



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: 51114-25-SP-ALV

NÚMERO DO PROCESSO SEI 1020.2025/0003823-7	CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO htu0ejs1
---	---

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

VÍNCULO Proprietário	
NOME/RAZÃO SOCIAL BENEDITO DE CAMARGO INCORPORADORA SPE LTDA	CPF/CNPJ 12409307000120
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL Jamil Zaki Namour	CPF DO REPRESENTANTE LEGAL 00054936845
ENDEREÇO Rua Joaquim Floriano, 95 / 101, Itaim Bibi	

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE 06104701396	CODLOG 031453	CEP 03604010	
ENDEREÇO Rua Padre Benedito de Camargo	NUMERAÇÃO PREDIAL s/n°	BAIRRO Penha	
COMPLEMENTO Altura dos antigos n° 167 a 205	SUBPREFEITURA SUBPE - Subprefeitura Penha		
ZONA DE USO ZM			
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 121
USO DO IMÓVEL Residencial (R)	SUBCATEGORIA HMP: Habitação de Mercado Popular	TOTAL DE UNIDADES 29	
USO DO IMÓVEL Residencial (R)	SUBCATEGORIA HIS: Habitação de Interesse Social	GRUPO DE ATIVIDADE HIS 2: unidade destinada a famílias com renda familiar mensal superior a R\$ 2.994,00 (dois mil novecentos e noventa e quatro reais) e igual ou inferior a R\$ 5.988,00 (cinco mil novecentos e oitenta e oito reais), conforme Decreto n° 58.741, de 06 de maio de 2019, e suas revisões posteriores	TOTAL DE UNIDADES 34

RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)

VÍNCULO
Responsável Técnico pelo Projeto

NOME
Marcos Alberto Perazzo

NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE
A414395

CCM
33895759

VÍNCULO
Responsável Técnico pela Execução

NOME
Jamil Zaki Namour

NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE
0600786854

CCM
50458728

QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES
184

ALTURA DA EDIFICAÇÃO
29.92m

NÚMERO DE BLOCOS
1

NÚMERO DE PAVIMENTOS
8

NÚMERO DE SUBSOLOS
2

ÁREA TERRENO REAL
2211.84m²

ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL)
6589.74m²

TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR
14093.01m²

NOTAS E RESSALVAS

AMPARO LEGAL:

1. PROJETO APROVADO NOS TERMOS DAS LEIS 16.050/14, 16.402/16, 16.642/17, 17.975/23, 18.081/24, 18.177/24 E DECRETOS 56.089/15, 57.521/16, 57.776/17, 63.130/24 E 63.884/24.

NOTAS:

1. O presente documento refere-se exclusivamente a legislação municipal devendo ainda, serem observadas as legislações estadual e federal, pertinentes.
2. Consta para o local, Declaração de Inexigibilidade Ref. ao Protocolo de pré análise nº 5EB39B0B72
3. Consta para o local, Parecer Técnico Ambiental nº 245/DCRA/GTMAPP/2025, para o manejo arbóreo.
4. Consta anuência do METRO conforme protocolo Nº 2025040711563352
5. O presente Alvará de Aprovação tem validade de 2 (dois) anos para o primeiro bloco, dilatado por mais 1 (um) ano para cada bloco excedente, até o prazo máximo de 5 (cinco) anos, nos termos do Parágrafo Único do Artigo 18 da Lei nº 16.642/17.
6. 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.
7. 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.
8. 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.
9. 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 e assumindo as consequências diretas e indiretas advindas de sua atuação.
10. 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
11. 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 coe.

12. É de inteira responsabilidade dos profissionais envolvidos e do proprietário o atendimento ao recuo de 1,50 m para a divisa do lote, conforme disposto no item 2.C do Decreto 57.776/17.

13. Não será permitida a permanência humana nas áreas destinadas à instalações e equipamentos constantes no projeto.

14. Consta para o local os escritórios do CONPRESP, autorizando a demolição das construções existentes no imóvel em questão conforme Ofício 740/CONPRESP/2018, Ofício 0759/CONPRESP/2018, Ofício 0758/CONPRESP/2018, Ofício 0741/CONPRESP/2018, Ofício 0757/CONPRESP/2018, Ofício 0739/CONPRESP/2018. Publicação no Diário Oficial do Poder Executivo de 23/08/2018a DELIBERAÇÃO DO CONDEPHAAT quanto a demolição das construções existentes .

15. Consta para o local DESPACHO DOCUMENTAL CONPRESP com a dispensa de anuência de 24/03/2020 e DESPACHO DOCUMENTAL CONDEPHAAT declarando isenção de anuência de 20/03/2020 com despacho no Diário Oficial do poder Executivo em 21/07/2018.

16. Construção de um prédio de uso residencial , com 08 pavimentos mais o pavimento térreo, com 02 subsolos, garagem exclusiva, ático e equipamentos sociais, de categorias de uso R2v-2 com 121 unidades residenciais, Habitação de Interesse Social - HIS com 34 unidades residenciais , e Habitação do Mercado Popular - HMP com 29 unidades residenciais.

17. Categoria de Uso do Imóvel: R2v-2 / HIS / HMP

18. 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 $E = R = 2.211,84m^2$;

- Área de reserva artigo 37 da Lei 18 081/2024 = 93,69 m²

- Taxa de ocupação permitida pela LPUOS = 0,70

- Taxa de ocupação utilizada no projeto = 0,5498

- área de projeção do projeto = 1.216,15m²

- Coeficiente de aproveitamento básico = 1,00

- Coeficiente de aproveitamento máximo permitido R2v-2 = 2,40

- Cota de Solidariedade = 0,40- Coeficiente de Aproveitamento máximo permitido R2v = 2,40

- Coeficiente de Aproveitamento adotado no projeto R2v-2= 2,

- Área computável permitida R2v-2 = 5.308,42m²

- Área computável do projeto R2v-2 = 5.308,41m

- Coeficiente de Aproveitamento máximo permitido HIS = 1,0

- Coeficiente de Aproveitamento adotado no projeto HIS = 0,0794

- Área computável máxima permitida HIS = 2.211,84m²

- Área não computável do projeto HIS = 175,56m²

- Coeficiente de Aproveitamento máximo permitido HMP = 0,5

- Coeficiente de Aproveitamento do projeto HMP = 0,4999

- Área computável máxima permitida HMP = 1.105,92m²

- Área computável do projeto HMP = 1.105,77m²

- Área Total computável do projeto = 6.589,74m²

- Área total não computável do projeto = 7.503,27m²

- Área total da construção = 14.093,01m²

19. A faixa necessária ao alargamento do passeio público, sendo doada ou averbada em matrícula junto ao Cartório de Registro de Imóveis como reservada à finalidade específica, deve ser integrada ao passeio público existente com o mesmo tipo de piso, existente ou novo, sendo vedado qualquer tipo de barreira ou vedação.

20. A área necessária para o alargamento do passeio público, quando houver a reserva, deve ser gravada na matrícula do lote como área não edificável e 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.

