



Prefeitura Municipal de São Paulo
Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento
Rua São Bento, nº 405
Centro Histórico de São Paulo
Telefone +55 (11) 3243-1255
portaldolicenciamentosp.com.br



Alvará de Aprovação de Edificação Nova
NÚMERO DO DOCUMENTO: 35690-23-SP-ALV

NÚMERO DO PROCESSO SEI
1020.2023/0025849-7

CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO
cote93dx

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

VÍNCULO
Proprietário

NOME/RAZÃO SOCIAL
VRL EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO SPE LTDA

CPF/CNPJ
34061470000187

NOME DO REPRESENTANTE LEGAL
Fabio Lutfalla Filho

CPF DO REPRESENTANTE LEGAL
10505012847

ENDEREÇO
Rua Balthazar da Veiga, 634, Vila Nova Conceição

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE
04109000289

CODLOG
020591

CEP
04524000

ENDEREÇO
AL DOS ARAPANES

NUMERAÇÃO PREDIAL
60

BAIRRO
MOEMA

SUBPREFEITURA
PRVM - Subprefeitura Vila Mariana

ZONA DE USO
ZC

CONTRIBUINTE
04109000270

CODLOG
020591

CEP
04524000

ENDEREÇO
AL DOS ARAPANES

NUMERAÇÃO PREDIAL
48

BAIRRO
MOEMA

SUBPREFEITURA
PRVM - Subprefeitura Vila Mariana

ZONA DE USO
ZC

CONTRIBUINTE
04109000734

CODLOG
170038

CEP
04502200

ENDEREÇO
AV REPUBLICA DO LIBANO

NUMERAