



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

Contribuinte

18608500034

Documento

076-0-01 TERMO DE CONSENTIMENTO PARA ATIVIDADE EDILICIA PUBLICA - TCAEP

Número

2025/04344-00

Nome do Proprietário

PARQUE RAPOSO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Data Publicação

15/09/2025

Endereço do Imóvel

CodLog

Endereço

53367-0

R GERMAN LORCA

Número

99999

Complemento/Bairro

JD. BOA VISTA

Sub Pref.

CEP

BT

05583-075

Zona de Uso

ZONEAMENTO ANTERIOR: ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL 5.

Categoria de Uso

NR1.06 NR2.10 NR2.02 NR2.03

Descrição

A SMUL/SERVIN/DIVISÃO DE SERVIÇOS E USO INSTITUCIONAL DE GRANDE PORTE SMUL/SERVIN/DSIGP EXPEDE O PRESENTE TERMO DE CONSENTIMENTO PARA ATIVIDADE EDILICIA PUBLICA - TCAEP

USO DO IMÓVEL:

- USO NAO RESIDENCIAL COMPATIVEL COM A VIZINHANCA RESIDENCIAL - SERVIÇOS PROFISSIONAIS
- USO NÃO RESIDENCIAL TOLERÁVEL A VIZINHANÇA RESIDENCIAL - COMÉRCIO ESPECIALIZADO
- USO NÃO RESIDENCIAL TOLERÁVEL A VIZINHANÇA RESIDENCIAL - COMÉRCIO DE ABASTECIMENTO DE MÉDIO PORTE, COM DIMENSÃO MAIS DE 500M2 ATÉ 2.000M2 DE ÁREA CONSTRUIDA COMPUTÁVEL
- USO NÃO RESIDENCIAL TOLERÁVEL A VIZINHANÇA RESIDENCIAL - SERVIÇOS DE LAZER, CULTURA E ESPORTES

SEM MUDANCA DE USO.

ÁREA TERRENO REAL: 16676,45 M2,

ESCRITURA: 16676,45 M2,

ÁREA A CONSTRUIR: 5630,60 M2,

ÁREA TOTAL / A REVALIDAR: 5630,60 M2,

AUTOR E RESP.TECNICO:

RENATO ANTONIO NAHAS CREA 601069900

ZONEAMENTO ATUAL: ZEIS-5

AMPARO LEGAL:

- 1) DECRETO Nº 58.943/19 ALTERADO PELO DECRETO Nº 60.127/21 E PORTARIA

Requerimento

18608500034-00001

Página

1 / 6

PROCESSO: 6068.2024/0011976-1 EMISSÃO: 15/09/2025



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

Documento

076-0-01 TERMO DE CONSENTIMENTO PARA ATIVIDADE EDILICIA PUBLICA - TCAEP

Contribuinte

18608500034

Nome do Proprietário

PARQUE RAPOSO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Número

2025/04344-00

Endereço do Imóvel

CodLog

Endereço

53367-0 R GERMAN LORCA

Número

99999

Complemento/Bairro

JD. BOA VISTA

Sub Pref.

CEP

BT

05583-075

Zona de Uso

ZONEAMENTO ANTERIOR: ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL 5.

Categoria de Uso

NR1.06 NR2.10 NR2.02 NR2.03

Descrição

SEL Nº 181/19

- 2) LEI Nº 16.050/14 COM REVISÃO PELA LEI Nº 17.975/2023
- 3) LEI Nº 16.402/16 COM REVISÕES PELA LEI Nº 18.081/24, LEI Nº 18.177/24 E DECRETO Nº 63.884/24
- 4) LEI 16.642/17, REGULAMENTADA PELO DECRETO Nº 57.776/17
- 5) TERMO DE CESSÃO DE USO PRECÁRIO GRATUÍTO 01/SUB-BT/GAB/2025

NOTAS:

- 1) 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
- 2) A CONFORMIDADE DO PROJETO ÀS NORMAS TÉCNICAS - NTS GERAIS EESPECÍFICAS 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
- 3) 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 REGULAMENTADOR, 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.
- 4) O TITULAR DO DOCUMENTO DE ATIVIDADE EDILÍCIA, NA QUALIDADE DE

Requerimento

18608500034-00001

PROCESSO: 6068.2024/0011976-1 EMISSÃO: 15/09/2025

Página

2 / 6



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

Contribuinte

18608500034

Documento

076-0-01 TERMO DE CONSENTIMENTO PARA ATIVIDADE EDILICIA PUBLICA - TCAEP

Número

2025/04344-00

Nome do Proprietário

PARQUE RAPOSO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Data Publicação

15/09/2025

Endereço do Imóvel

CodLog

Endereço

53367-0

R GERMAN LORCA

Número

99999

Complemento/Bairro

JD. BOA VISTA

Sub Pref.

CEP

BT

05583-075

Zona de Uso

ZONEAMENTO ANTERIOR: ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL 5.

Categoria de Uso

NR1.06 NR2.10 NR2.02 NR2.03

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.

5) 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.

6) NOS TERMOS DO ARTIGO 12 DO DECRETO Nº 58.943/19, CONCLUÍDA A OBRA, A QUALQUER TEMPO, PODERÁ SER SOLICITADA A ATUALIZAÇÃO DO LANÇAMENTO TRIBUTÁRIO PELA SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA E POSTERIORMENTE DO CADASTRO DE EDIFICAÇÕES DO MUNICÍPIO PARA INCLUIR ÁREAS CONSTRUÍDAS, COM BASE NOS DADOS CONTIDOS NO TCAEP.

7) NOS TERMOS DO ARTIGO 11 DO DECRETO Nº 58.943/19, É OBRIGATÓRIO MANTER NO LOCAL DA OBRA CÓPIA DO TCAEP E RESPECTIVAS PEÇAS GRÁFICAS FIRMADAS PELOS RESPONSÁVEIS TÉCNICOS PELO PROJETO E PELA OBRA, VISTADAS PELA PREFEITURA.

8) O PRESENTE DOCUMENTO REFERE-SE EXCLUSIVAMENTE À LEGISLAÇÃO MUNICIPAL, DEVENDO AINDA SER OBSERVADAS AS LEGISLAÇÕES ESTADUAL E FEDERAL PERTINENTES

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 INTERNA DOS COMPARTIMENTOS, SUAS DIMENSÕES E FUNÇÕES, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE A ACESSIBILIDADE E ATENDIMENTO AO PERCENTUAL MÍNIMO 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

Requerimento

18608500034-00001

Página

3 / 6

PROCESSO: 6068.2024/0011976-1 EMISSÃO: 15/09/2025



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

Contribuinte

18608500034

Documento

076-0-01 TERMO DE CONSENTIMENTO PARA ATIVIDADE EDILICIA PUBLICA - TCAEP

Número

2025/04344-00

Nome do Proprietário

PARQUE RAPOSO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Data Publicação

15/09/2025

Endereço do Imóvel

CodLog

Endereço

53367-0

R GERMAN LORCA

Número

99999

Complemento/Bairro

JD. BOA VISTA

Sub Pref.

CEP

BT

05583-075

Zona de Uso

ZONEAMENTO ANTERIOR: ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL 5.

Categoria de Uso

NR1.06 NR2.10 NR2.02 NR2.03

Descrição

DISPOSIÇÕES TÉCNICAS PREVISTAS NO ANEXO I DO DECRETO REGULAMENTADOR
DO COE

10) DEVERÃO SER OBSERVADOS OS PARÂMETROS DE INCOMODIDADE ESTABELECIDOS
NO QUADRO 4B ANEXO INTEGRANTE DA LEI 16.402/16 PARA A ZONA DE USO EM
QUESTÃO.

