



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

Contribuinte

04122400090

Documento

004-0-01 ALVARA DE APROVACAO DE EDIFICACAO NOVA

Número

2025/03949-00

Nome do Proprietário

TARJAB CARINAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SP

Data Publicação

25/08/2025

Endereço do Imóvel

CodLog

Endereço

Número

12847-3

AL DOS MARACATINS

01578

Complemento/Bairro

Sub Pref.

CEP

MOEMA

VM

04089-005

Zona de Uso

ZONEAMENTO ANTERIOR: ZONA MISTA DE BAIXA DENSIDADE.

Categoria de Uso

R2V NR1

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:

- ESPECIFICO - USOS NAO RESIDENCIAIS COMPATIVEIS, CONJUNTO COM MAIS DE
DUAS UNIDADES HABITACIONAIS VERTICAL.

ÁREA TERRENO REAL: 2330,00 M2,

ÁREA TERRENO ESCRITURA: 2330,00 M2,

ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO: 18321,53 M2,

COM 1 PREDIO(S) COM 1 BLOCO(S), 13 ANDAR(ES), DESTINADO(S) A USO MISTO

- COMERCIAL E RESIDENCIAL.

COM 1 PREDIO(S) COM 1 BLOCO(S), 16 ANDAR(ES), DESTINADO(S) A USO MISTO

- COMERCIAL E RESIDENCIAL.

2 BLOCO(S):

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

4 UNIDADE(S) APROVADA(S) NA SUBCATEGORIA DE USO NR1 - NÃO RESIDENCIAL
COMPATÍVEL COM A VIZINHANÇA RESIDENCIAL.

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

04122400104 04122400112 04122400147 04122400155

04122400236 04122400244 04122400252 04122400260

04122400279

Requerimento

04122400090-00001

PROCESSO: 1010.2023/0012727-4 EMISSÃO: 26/08/2025

Página

1 / 10



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

Contribuinte

04122400090

Documento

004-0-01 ALVARA DE APROVACAO DE EDIFICACAO NOVA

Número

2025/03949-00

Nome do Proprietário

TARJAB CARINAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SP

Data Publicação

25/08/2025

Endereço do Imóvel

CodLog

Endereço

12847-3

AL DOS MARACATINS

Número

01578

Complemento/Bairro

MOEMA

Sub Pref.

VM

CEP

04089-005

Zona de Uso

ZONEAMENTO ANTERIOR: ZONA MISTA DE BAIXA DENSIDADE.

Categoria de Uso

R2V NR1

Descrição

RESPONSÁVEL TÉCNICO:

SERGIO FERNANDO DOMINGUES CREA 5060961769

DA FIRMA TARJAB INCORPORADORA LTDA CREA 285552

AUTOR DO PROJETO:

GAAZ ARQUITETOS ASSOCIADOS S/S LTDA CAU PJ 022067-1

DEMAIS ENDEREÇO(S) ENVOLVIDO(S):

042692 - AV DAS CARINAS, 321 - MOEMA - CEP: 04086-010

ZONEAMENTO ATUAL: ZEU

AMPARO LEGAL:

1) PROJETO APROVADO NOS TERMOS DA LEI Nº 16.050/14 ALTERADA PELA LEI Nº 17.975/23, LEI Nº 16.402/16, LEI Nº 16.642/17, DECRETO Nº 57.521/16, DECRETO Nº 57.776/17 E DECRETO Nº 63.504/24.

NOTAS:

- 1) ESTE DOCUMENTO NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO DO DIREITO DE PROPRIEDADE DO IMÓVEL, POR PARTE DA PREFEITURA.
- 2) ESTE DOCUMENTO REFERE-SE EXCLUSIVAMENTE À LEGISLAÇÃO MUNICIPAL DEVENDO AINDA SEREM OBSERVADAS AS LEGISLAÇÕES ESTADUAL E FEDERAL PERTINENTES.
- 3) 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.
- 4) O TITULAR DO DOCUMENTO DE ATIVIDADE EDILÍCIA, NA QUALIDADE DE PROPRIETÁRIO OU DE POSSUIDOR DO IMÓVEL, RESPONDE PERANTE TERCEIROS A

Requerimento

04122400090-00001

PROCESSO: 1010.2023/0012727-4 EMISSÃO: 26/08/2025

Página

2 / 10



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

Contribuinte

04122400090

Documento

004-0-01 ALVARA DE APROVACAO DE EDIFICACAO NOVA

Número

2025/03949-00

Nome do Proprietário

TARJAB CARINAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SP

Data Publicação

25/08/2025

Endereço do Imóvel

CodLog

Endereço

12847-3

AL DOS MARACATINS

Número

01578

Complemento/Bairro

MOEMA

Sub Pref.