RESSALVA

1. O presente Alvará não dá direito ao início de obras, que fica sujeito a expedição do respectivo Alvará de Execução.
2. O projeto deve observar ao disposto no Código Civil, em atendimento ao Anexo I integrante da Lei 16.642, de 09 de maio de 2017, quanto a implantação da edificação no lote.
3. O presente Alvará será cassado no caso do não pagamento das parcelas devidas pela outorga onerosa do potencial construtivo adicional.
4. O presente Alvará não dá direito ao início de obras, que fica sujeito a expedição do respectivo Alvará de Execução.
5. Por ocasião do pedido do certificado de conclusão deverá ser apresentado o atestado de vistoria final do Corpo de Bombeiros.
6. 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.
7. Somente será concedido o certificado de conclusão se a construção atender integralmente o disposto no Código de Obras, Normas Específicas e naquelas emitidas pelas concessionárias de serviço públicos para a Instalação de Água, Esgoto e Energia Elétrica.
8. Por ocasião do certificado de conclusão, deverão ser atendidas as Normas Técnicas Oficiais relativas à ventilação mecânica e iluminação artificial.
9. 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.
10. A emissão do Certificado de Conclusão fica condicionada ao cumprimento integral do item 3.10 do anexo I da Lei 16.642/17, onde as unidades condominiais, inclusive as habitacionais, devem dispor de sistema de medição individualizada do consumo de água, energia e gás.
11. A(s) edificação(ões) ora licenciada(s) devera(ão) constituir um só condomínio e qualquer desmembramento dependera de aprovação da municipalidade, conforme disposto no Decreto 10.107/72.
12. 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 9050/20.
13. Deverão ser observadas as exigências relativas à adequação das edificações a pessoa com deficiência física ou com mobilidade reduzida de acordo com a NBR 9050/20.
14. Por ocasião do pedido de Alvará de Execução, deverá ser apresentado documento nos termos do Artigo 23 da Lei 16.642/17, Artigo 19 do Decreto nº 57.776/17, com base na Seção 3.B da Portaria nº 221/SMUL-G/2017 de 21/07/2017, para obtenção do Licenciamento para Instalação de Elevadores.
15. 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 artigo 102 do decreto 57.776/17.
16. Deverão ser observados os parâmetros de incomodidade estabelecidos no Quadro 4B da Lei 16.402/16.
17. O projeto aprovado contempla o atendimento da Quota Ambiental nos termos da Lei nº 16.402/2016 e Decreto nº 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.
18. 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.
19. As informações constantes no quadro relativo à composição da quota ambiental, nos termos do quadro 3b, anexo à lei nº 16.402/16, são de inteira responsabilidade do autor e do proprietário, nos termos do §41º do artigo 2º do decreto nº57.565/16.
20. O presente alvará não autoriza a remoção de nenhum exemplar arbóreo e nem dá direito ao início de obras.

21. Por ocasião do pedido de alvará de execução, deverá ser apresentado TCA firmado em SVMA/DEPAVE, correspondente Parecer Técnico Ambiental nº 245/DCRA/GTMAPP/2025

22. Não poderá ser concedido o certificado de conclusão, ainda que parcial, sem a apresentação do termo de recebimento das obrigações ambientais correspondente ao termo de compromisso ambiental – TCA – referente ao N° Parecer Técnico Ambiental nº 245/DCRA/GTMAPP/2025

23. Por ocasião do Alvará de Execução deverá ser apresentado comprovante de quitação referente a Cota de Solidariedade nos termos do artigo 112 da Lei 16 050/2014.

24. O atendimento da Cota de Solidariedade foi realizado no empreendimento nos termos do artigo 112 da Lei 16.050/14 alterado pela Lei 17.975/23.

25. Caso o interessado opte pelo pagamento da outorga onerosa devida por ocasião do alvará de execução, deverá ser observada as disposições do parágrafo 9 do artigo 8 da Portaria SMUL N° 172 de 10 de dezembro de 2024 sendo que o valor devido será recalculado com base no amparo legal da aprovação, utilizando o valor de metro quadrado do ano corrente, nos termos do §3º do art. 19 do [Decreto 63.504/24](#), adotando-se a seguir o mesmo rito do artigo 7º, devendo ser quitado previamente à emissão do Alvará de Execução

Observação:

Nº de equipamentos mecânico= 04 ELEVADORES

Nº de vagas de automóveis = 144 VAGAS DE AUTOS E 03 VAGAS PNE



DEFERIDO POR

UNIDADE
SMUL/RESID/DRGP

DATA DE DEFERIMENTO
26/08/2025

DATA DE PUBLICAÇÃO
27/08/2025

CIDADE DE
SÃO PAULO