



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

Contribuinte

04510000200

Documento

004-0-01 ALVARA DE APROVACAO DE EDIFICACAO NOVA

Número

2023/06972-00

Nome do Proprietário

TARJAB GUARUJA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SP

Data Publicação

24/10/2023

Endereço do Imóvel

CodLog

Endereço

08416-6

R GUARUJA

Número

00079

Complemento/Bairro

N 87,99,115,123,185 SAUDE

Sub Pref.

VM

CEP

04052-110

Zona de Uso

ZONEAMENTO ANTERIOR: EIXOS DE ESTRUTURACAO DA TRANSFORMACAO URBANA.

Categoria de Uso

R2V-02

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

ÁREA TERRENO REAL: 1888,22 M2,

ÁREA TERRENO ESCRITURA: 1888,22 M2,

ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO: 14234,41 M2,

ÁREA COMPUTÁVEL: 7550,96 M2,

COM 1 PREDIO(S) COM 1 BLOCO(S), 21 ANDAR(ES), 136 UNIDADE(S), 1
SUBSOLO(S), GARAGEM EXCLUSIVA, DESTINADO(S) A USO RESIDENCIAL.

1 BLOCO(S):

136 UNIDADE(S) APROVADA(S) NA SUBCATEGORIA DE USO R2V - CONJUNTO
RESIDENCIAL. SUBCATEGORIA R2V-2.

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

04510000014 04510000219 04510000235 04510000243

04510000251 04510000308 04510000502

AUTOR DO PROJETO:

MARCHI ARQUITETURA LTDA CAU PJ 005134-9

WILSON MARCHI JUNIOR CAU PF 019572-3

Requerimento

04510000200-00001

PROCESSO: 1010.2023/0004238-4 EMISSÃO: 25/10/2023

Página

1 / 6



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

Contribuinte

04510000200

Documento

004-0-01 ALVARA DE APROVACAO DE EDIFICACAO NOVA

Número

2023/06972-00

Nome do Proprietário

TARJAB GUARUJA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SP

Data Publicação

24/10/2023

Endereço do Imóvel

CodLog

Endereço

08416-6

R GUARUJA

Número

00079

Complemento/Bairro

N 87,99,115,123,185 SAUDE

Sub Pref.

VM

CEP

04052-110

Zona de Uso

ZONEAMENTO ANTERIOR: EIXOS DE ESTRUTURACAO DA TRANSFORMACAO URBANA.

Categoria de Uso

R2V-02

Descrição

RESPONSAVEL TECNICO:

SERGIO FERNANDO DOMINGUES CREA 5060961769

DEMAIS ENDEREÇO(S) ENVOLVIDO(S):

082457 - PC GUACUNDUVA, 102 - SAUDE - CEP: 04052-100

ZONEAMENTO ATUAL: ZEU

AMPARO LEGAL:

1) PROJETO APROVADO NOS TERMOS DAS LEIS 16.050/14, 16.402/16, REGULAMENTADA PELO DECRETO 57.521/16, LEI 16.642/17, REGULAMENTADA PELO DECRETO 57.776/17 E PORTARIA 221/SMUL-G/2017 E NBR 9050.

NOTAS:

- 1) O PRESENTE DOCUMENTO REFERE-SE EXCLUSIVAMENTE A LEGISLAÇÃO MUNICIPAL DEVENDO AINDA SEREM OBSERVADAS AS LEGISLAÇÕES ESTADUAL E FEDERAL PERTINENTES.
- 2) AS EDIFICAÇÕES ORA LICENCIADAS DEVERÃO CONSTITUIR UM SÓ CONDOMÍNIO E QUALQUER DESMEMBRAMENTO DEPENDERÁ DE APROVAÇÃO DA MUNICIPALIDADE.
- 3) 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.
- 4) O PROJETO APROVADO CONTEMPLA O ATENDIMENTO DA QUOTA AMBIENTAL NOS TERMOS DA LEI N° 16.402/2016 E DECRETO N° 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.
- 5) PROJETO APROVADO OBJETO DE APLICAÇÃO DA QUOTA AMBIENTAL CONFORME

Requerimento

04510000200-00001

PROCESSO: 1010.2023/0004238-4 EMISSÃO: 25/10/2023

Página

2 / 6



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

Contribuinte

04510000200

Documento

004-0-01 ALVARA DE APROVACAO DE EDIFICACAO NOVA

Número

2023/06972-00

Nome do Proprietário

TARJAB GUARUJA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SP

Data Publicação

24/10/2023

Endereço do Imóvel

CodLog

Endereço

08416-6

R GUARUJA

Número

00079

Complemento/Bairro

N 87,99,115,123,185 SAUDE

Sub Pref.

VM

CEP

04052-110

Zona de Uso

ZONEAMENTO ANTERIOR: EIXOS DE ESTRUTURACAO DA TRANSFORMACAO URBANA.