VM

CEP

04089-005

Zona de Uso

ZONEAMENTO ANTERIOR: ZONA MISTA DE BAIXA DENSIDADE.

Categoria de Uso

R2V NR1

Descrição

RESPEITO DA PROPRIEDADE, POSSE, DIREITOS REAIS, GARANTIAS E OUTROS EVENTUAIS ÔNUS QUE INCIDAM SOBRE O IMÓVEL.

5) 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.

6) 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.

7) 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.

8) 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

Requerimento

04122400090-00001

PROCESSO: 1010.2023/0012727-4 EMISSÃO: 26/08/2025

Página

3 / 10



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

Contribuinte

04122400090

Documento

004-0-01 ALVARA DE APROVACAO DE EDIFICACAO NOVA

Número

2025/03949-00

Nome do Proprietário

TARJAB CARINAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SP

Data Publicação

25/08/2025

Endereço do Imóvel

CodLog

Endereço

12847-3

AL DOS MARACATINS

Número

01578

Complemento/Bairro

MOEMA

Sub Pref.

VM

CEP

04089-005

Zona de Uso

ZONEAMENTO ANTERIOR: ZONA MISTA DE BAIXA DENSIDADE.

Categoria de Uso

R2V NR1

Descrição

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 E COE E LEGISLAÇÃO CORRELATA; C. A OBSERVÂNCIA DAS NORMAS TÉCNICAS NTS E DAS DISPOSIÇÕES TÉCNICAS PREVISTAS NO ANEXO I DO DECRETO REGULAMENTADOR DO COE.

9) PROJETO APROVADO NOS TERMOS DA LEI Nº 16.402/16, DECRETO Nº 57.521/16 E DECRETO Nº 63.504/24 COM PAGAMENTO DE OUTORGA ONEROSA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO ADICIONAL, CONFORME ÍNDICES ABAIXO RELACIONADOS: - ZONA DE USO ATUAL: ZEU - ÁREA DE TERRENO: E= 2.330,00 M², R= 2.330,00 M²; - ÁREA DE DOAÇÃO PARA PASSEIO PÚBLICO (ART. 67 DA LEI Nº 16.402/16): 259,60 M² - ÁREA DE TERRENO REMANESCENTE: E= 2.070,40 M², R= 2.070,40 M²; - TAXA DE OCUPAÇÃO PERMITIDA PELA LPUOS: 70% - TAXA DE OCUPAÇÃO ADOTADA NO PROJETO: 68,03% - ÁREA DE PROJEÇÃO DO PROJETO: 1.408,39 M² - COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO DA ZONA: 1,00 - COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO DA ZONA: 4,00 - COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO ADOTADO NO PROJETO: 3,9956 - ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA DO PROJETO: 18.321,53 M² - ÁREA TOTAL COMPUTÁVEL DO PROJETO: 9.309,65 M² - ÁREA COMPUTÁVEL EXCEDENTE DO COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO BÁSICO: 6.979,65 M² - ÁREA COMPUTÁVEL OBJETO DE OUTORGA ONEROSA: 6.979,65 M² - ÁREA TOTAL NÃO COMPUTÁVEL DO PROJETO: 9.011,88 M²

10) PROJETO APROVADO OBJETO DE APLICAÇÃO DA QUOTA AMBIENTAL CONFORME INFORMAÇÕES A SEGUIR: - PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO: PA = 04; - PONTUAÇÃO MÍNIMA DA QUOTA AMBIENTAL: 0,48 - TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA EXIGIDA (QUADRO 3A ANEXO DA LEI Nº 16.402/16): 25% - ÁREA PERMEÁVEL MÍNIMA EXIGIDA: 517,60 M² - TAXA DE PERMEABILIDADE ADOTADA NO PROJETO: 12,50% - ÁREA PERMEÁVEL ADOTADA NO PROJETO: 258,82 M² -

Requerimento

04122400090-00001

PROCESSO: 1010.2023/0012727-4 EMISSÃO: 26/08/2025

Página

4 / 10



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

Contribuinte

04122400090

Documento

004-0-01 ALVARA DE APROVACAO DE EDIFICACAO NOVA

Número

2025/03949-00

Nome do Proprietário

TARJAB CARINAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SP

Data Publicação

25/08/2025

Endereço do Imóvel

CodLog

Endereço

12847-3

AL DOS MARACATINS

Número

01578

Complemento/Bairro

MOEMA

Sub Pref.

