



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

Contribuinte

22702400051

Documento

013-0-01 CERTIFICADO DE REGULARIZACAO

Número

2025/00149-00

Nome do Proprietário

BB FRIO - ADMINISTRADORA DE BENS LTDA

Data Publicação

27/12/2024

Endereço do Imóvel

CodLog

Endereço

40438-1

R PEDRO DE CASTILLO

Número

00087

Complemento/Bairro

CACHOEIRA

Sub Pref.

JT

CEP

02289-010

Zona de Uso

ZONEAMENTO ANTERIOR: ZONA MISTA DE PROTECAO AMBIENTAL.

Categoria de Uso

NR2.12

Descrição

A SMUL/COORDENADORIA DE EDIFICAÇÃO DE USO COMERCIAL E INDUSTRIAL
SMUL/COMIN EXPEDE O PRESENTE CERTIFICADO DE REGULARIZACAO PARA A AREA
TOTAL DA CONSTRUCAO: 5464,27 M2, ÁREA A REGULARIZAR: 5464,27 M2, AREA
EXISTENTE ANTERIOR: 0,00 M2, ÁREA TERRENO REAL: 14818,33 M2,
ESCRITURA: 14818,33 M2,

USO DO IMÓVEL:

- USO NÃO RESIDENCIAL TOLERÁVEL A VIZINHANÇA RESIDENCIAL - SERVIÇOS DE
ARMAZENAMENTO E GUARDA DE BENS MÓVEIS DE MÉDIO PORTE

AREA ISS: 5464,27 M2.

DESTINADO(S) A USO COMERCIAL.

SEM MUDANCA DE USO.

AUTOR E RESP.TECNICO:

MARCOS CESAR DUARTE GUAZZELLI CAU PF 025407-0

AMPARO LEGAL:

1) LEI 16.050/14 ç PDE

2) LEI 16.402/16 E DECRETOS 57.521/16 E 57.565/16 ç LPUOS

3) LEI 16.642/17, DECRETO 57.776/17 E PORTARIA 221/SMUL-G/2017 - COE

NOTAS:

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

2) O LICENCIAMENTO DE PROJETOS, DE OBRAS E INSTALAÇÃO DE EQUIPAMENTOS
NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO, PELA PREFEITURA, DO DIREITO DE

Requerimento

22702400051-00006

PROCESSO: 6033.2023/0001573-4 EMISSÃO: 15/01/2025

Página

1 / 5



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

Contribuinte

22702400051

Documento

013-0-01 CERTIFICADO DE REGULARIZACAO

Número

2025/00149-00

Nome do Proprietário

BB FRIO - ADMINISTRADORA DE BENS LTDA

Data Publicação

27/12/2024

Endereço do Imóvel

CodLog

Endereço

40438-1

R PEDRO DE CASTILLO

Número

00087

Complemento/Bairro

CACHOEIRA

Sub Pref.

JT

CEP

02289-010

Zona de Uso

ZONEAMENTO ANTERIOR: ZONA MISTA DE PROTECAO AMBIENTAL.

Categoria de Uso

NR2.12

Descrição

PROPRIEDADE OU DE POSSE SOBRE O IMÓVEL.

3) O PROJETO E A EXECUÇÃO DA OBRA DEVERÃO RESPEITAR AS NORMAS ESPECÍFICAS EMITIDAS PELAS CONCESSIONÁRIAS DE SERVIÇOS PÚBLICOS, TAIS COMO DE ÁGUA, ESGOTO, ENERGIA ELÉTRICA E GÁS, NOS TERMOS DO PARÁGRAFO 4º DO ARTIGO 11 DA LEI 16.642/17.

4) DEVERÃO SER OBSERVADAS AS EXIGÊNCIAS RELATIVAS À ADEQUAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES À PESSOA COM DEFICIÊNCIA FÍSICA, DE ACORDO COM A NBR 9.050/15 E LEI MUNICIPAL 16.642/17.

5) DEVERÃO SER OBSERVADOS OS PARÂMETROS DE INCOMODIDADE ESTABELECIDOS NO QUADRO 4B, ANEXO À LEI 16.402/16 PARA A ZONA DE USO ZPI-2.

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, NOS TERMOS DA LEI 16.642/17 E PORTARIA 221/SMUL-G/2017 E DECLARAÇÃO DE RESPONSABILIDADE APRESENTADA NO PROCESSO.

7) OS RESPONSÁVEIS TÉCNICOS PELA OBRA, NO LIMITE DE SUAS ATUAÇÕES, RESPONDEM PELA CORRETA EXECUÇÃO DA OBRA, DE ACORDO COM O PROJETO APROVADO, E PELA INSTALAÇÃO E MANUTENÇÃO DE EQUIPAMENTOS, OBSERVADAS AS NORMAS TÉCNICAS ¿ NTS APLICÁVEIS, ZELANDO POR SUA SEGURANÇA E ASSUMINDO AS CONSEQUÊNCIAS DIRETAS E INDIRETAS ADVINDAS DE SUA ATUAÇÃO.

8) 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, NOS TERMOS DA LEI

Requerimento

22702400051-00006

PROCESSO: 6033.2023/0001573-4 EMISSÃO: 15/01/2025

Página

2 / 5



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

Contribuinte

22702400051

Documento

013-0-01 CERTIFICADO DE REGULARIZACAO

Número

2025/00149-00

Nome do Proprietário

BB FRIO - ADMINISTRADORA DE BENS LTDA

Data Publicação

27/12/2024

Endereço do Imóvel

CodLog

Endereço

40438-1

R PEDRO DE CASTILLO

Número

00087

Complemento/Bairro

CACHOEIRA

Sub Pref.

JT

CEP

02289-010

Zona de Uso

ZONEAMENTO ANTERIOR: ZONA MISTA DE PROTECAO AMBIENTAL.

Categoria de Uso

NR2.12

Descrição

16.642/17 E PORTARIA 221/SMUL-G/2017 E DECLARAÇÃO DE RESPONSABILIDADE APRESENTADA NO PROCESSO.

9) A PREFEITURA NÃO SE RESPONSABILIZA PELA ESTABILIDADE DA EDIFICAÇÃO E DO(S) EQUIPAMENTO(S), OU POR QUALQUER SINISTRO OU ACIDENTE DECORRENTE DE DEFICIÊNCIAS DO PROJETO, DE SUA EXECUÇÃO OU SUA INSTALAÇÃO, BEM COMO SUA UTILIZAÇÃO, NOS TERMOS DO ARTIGO 10º DA LEI 16.642/17.

10) O TITULAR DO DOCUMENTO DE ATIVIDADE EDILÍCIA, NA QUALIDADE DE PROPRIETÁRIO OU 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 REGULAMENTADOR, 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.

11) 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.

12) 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 À ACESSIBILIDADE; B) A SEGURANÇA DA EDIFICAÇÃO, NOS TERMOS DO COE E LEGISLAÇÃO CORRELATA; E C) A OBSERVÂNCIA DAS NORMAS TÉCNICAS E DAS DISPOSIÇÕES TÉCNICAS PREVISTAS NO ANEXO I DO DECRETO

Requerimento

22702400051-00006

PROCESSO: 6033.2023/0001573-4 EMISSÃO: 15/01/2025

Página

3 / 5



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

Contribuinte

22702400051

Documento

013-0-01 CERTIFICADO DE REGULARIZACAO

Número

2025/00149-00

Nome do Proprietário

BB FRIO - ADMINISTRADORA DE BENS LTDA

Data Publicação

27/12/2024

Endereço do Imóvel

CodLog

Endereço

40438-1

R PEDRO DE CASTILLO

Número

00087

Complemento/Bairro

CACHOEIRA

Sub Pref.

JT

CEP

02289-010

Zona de Uso

ZONEAMENTO ANTERIOR: ZONA MISTA DE PROTECAO AMBIENTAL.

Categoria de Uso

NR2.12

Descrição

REGULAMENTAR DO COE.

RESSALVAS:

- 1) DEVERÁ SER ATENDIDA A ACESSIBILIDADE DA EDIFICAÇÃO, CONFORME ITEM 4 DO ANEXO I DO DECRETO 57.776/17, NBR 9.050/15 E LEGISLAÇÃO FEDERAL CORRELATA.
- 2) AS ÁRVORES EXISTENTES NO LOTE DEVERÃO SER MANTIDAS.
- 3) DEVERÃO SER RESERVADAS 5% DAS VAGAS EXISTENTES NO IMÓVEL PARA VEÍCULOS DIRIGIDOS POR IDOSOS OU CONDUZINDO IDOSOS, NA FORMA PREVISTA NO ARTIGO 2º DO DECRETO 51.395/10.
- 4) POR OCASIÃO DO PEDIDO DE LICENÇA DE FUNCIONAMENTO DO ESTABELECIMENTO, DEVERÃO SER OBSERVADOS OS PARÂMETROS DE INCOMODIDADE ESTABELECIDOS NO QUADRO 4-B, ANEXO À LEI 16.402/16.
- 5) O INTERESSADO DEVERÁ APRESENTAR À SVMA, A CADA DOIS ANOS, RELATÓRIO DEMONSTRANDO ATENDIMENTO À QUOTA AMBIENTAL, NOS TERMOS DO ART. 84 DA LEI 16.402/16 E INCISO IX DO ART. 3º DO DECRETO 57.565/16.

OBS.:

1- PROJETO APROVADO COM APLICAÇÃO DE QUOTA AMBIENTAL

PLANILHA: DOC 111314833

- PERÍMETRO AMBIENTAL: PA-3

- PONTUAÇÃO MÍNIMA NECESSÁRIA: 0,78

- PONTUAÇÃO ATINGIDA: 0,79

- TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA: 25

- TAXA DE PERMEABILIDADE ATINGIDA: 66,04

2- FORAM APRESENTADOS OS SEGUINTE DOCUMENTOS:

- RIA: DOC 111314845

- AVCB: DOC 111314580

Requerimento

22702400051-00006

PROCESSO: 6033.2023/0001573-4 EMISSÃO: 15/01/2025

Página

4 / 5



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

Contribuinte

22702400051

Documento

013-0-01 CERTIFICADO DE REGULARIZACAO

Número

2025/00149-00

Nome do Proprietário

BB FRIO - ADMINISTRADORA DE BENS LTDA

Data Publicação

27/12/2024

Endereço do Imóvel

CodLog

Endereço

40438-1

R PEDRO DE CASTILLO

Número

00087

Complemento/Bairro

CACHOEIRA

Sub Pref.

JT

CEP

02289-010

Zona de Uso

ZONEAMENTO ANTERIOR: ZONA MISTA DE PROTECAO AMBIENTAL.

Categoria de Uso

NR2.12

Descrição

- AUTORIZAÇÃO PARA IMPLANTAÇÃO DE VAGA ESPECIAL (CET): DOC
113987559
- TERMO DE ACEITE VAGA ESPECIAL (CET): DOC 113987774
CONSULTA DIS/DUP: DOC 113988142

Requerimento

22702400051-00006

PROCESSO: 6033.2023/0001573-4 EMISSÃO: 15/01/2025

Página

5 / 5