RESSALVAS:

- 1) PARA A EMISSÃO DA LICENÇA DE FUNCIONAMENTO, O INTERESSADO DEVERÁ APRESENTAR DECLARAÇÃO DE QUE O PROJETO FOI EXECUTADO DE ACORDO COM AS SOLUÇÕES PROPOSTAS PARA ATENDIMENTO DA QUOTA AMBIENTAL, INFORMANDO SE DURANTE A EXECUÇÃO DA OBRA HOUVE ALGUM TIPO DE ALTERAÇÃO NAS SOLUÇÕES PAISAGÍSTICAS E CONSTRUTIVAS ADOTADAS NO PROJETO APROVADO QUE NÃO TENHA IMPLICADO NA ALTERAÇÃO DA PONTUAÇÃO DA QUOTA AMBIENTAL
- 2) POR OCASIÃO DO PEDIDO DA LICENÇA DE FUNCIONAMENTO DEVERÁ SER APRESENTADO O ATESTADO DE VISTORIA FINAL DO CORPO DE BOMBEIROS
- 3) A EMISSÃO DA LICENÇA DE FUNCIONAMENTO 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
- 4) POR OCASIÃO DA LICENÇA DE FUNCIONAMENTO, DEVERÃO SER ATENDIDAS AS NORMAS TÉCNICAS OFICIAIS RELATIVAS A VENTILAÇÃO MECÂNICA E ILUMINAÇÃO ARTIFICIAL
- 5) SOMENTE SERÁ CONCEDIDA LICENÇA DE FUNCIONAMENTO SE A CONSTRUÇÃO ATENDER INTEGRALMENTE AS NORMAS DE INSTALAÇÃO DE GÁS COMBUSTÍVEL, QUE LHE FOREM APLICÁVEIS, CONFORME DISPOSTO NO CÓDIGO DE OBRAS, NORMAS ESPECÍFICAS E AQUELAS EMITIDAS PELAS CONCESSIONÁRIAS DE SERVIÇO DE GÁS
- 6) POR OCASIÃO DO PEDIDO DO LICENÇA DE FUNCIONAMENTO, DEVERÁ SER ANEXADO DECLARAÇÃO ASSINADA PELO RESPONSÁVEL TÉCNICO QUE O PROJETO

Requerimento

18608500034-00001

PROCESSO: 6068.2024/0011976-1 EMISSÃO: 15/09/2025

Página

4 / 6



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

Contribuinte

18608500034

Documento

076-0-01 TERMO DE CONSENTIMENTO PARA ATIVIDADE EDILICIA PUBLICA - TCAEP

Número

2025/04344-00

Nome do Proprietário

PARQUE RAPOSO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Data Publicação

15/09/2025

Endereço do Imóvel

CodLog

Endereço

53367-0

R GERMAN LORCA

Número

99999

Complemento/Bairro

JD. BOA VISTA

Sub Pref.

CEP

BT

05583-075

Zona de Uso

ZONEAMENTO ANTERIOR: ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL 5.

Categoria de Uso

NR1.06 NR2.10 NR2.02 NR2.03

Descrição

ATENDE AS CONDIÇÕES DE SEGURANÇA DE USO E CIRCULAÇÃO NOS TERMOS DAS NORMAS TÉCNICAS OFICIAIS E INSTRUÇÕES TÉCNICAS DOS BOMBEIROS

7) POR OCASIÃO DA LICENÇA DE FUNCIONAMENTO, DEVERÁ SER APRESENTADO O LAUDO DE APROVAÇÃO DE SINALIZAÇÃO DE VAGA PARA DEFICIENTE E IDOSO, A SER OBTIDO JUNTO A CET NOS TERMOS DA RESOLUÇÃO CPA 024/2019

8) FICA CIENTE O INTERESSADO QUE A IMPLANTAÇÃO DE QUALQUER ANTENA, TORRE, PARA-RAIO, LUZES, ETC OU QUALQUER OUTRO EQUIPAMENTO SOBRE A COBERTURA DO EDIFÍCIO DEVERÁ SER SUBMETIDO À APRECIAÇÃO DO COMAR