VM

CEP

04089-005

Zona de Uso

ZONEAMENTO ANTERIOR: ZONA MISTA DE BAIXA DENSIDADE.

Categoria de Uso

R2V NR1

Descrição

REDUÇÃO DA TAXA DE PERMEABILIDADE (§§ 2º E 3º DO ARTIGO 81 DA LEI Nº 16.402/16): 50% - PONTUAÇÃO MÍNIMA DA QUOTA AMBIENTAL APÓS A REDUÇÃO DA TAXA PERMEÁVEL: 0,72

11) O PROJETO UTILIZA O CONSTANTE DA RESOLUÇÃO CEUSO Nº 135/2019 REFERENTE AOS TERRAÇOS.

12) O PROJETO UTILIZA O CONSTANTE NA RESOLUÇÃO CEUSO Nº 141/2021 REFERENTE ÀS ÁREAS TÉCNICAS NO TOCANTE QUE: A. NÃO SERÁ PERMITIDA A PERMANÊNCIA HUMANA NAS REFERIDAS ÁREAS TÉCNICAS, B. OS COMPARTIMENTOS TÉCNICOS DESTINADOS A ABRIGAR AS CONDENSADORAS SERÃO DE USO EXCLUSIVO PARA ABRIGAR ESTE EQUIPAMENTO, SENDO VEDADA A SUA UTILIZAÇÃO PARA OUTRAS FUNÇÕES.

13) 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 ART. 102 DO DECRETO Nº 57.776/17.

14) CONSTA PARA O LOCAL NOTIFICAÇÃO Nº 79172 EMITIDO PELO COMAER ¿ REFERENTE AO PROTOCOLO COMAER Nº 67617.90045/2024-94, DE PARECER FAVORÁVEL À IMPLANTAÇÃO DO EDIFÍCIO, OBSERVANDO QUE A EDIFICAÇÃO (OPEA) DEVERÁ SER ILUMINADA, NOS TERMOS DO CAPÍTULO 9 DA ICA 11-408.

15) CONSTA PARA O LOCAL LAUDO DE AVALIAÇÃO AMBIENTAL Nº 127/CLA/DCRA/GTMAPP/2024, EMITIDO PELA SECRETARIA DO VERDE E MEIO AMBIENTE ¿ SVMA NO PROCESSO SEI 6027.2024/0012812-0. ESTE TERMO É ACOMPANHADO PELAS RESPECTIVAS PLANTAS CHANCELADAS PELO ÓRGÃO COMPETENTE.

16) CONSTAM PARA O LOCAL MANIFESTAÇÃO TÉCNICA Nº 173/CLA/DCRA/GTMAPP/2023 E MANIFESTAÇÃO TÉCNICA Nº 61/CLA/DCRA/GTMAPP/2025, AMBOS EMITIDOS PELA SECRETARIA DO VERDE E MEIO AMBIENTE ¿ SVMA NO PROCESSO SEI 6027.2024/0012812-0, QUE

Requerimento

04122400090-00001

PROCESSO: 1010.2023/0012727-4 EMISSÃO: 26/08/2025

Página

5 / 10



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

Contribuinte

04122400090

Documento

004-0-01 ALVARA DE APROVACAO DE EDIFICACAO NOVA

Número

2025/03949-00

Nome do Proprietário

TARJAB CARINAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SP

Data Publicação

25/08/2025

Endereço do Imóvel

CodLog

Endereço

12847-3

AL DOS MARACATINS

Número

01578

Complemento/Bairro

MOEMA

Sub Pref.

VM

CEP

04089-005

Zona de Uso

ZONEAMENTO ANTERIOR: ZONA MISTA DE BAIXA DENSIDADE.

