



Prefeitura Municipal de São Paulo
Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento
Rua São Bento, n° 405
Centro Histórico de São Paulo
Telefone +55 (11) 3243-1255
portaldolicenciamentosp.com.br



Alvará de Aprovação de Edificação Nova
NÚMERO DO DOCUMENTO: 53084-25-SP-ALV

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2025/0008633-9	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO 4k1i2q3y
---	---

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL FLCJ SPE EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA	CPF/CNPJ 14281580000147
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL PAULO SERGIO GIUGNI	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 04736752858
ENDEREÇO Avenida das Nações Unidas, 11641, Brooklin Paulista	

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE 08306800206	CODLOG 049336	CEP 01454000	
ENDEREÇO AV CIDADE JARDIM	NUMERAÇÃO PREDIAL 614	BAIRRO CIDADE JARDIM	
SUBPREFEITURA SUBPI - Subprefeitura Pinheiros			
ZONA DE USO ZM			
USO DO IMÓVEL Não Residencial (nR)	SUBCATEGORIA nR1: uso não residencial compatível com a vizinhança residencial	GRUPO DE ATIVIDADE nR1-6: serviços profissionais	
USO DO IMÓVEL Residencial (R)	SUBCATEGORIA R2v: conjunto com mais de duas unidades habitacionais, agrupadas verticalmente em edifícios de apartamentos ou conjuntos residenciais verticais com áreas comuns	GRUPO DE ATIVIDADE R2v-2: conjunto residencial com mais de 2.500m² (dois mil e quinhentos metros quadrados) até 10.000m² (dez mil metros quadrados) de área construída computável	TOTAL DE UNIDADES 17
USO DO IMÓVEL Não Residencial (nR)	SUBCATEGORIA nR1: uso não residencial compatível com a vizinhança residencial	GRUPO DE ATIVIDADE nR1-3: comércio diversificado de âmbito local	

RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)

VÍNCULO Responsável Técnico pela Execução		
NOME	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE	CCM

EDISON ZEITOUN	0601630737	52972542
VÍNCULO Responsável Técnico pelo Projeto		
NOME SERGIO ATHIE	NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A7089-0	CCM 12568112

QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 30	ALTURA DA EDIFICAÇÃO 88.22m	
NÚMERO DE BLOCOS 1	NÚMERO DE PAVIMENTOS 22	NÚMERO DE SUBSOLOS 5
ÁREA TERRENO REAL 2657.45m ²	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 12755.76m ²	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 30403.01m ²

NOTAS E RESSALVAS

AMPAROS:

Lei nº 16.642/2017 regulamentada pelo Decreto nº 57.776/2017.

Lei nº 16.050/2014 com revisão pela Lei nº 17.975/2023.

Lei nº 16.402/2016 com revisão pela Lei nº 18.081/2024 e Lei nº 18.177/2024.

Lei nº 13.769/2004 com revisão pela Lei nº 18.175/2024 Operação Urbana Faria Lima

NOTAS:

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.

O presente documento refere-se exclusivamente à legislação municipal, devendo ainda ser observadas as legislações estadual e federal pertinentes.

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.

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.

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).

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.

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.

Fica vedada a previsão das atividades flats, apart hotéis, pensionatos ou pensões, do subgrupo de atividades nR1-12, como uso não residencial incentivado nos termos do inciso VIII do art. 62 da Lei nº 16.402/2016, esta ressalva deverá constar no Certificado de Conclusão.

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 disposições técnicas previstas no Anexo I do decreto regulamentador do COE.

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.

Certidão de Pagamento da Outorga Onerosa em CEPAC Nº FL-012/2025 (Processo nº 1010.2025/0008851-5)

RESSALVAS:

Por ocasião do pedido de certificado de conclusão deverá ser apresentado o Atestado de Vistoria Final do Corpo de Bombeiros.

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.

Para o Certificado de Conclusão deverá ser devidamente averbada em Cartório de Registro de Imóveis a área destinada à fruição pública de 265,75m², nos termos do inciso III do art. 88 da Lei 16.402/16.

A área destinada a fruição pública deverá permanecer permanentemente aberta, podendo ter controle de acesso no período noturno.

Por ocasião do Certificado de Conclusão, 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.

Previamente ao pedido de Certificado de Conclusão, deverá ser licenciado o funcionamento de elevadores e aparelhos de transporte através de cadastro no Sistema de Licenciamento Eletrônico de Aparelhos de Transporte, composto da inscrição do aparelho e do Relatório de Inspeção Anual - RIA.

As áreas restritas indicadas não poderão ter acesso ao atendimento ou fruição do público, sob pena de perda da validade do respectivo documento, independente de notificação do proprietário ou responsável pelo uso da edificação.

Por ocasião do pedido de Alvará de Execução, deverá ser apresentado comprovante de quitação ou de depósito de 50% (cinquenta por cento) do valor devido no FUNDURB nos termos do inciso III, § 2º, artigo 112, da Lei nº 16.050/2014 e inciso III, § 2º, artigo 1º do Decreto nº 56.538/15.

Por ocasião do pedido de Certificado de Conclusão, ainda que parcial, deverá ser apresentado o comprovante de recolhimento integral do valor devido da Cota de Solidariedade nos termos do inciso III, § 2º, artigo 112 da Lei nº 16.050/2014 e § 1º, artigo 1º do Decreto nº 56.538/15.

Após o Certificado de Conclusão emitido, deverá ser apresentado relatório a cada 2 (dois) anos, demonstrando atendimento à Quota Ambiental à Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente - SVMA, nos termos do artigo 84 da Lei nº 16.402 de 2016.

Para a emissão do Certificado de Conclusão, 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.

Deverão ser atendidas as condições de instalações de acordo com o Quadro 4A anexo integrante da Lei nº 16.402/16, devendo esta ressalva constar do Certificado de Conclusão.

Fachada Ativa aprovada nos termos do art. 71 da Lei 16.402/16, sendo obrigatório manter a permeabilidade visual, abertura para o logradouro com acesso irrestrito, sem muros ou grades em toda a extensão do alinhamento, integração física entre o recuo frontal e o passeio público, não podendo ser ocupado por vagas de garagem ou usado para manobra de veículos, carga e descarga e embarque e desembarque de passageiros. Esta ressalva deverá ser mantida no certificado de conclusão das obras e sua desobediência acarretará sua cassação.

O uso residencial e a fachada ativa não poderão ser alterados sem novo licenciamento face utilização dos benefícios do inciso VIII do art. 62 da Lei 16.402/16. Esta ressalva deverá ser mantida no Certificado de Conclusão.

A emissão do Certificado de Conclusão de Obra fica condicionada à manifestação de SVMA/GTAC, bem como a apresentação de Termo de Reabilitação para Uso Declarado, a ser juntado em Processo Administrativo atuado na SVMA, conforme Parecer Técnico SVMA/CLA/DAIA/GTAC Nº 359/GTAC/2025 (PROCESSO 6027.2025/0017644-5).

Por ocasião do Certificado de Conclusão, deverá ser apresentado cadastro de equipamento de sistema especial de segurança em SEGUR/SMUL, nos termos da seção 6.A. do Decreto 57.776/2017 / 6.5 da Lei 16.642/2017.

Deverá constar no Certificado de Conclusão que os compartimentos denominados "áreas técnicas" destinam-se exclusivamente ao abrigo de instalações e equipamentos próprios da edificação, sendo neles proibida a permanência humana prolongada e a alteração da destinação.

Por ocasião do pedido do Certificado de Conclusão deverá ser anexado declaração assinada pelo responsável técnico que o projeto atende as condições de segurança de uso e circulação nos termos das Normas Técnicas Oficiais e Instruções Técnicas dos Bombeiros.

Somente será concedido o Certificado de Conclusão 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.

Por ocasião do Certificado de Conclusão, deverão ser atendidas as Normas Técnicas Oficiais relativas a ventilação mecânica e iluminação artificial.

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.

Por ocasião do pedido de Certificado de Conclusão, deverá ser anexado no mesmo, declaração assinada pelo proprietário 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.

O projeto deve observar ao disposto no código civil, em atendimento ao anexo I integrante da Lei nº 16.642/2017 quanto a implantação da edificação no lote.

A área destinada à reserva de alargamento do passeio deve permanecer livre de edificação, obra complementar, equipamento ou mobiliário nos termos do COE, bem como o gradil ou muro de divisa deve ser recuado para esse limite, não sendo devida ao interessado qualquer tipo de indenização.

A área destinada à reserva de alargamento do passeio público deve ser grafado na matrícula de registro de imóvel como área não edificável para a emissão do Certificado de Conclusão, mesmo que parcial.

OBSERVAÇÕES:

Projeto aprovado nos termos da Lei nº 16.402/16 com revisões pela Lei nº 18.081/2024 e Lei nº 18.177/2024, Operação Urbana Faria Lima Lei nº 13.769/2004 e revisões, conforme índices abaixo relacionados:

Área de terreno E= 2.657,45m² e R= 2.657,45m²

Área de reserva para alargamento do passeio público = 498,32m²

Área de terreno após a reserva de alargamento do passeio E= 2.159,13m² R= 2.159,13m²

T.O. da LPUOS = 0,70

T.O. do Projeto = 0,61

C.A. básico = 1,00

C.A. máximo = 4,00

C.A. Cota de Solidariedade (art. 112 PDE) = 0,80

C.A. Projeto = 4,80

C.A. excedente ao básico = 3,80

Área computável excedente ao básico = 10.098,31m²

Área computável total = 12.755,76m²

Área total não computável = 17.647,25m²

Área total construída = 30.403,01m²

I - perímetro de Qualificação Ambiental - PA 04;

II - pontuação mínima: 0,60 e taxa de permeabilidade mínima: 0,25;

III - pontuação atingida: 0,72 e taxa de permeabilidade atingida: 0,20;

IV - houve redução da taxa de permeabilidade, nos termos dos §§ 2º e 3º do art. 81 da Lei 16.402/16.

DEFERIDO POR

UNIDADE SMUL/SERVIN/DSIGP	DATA DE DEFERIMENTO 13/04/2026	DATA DE PUBLICAÇÃO 14/04/2026
------------------------------	-----------------------------------	----------------------------------



CIDADE DE
SÃO PAULO