9) DEVERÁ SER OBSERVADA A OBRIGATORIEDADE DE INSTALAÇÃO DE HIDRANTES PÚBLICOS DE INCÊNDIO, CONFORME DISPOSTO NA LEI Nº 16.900/2018 E DECRETO 58.692/2019, CARACTERIZADO COMO DE POTENCIAL DE RISCO A SINISTROS

10) O PRESENTE TCAEP INCLUI O MOVIMENTO DE TERRA, AUTORIZADO COM BASE NOS DADOS TÉCNICOS APRESENTADOS CONFORME PORTARIA Nº 221/SMUL-G/2017, SENDO SUA EXECUÇÃO DE RESPONSABILIDADE DAS EMPRESAS E DOS PROFISSIONAIS ENVOLVIDOS NO PROJETO. QUAISQUER DANOS A TERCEIROS SERÃO DE INTEIRA RESPONSABILIDADE DO AUTORIZADO EM TELA, ESTANDO TAMBÉM CIENTE DE QUE DEVERÁ REPARAR QUAISQUER DANOS CAUSADOS AO PATRIMÔNIO PÚBLICO

11) POR OCASIÃO DA LICENÇA DE FUNCIONAMENTO, DEVERÁ SER APRESENTADA DECLARAÇÃO ASSINADA PELO PROPRIETÁRIO OU POSSUIDOR E PELO ARQUITETO OU ENGENHEIRO RESPONSÁVEL PELO PROJETO E PELA EXECUÇÃO DA OBRA, DO CUMPRIMENTO DOS ITENS APLICÁVEIS AO PROJETO DE ACORDO COM O QUE DISPÕE A LEI 16.642/17 E NBR 9050/15.

OBS.:

PROJETO APROVADO NOS TERMOS DO DECRETO Nº 58.943/19 ALTERADO PELO DECRETO Nº 60.127/21, DA PORTARIA Nº 181/19 E DA LEI Nº

Requerimento

18608500034-00001

Página

5 / 6

PROCESSO: 6068.2024/0011976-1 EMISSÃO: 15/09/2025



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

Documento

076-0-01 TERMO DE CONSENTIMENTO PARA ATIVIDADE EDILICIA PUBLICA - TCAEP

Contribuinte

18608500034

Nome do Proprietário

PARQUE RAPOSO EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

Número

2025/04344-00

Endereço do Imóvel

CodLog Endereço

53367-0 R GERMAN LORCA

Número

99999

Complemento/Bairro

JD. BOA VISTA

Sub Pref.

CEP

BT

05583-075

Zona de Uso

ZONEAMENTO ANTERIOR: ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL 5.

Categoria de Uso

NR1.06 NR2.10 NR2.02 NR2.03

Descrição

16.402/16, CONFORME ÍNDICES ABAIXO RELACIONADOS:

ÁREA DE TERRENO E= R= 16.676,45M²

ÁREA DE RESERVA PARA ALARGAMENTO DO PASSEIO PÚBLICO = 536,32M²

ÁREA DE TERRENO APÓS A RESERVA PARA ALARGAMENTO DO PASSEIO

PÚBLICO E= R= 16.140,13M²

T.O. DA LPUOS = 0,70

T.O. DO PROJETO = 0,34

C.A. BÁSICO = 1,00

C.A. MÁXIMO = 4,00

C.A. DO PROJETO = 0,34

ÁREA TOTAL COMPUTÁVEL = 5.612,25M²

ÁREA TOTAL NÃO COMPUTÁVEL = 18,35M²

ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA = 5.630,60M²

I - PERÍMETRO DE QUALIFICAÇÃO AMBIENTAL - PA 12;

II - PONTUAÇÃO MÍNIMA: 0,49 E TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA:

0,30;

III - PONTUAÇÃO ATINGIDA: 0,52 E TAXA DE PERMEABILIDADE ATINGIDA:

0,32;

Requerimento

18608500034-00001

PROCESSO: 6068.2024/0011976-1 EMISSÃO: 15/09/2025

Página

6 / 6