Categoria de Uso

R2V NR1

Descrição

ALTERARAM INFORMAÇÕES DO LAUDO DE AVALIAÇÃO AMBIENTAL Nº
127/CLA/DCRA/GTMAPP/2024

17) CONSTA PARA O LOCAL PARECER TÉCNICO AVALIAÇÃO DE RISCO EM ÁREAS
CONTAMINADAS Nº 33101755, EMITIDO PELA COMPANHIA AMBIENTAL DO ESTADO
DE SÃO PAULO e CETESB, QUE DECLAROU QUE A ÁREA NÃO É CLASSIFICADA
COMO ÁREA CONTAMINADA, NÃO HAVENDO RESTRIÇÃO PARA QUAISQUER FORMAS
FUTURAS DE OCUPAÇÃO (RESIDENCIAL, COMERCIAL OU INDUSTRIAL).

18) CONSTA PARA O LOCAL PARECER TÉCNICO Nº 196/GTAC/2025, EMITIDO PELA
SECRETARIA DO VERDE E MEIO AMBIENTE e SVMA NO PROCESSO SEI
1010.2023/0012727-4, O QUAL DECLAROU NÃO HAVER ÓBICE DO GTAC QUANTO
AO PROSSEGUIMENTO DA EMISSÃO DO ALVARÁ DE APROVAÇÃO DE EDIFICAÇÃO
NOVA.

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

20) O PRESENTE ALVARÁ DE APROVAÇÃO TEM VALIDADE DE 02 (DOIS) ANOS, NOS
TERMOS DO ART. 81 DA LEI Nº 16.642/17, DEVENDO NESSE PRAZO, SER
REQUERIDO O ALVARÁ DE EXECUÇÃO.

21) O PROJETO DEVE OBSERVAR O DISPOSTO NO CÓDIGO CIVIL, EM ATENDIMENTO
AO ANEXO I INTEGRANTE DA LEI Nº 16.642/17 E DO DECRETO Nº 57.776/17
QUANTO À IMPLANTAÇÃO DA EDIFICAÇÃO NO LOTE.

22) PRÉDIO CONTENDO 02 TORRES SENDO A TORRE 1 COM 16 PAVIMENTOS E
TORRE 2 COM 13 PAVIMENTOS CONTENDO 150 UNIDADES RESIDENCIAIS, 4
UNIDADES NÃO RESIDENCIAIS, EQUIPAMENTO SOCIAL, ÁTICO E GARAGEM.

RESSALVAS:

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

Requerimento

04122400090-00001

PROCESSO: 1010.2023/0012727-4 EMISSÃO: 26/08/2025

Página

6 / 10



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

Contribuinte

04122400090

Documento

004-0-01 ALVARA DE APROVACAO DE EDIFICACAO NOVA

Número

2025/03949-00

Nome do Proprietário

TARJAB CARINAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SP

Data Publicação

25/08/2025

Endereço do Imóvel

CodLog

Endereço

12847-3

AL DOS MARACATINS

Número

01578

Complemento/Bairro

MOEMA

Sub Pref.

VM

CEP

04089-005

Zona de Uso

ZONEAMENTO ANTERIOR: ZONA MISTA DE BAIXA DENSIDADE.

