GUIMARAES

Número

00175

Complemento/Bairro

MORUMBI

Sub Pref.

BT

CEP

05655-030

Zona de Uso

ZONEAMENTO ANTERIOR: ZONA EXCLUSIVAMENTE RESIDENCIAL BAIXA DENSIDADE.

Categoria de Uso

R2H-03

Descrição

- 10 UNIDADES DE CATEGORIA R2H-3
- TÉRREO + 2 PAVIMENTOS
- 01 SUBSOLO
- 10 ELEVADORES PRIVATIVOS
- 30 VAGAS PARA AUTOS

Requerimento

12316900691-00001

PROCESSO: 1010.2023/0002414-9 EMISSÃO: 07/12/2023

Página

6 / 6