Categoria de Uso

R2V-02

Descrição

INFORMAÇÕES A SEGUIR: - PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO: PA = 04; - PONTUAÇÃO MÍNIMA DA QA: 0,48; - TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA EXIGIDA: 25% - PONTUAÇÃO DA QA NO PROJETO: 0,71; - TAXA DE PERMEABILIDADE NO PROJETO: 13,06%; - REDUÇÃO DA TAXA DE PERMEABILIDADE (§§2º E 3º DO ARTIGO 81 DA LEI Nº 16.402/16): 47,76%

6) O PRESENTE ALVARÁ SERÁ CASSADO NO CASO DO NÃO PAGAMENTO DAS PARCELAS DEVIDAS PELA OUTORGA ONEROSA DO POTENCIAL CONSTRUTIVO ADICIONAL.

7) O PRESENTE ALVARÁ NÃO DÁ DIREITO AO INICIO DE OBRAS, QUE FICA SUJEITO A EXPEDIÇÃO DO RESPECTIVO ALVARÁ DE EXECUÇÃO.

8) PROJETO APROVADO NOS TERMOS DA LEI Nº 16.050/2014 E DA LEI Nº 16.402/2016, ATRAVÉS DO PAGAMENTO DE OUTORGA ONEROSA, CONFORME ÁREAS E ÍNDICES ELENCADOS A SEGUIR: - ÁREA DE TERRENO E: 1.888,22 M²; R: 1.888,22 M² - ÁREA DE DOAÇÃO (ARTIGO 67 DA LEI 16.402/2016): 271,19 M² - ÁREA DE REMANESCENTE E: 1.617,03 M²; R: 1.617,03 M² (SE HOVER) - T.O PERMITIDA PELA LPUOS: 0,70 - T.O UTILIZADA NO PROJETO: 0,70 - CA BÁSICO: 1 - CA MÁXIMO: 4 - CA ADOTADO NO PROJETO: 3,999 - ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA: 14.234,41 M² - ÁREA TOTAL COMPUTÁVEL: 7.550,96 M² - ÁREA NÃO COMPUTÁVEL TOTAL: 6.683,45 M² - ÁREA TOTAL DE BENEFÍCIOS REDUTORES DE OUTORGA ONEROSA: 813,57 M² - ÁREA COMPUTÁVEL OBJETO DE OUTORGA ONEROSA: 4.849,17 M²

9) É DE INTEIRA RESPONSABILIDADE DOS PROFISSIONAIS ENVOLVIDOS E DO PROPRIETÁRIO O ATENDIMENTO AO RECUO DE 1,50M PARA A DIVISA DO LOTE, CONFORME O DISPOSTO NO ITEM 2.C DO DECRETO 57.776/17.

10) 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.

11) O TITULAR DO DOCUMENTO DE ATIVIDADE EDILÍCIA, NA QUALIDADE DE

Requerimento

04510000200-00001

PROCESSO: 1010.2023/0004238-4 EMISSÃO: 25/10/2023

Página

3 / 6



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

Contribuinte

04510000200

Documento

004-0-01 ALVARA DE APROVACAO DE EDIFICACAO NOVA

Número

2023/06972-00

Nome do Proprietário

TARJAB GUARUJA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SP

Data Publicação

24/10/2023

Endereço do Imóvel

CodLog

Endereço

08416-6

R GUARUJA

Número

00079

Complemento/Bairro

N 87,99,115,123,185 SAUDE

Sub Pref.

VM

CEP

04052-110

Zona de Uso

ZONEAMENTO ANTERIOR: EIXOS DE ESTRUTURACAO DA TRANSFORMACAO URBANA.

Categoria de Uso

R2V-02

Descrição

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.

12) 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.

13) 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.

14) 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

Requerimento

04510000200-00001

PROCESSO: 1010.2023/0004238-4 EMISSÃO: 25/10/2023

Página

4 / 6



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

Contribuinte

04510000200

Documento

004-0-01 ALVARA DE APROVACAO DE EDIFICACAO NOVA

Número

2023/06972-00

Nome do Proprietário

TARJAB GUARUJA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SP

Data Publicação

24/10/2023

Endereço do Imóvel

CodLog

Endereço

08416-6

R GUARUJA

Número

00079

Complemento/Bairro

N 87,99,115,123,185 SAUDE

Sub Pref.

VM

CEP

04052-110

Zona de Uso

ZONEAMENTO ANTERIOR: EIXOS DE ESTRUTURACAO DA TRANSFORMACAO URBANA.

Categoria de Uso

R2V-02

Descrição

COE.

15) CONSTA PARA O LOCAL NOTIFICAÇÃO Nº 61340 DO COMAER DE DELIBEROU FAVORAVELMENTE À IMPLANTAÇÃO DA EDIFICAÇÃO

16) DE ACORDO COM DECISÃO INTERLOCUTÓRIA/092/ATECC/2023, FOI CONSIDERADO ADMISSÍVEL A APLICAÇÃO DO PROCEDIMENTO "APROVA RÁPIDO" AO EMPREENDIMENTO PROPOSTO.

17) CONSTA PARA O LOCAL PARECER LAUDO DE AVALIAÇÃO AMBIENTAL Nº 171/CLA-DCRA/2023 E DEFERIMENTO ATRAVÉS DO PROCESSO 6068.2023/0004956-7.

18) FORAM APRESENTADAS CERTIDÕES EMITIDAS POR SIURB/PROJ, ATRÁVES DO PROCESSO 6022.2021/0003993-1, ATESTANDO QUE OS LOTES NÃO SÃO ATINGIDOS POR CÓRREGOS, GALERIAS E PORTANDO NÃO HÁ INCIDÊNCIA DE FAIXA NÃO EDIFICÁVEL;

RESSALVAS:

1) POR OCASIÃO DO PEDIDO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DEVERÁ SER APRESENTADO O ATESTADO DE VISTORIA FINAL DO CORPO DE BOMBEIROS.

2) POR OCASIÃO DO PEDIDO DE ALVARÁ DE EXECUÇÃO, DEVERÁ SER APRESENTADO TCA FIRMADO EM SVMA, CORRESPONDENTE AO LAUDO DE AVALIAÇÃO AMBIENTAL Nº 171/CLA-DCRA/2023, DO PROCESSO Nº 6068.2023/0004956-7.

3) 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.

4) POR OCASIÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÃO SER ATENDIDOS OS ITENS DO COE RELATIVOS A VENTILAÇÃO MECÂNICA E ILUMINAÇÃO ARTIFICIAL.

5) A EMISSÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO FICA CONDICIONADO AO CUMPRIMENTO INTEGRAL DAS CONDIÇÕES DE AQUECIMENTO SOLAR, NOS TERMOS

Requerimento

04510000200-00001

PROCESSO: 1010.2023/0004238-4 EMISSÃO: 25/10/2023

Página

5 / 6



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

Contribuinte

04510000200

Documento

004-0-01 ALVARA DE APROVACAO DE EDIFICACAO NOVA

Número

2023/06972-00

Nome do Proprietário

TARJAB GUARUJA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SP

Data Publicação

24/10/2023

Endereço do Imóvel

CodLog

Endereço

08416-6

R GUARUJA

Número

00079

Complemento/Bairro

N 87,99,115,123,185 SAUDE

Sub Pref.

VM

CEP

04052-110

Zona de Uso

ZONEAMENTO ANTERIOR: EIXOS DE ESTRUTURACAO DA TRANSFORMACAO URBANA.

Categoria de Uso

R2V-02

Descrição

DO ITEM 3, ANEXO I - DISPOSIÇÕES TÉCNICAS DO DECRETO 57.776/17.

6) POR OCASIÃO DO PEDIDO DE CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÁ SER ANEXADO NO MESMO, DECLARAÇÃO ASSINADA PELO ARQUITETO OU ENGENHEIRO RESPONSÁVEL PELO PROJETO E PELA EXECUÇÃO DA OBRA E PELO PROPRIETÁRIO, DO CUMPRIMENTO DOS ITENS APLICÁVEIS AO PROJETO DE ACORDO COM O QUE DISPÕE A LEI MUNICIPAL 16.642/17 E NBR 9050.

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.

8) O ALVARÁ DE EXECUÇÃO SOMENTE SERÁ EMITIDO APÓS A QUITAÇÃO TOTAL DO VALOR DEVIDO PELA OUTORGA ONEROSA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO ADICIONAL NOS TERMOS DO PARAGRAFO ÚNICO DO ARTIGO 172 DA LEI N° 16.402/2016.

9) POR OCASIÃO DO PEDIDO DE ALVARÁ DE EXECUÇÃO DEVERÁ SER REGISTRADA EM MATRICULA A DOAÇÃO DE ÁREA DE 271,19 M² À MUNICIPALIDADE PARA ALARGAMENTO DOS PASSEIOS PÚBLICOS, NOS TERMOS DO ARTIGO 67 DA LEI 16.402/2016;

10) DEVERÁ SER ATENDIDO O DISPOSTO NO DECRETO 9.451/2018 EM RELAÇÃO À INCLUSÃO DA PESSOA COM DEFICIÊNCIA E AOS PRECEITOS DE ACESSIBILIDADE RELATIVOS AO PROJETO E À CONSTRUÇÃO DE EDIFICAÇÃO DE USO MULTIFAMILIAR;

Requerimento

04510000200-00001

PROCESSO: 1010.2023/0004238-4 EMISSÃO: 25/10/2023

Página

6 / 6