Categoria de Uso

R2V NR1

Descrição

- 2) AS EDIFICAÇÕES ORA LICENCIADAS DEVERÃO CONSTITUIR UM SÓ CONDOMÍNIO E QUALQUER DESMEMBRAMENTO DEPENDERÁ DE APROVAÇÃO DA MUNICIPALIDADE, CONFORME DISPOSTO NA LEI Nº 16.402/16.
- 3) POR OCASIÃO DO PEDIDO DE CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÁ SER ANEXADA DECLARAÇÃO ASSINADA PELO RESPONSÁVEL TÉCNICO QUE O PROJETO ATENDERÁ AS CONDIÇÕES DE SEGURANÇA DE USO E CIRCULAÇÃO NOS TERMOS DAS NORMAS TÉCNICAS OFICIAIS E INSTRUÇÕES TÉCNICAS DOS BOMBEIROS.
- 4) POR OCASIÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DEVERÁ SER APRESENTADA DECLARAÇÃO DE QUE O PROJETO FOI EXECUTADO DE ACORDO COM AS SOLUÇÕES PROPOSTAS PARA ATENDIMENTO DA QUOTA AMBIENTAL.
- 5) O PRESENTE ALVARÁ NÃO DÁ DIREITO AO INÍCIO DE OBRAS, QUE FICA SUJEITO A EXPEDIÇÃO DO RESPECTIVO ALVARÁ DE EXECUÇÃO.
- 6) POR OCASIÃO DO PEDIDO DE ALVARÁ DE EXECUÇÃO DEVERÁ SER REGISTRADA EM MATRÍCULA A DOAÇÃO DA ÁREA DE 259,60 M² À MUNICIPALIDADE PARA ALARGAMENTO DO PASSEIO PÚBLICO EM LOTES SITUADOS EM ZEUA, NOS TERMOS DO ART. 67 DA LEI Nº 16.402/16.
- 7) O PROJETO APROVADO CONTEMPLA O ATENDIMENTO DA QUOTA AMBIENTAL, NOS TERMOS DA LEI Nº 16.402/16 E DECRETO Nº 57.565/16, DEVENDO SER APRESENTADO RELATÓRIO À SECRETARIA DO VERDE E MEIO AMBIENTAL e SVMA, DEMONSTRANDO ATENDIMENTO DE ACORDO COM O PROJETO APROVADO A CADA 02 (DOIS) ANOS.
- 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 PARÁGRAFO ÚNICO DO ART. 172 DA LEI Nº 16.402/16.
- 9) POR OCASIÃO DO PEDIDO ALVARÁ DE EXECUÇÃO DEVERÁ SER APRESENTADO O TERMO DE COMPROMISSO AMBIENTAL e TCA, FIRMADO EM SVMA, CORRESPONDENTE AO LOCAL LAUDO DE AVALIAÇÃO AMBIENTAL Nº 127/CLA/DCRA/GTMAPP/2024.
- 10) POR OCASIÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO DEVERÃO SER ATENDIDAS

Requerimento

04122400090-00001

PROCESSO: 1010.2023/0012727-4 EMISSÃO: 26/08/2025

Página

7 / 10



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

Contribuinte

04122400090

Documento

004-0-01 ALVARA DE APROVACAO DE EDIFICACAO NOVA

Número

2025/03949-00

Nome do Proprietário

TARJAB CARINAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SP

Data Publicação

25/08/2025

Endereço do Imóvel

CodLog

Endereço

12847-3

AL DOS MARACATINS

Número

01578

Complemento/Bairro

MOEMA

Sub Pref.

VM

CEP

04089-005

Zona de Uso

ZONEAMENTO ANTERIOR: ZONA MISTA DE BAIXA DENSIDADE.

Categoria de Uso

R2V NR1

Descrição

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 Nº 16.642/17.

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

12) FICA CIENTE O INTERESSADO QUE A IMPLANTAÇÃO DE QUALQUER ANTENA, TORRE, PARA-RAIOS, LUZES, ETC. OU QUALQUER OUTRO EQUIPAMENTO SOBRE A COBERTURA DO EDIFÍCIO DEVERÁ SER SUBMETIDO À APRECIACÃO DO COMAER.

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

14) POR OCASIÃO DO PEDIDO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO, DEVERÁ SER ATENDIDO INTEGRALMENTE O ITEM 3.E, ANEXO I e DISPOSIÇÕES TÉCNICAS DO DECRETO Nº 57.776/2017 (ESGOTO).

15) 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 Nº 57.776/2017.

16) O PROJETO DEVERÁ OBSERVAR A QUANTIDADE MÍNIMA DE INSTALAÇÕES SANITÁRIAS, NOS TERMOS DO ITEM 9 DO ANEXO I e DISPOSIÇÕES TÉCNICAS DO DECRETO Nº 57.776/2017.

17) A EMISSÃO DO CERTIFICADO DE CONCLUSÃO FICA CONDICIONADA AO CUMPRIMENTO INTEGRAL DO ITEM 3.10 DO ANEXO I DA LEI Nº 16.642/17, ONDE AS UNIDADES CONDOMINIAIS, INCLUSIVE AS HABITACIONAIS, DEVEM DISPOR DE SISTEMA DE MEDIÇÃO INDIVIDUALIZADA DO CONSUMO DE ÁGUA, ENERGIA E GÁS.

18) O PROJETO ATENDERÁ À QUANTIDADE MÍNIMA DE VAGAS DESTINADAS A PESSOAS COM DEFICIÊNCIA OU MOBILIDADE REDUZIDA E ÀS ESTABELECIDAS NA TABELA DO ITEM 8, ANEXO I - DISPOSIÇÕES TÉCNICAS DO DECRETO

Requerimento

04122400090-00001

PROCESSO: 1010.2023/0012727-4 EMISSÃO: 26/08/2025

Página

8 / 10



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

Contribuinte

04122400090

Documento

004-0-01 ALVARA DE APROVACAO DE EDIFICACAO NOVA

Número

2025/03949-00

Nome do Proprietário

TARJAB CARINAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SP

Data Publicação

25/08/2025

Endereço do Imóvel

CodLog

Endereço

12847-3

AL DOS MARACATINS

Número

01578

Complemento/Bairro

MOEMA

Sub Pref.

VM

CEP

04089-005

Zona de Uso

ZONEAMENTO ANTERIOR: ZONA MISTA DE BAIXA DENSIDADE.

Categoria de Uso

R2V NR1

Descrição

57.776/2017, BEM COMO SUAS DIMENSÕES E OS ESPAÇOS DE CIRCULAÇÃO, MANOBRA E ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS.

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

20) ESTE ALVARÁ OU AUTO FOI EMITIDO MEDIANTE O RECOLHIMENTO DO VALOR DE OUTORGA ONEROSA, CONFORME INFORMAÇÃO CONSTANTE DO SISTEMA DE ARRECADAÇÃO UNIFICADA, DA SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS. NA HIPÓTESE DA PREFEITURA CONSTATAR, A QUALQUER TEMPO, A INEXISTÊNCIA DE QUITAÇÃO, TOTAL OU PARCIAL, DO VALOR DA OUTORGA ONEROSA, ESTE ALVARÁ OU AUTO SERÁ DECLARADO NULO DE PLENO DIREITO E A ÁREA TOTAL DA EDIFICAÇÃO SERÁ CADASTRADA COMO IRREGULAR, INDEPENDENTE MENTE DA APLICAÇÃO DAS DEMAIS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS, CÍVEIS E CRIMINAIS CABÍVEIS.

21) O ALVARÁ DE EXECUÇÃO SOMENTE SERÁ EMITIDO APÓS A QUITAÇÃO TOTAL DO VALOR DEVIDO PELA OUTORGA ONEROSA DE POTENCIAL CONSTRUTIVO ADICIONAL NOS TERMOS DO PARÁGRAFO ÚNICO DO ARTIGO 172 DA LEI Nº 16.402/16.

22) DEVERÃO SER OBSERVADOS OS CRITÉRIOS DE SINALIZAÇÃO E ILUMINAÇÃO DE OBJETOS, NOS TERMOS DO CAPÍTULO 9 DA ICA-11408 EM CONFORMIDADE COM A DECLARAÇÃO DE INEXIGIBILIDADE EMITIDA PARA O LOCAL.

OBS.:

SUBCATEGORIAS DE USO:

- R2V-2: CONJUNTO RESIDENCIAL VERTICAL
- NR1-3: COMÉRCIO DIVERSIFICADO DE ÂMBITO LOCAL

TOTAL DE UNIDADES RESIDENCIAL: 150

TOTAL DE UNIDADES NÃO RESIDENCIAL: 4

TOTAL DE EQUIPAMENTOS MECÂNICOS: 06 (05 ELEVADORES E 01

Requerimento

04122400090-00001

PROCESSO: 1010.2023/0012727-4 EMISSÃO: 26/08/2025

Página

9 / 10



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

Contribuinte
04122400090

Documento
004-0-01 ALVARA DE APROVACAO DE EDIFICACAO NOVA

Número
2025/03949-00

Nome do Proprietário
TARJAB CARINAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SP

Data Publicação
25/08/2025

Endereço do Imóvel		Número
CodLog	Endereço	
12847-3	AL DOS MARACATINS	01578
Complemento/Bairro		Sub Pref. CEP
MOEMA		VM 04089-005

Zona de Uso
ZONEAMENTO ANTERIOR: ZONA MISTA DE BAIXA DENSIDADE.

Categoria de Uso
R2V NR1

Descrição

PLATAFORMA ELEVATÓRIA)

TOTAL DE VAGAS RESIDENCIAIS: 142

TOTAL DE VAGAS NÃO RESIDENCIAIS: 06

TOTAL DE SUBSOLOS: 03

O EMPREENDIMENTO TAMBÉM POSSUI FRENTE PARA A AVENIDA DOS CARINÁS.

Requerimento
04122400090-00001

PROCESSO: 1010.2023/0012727-4 EMISSÃO: 26/08/2025

Página
10 / 10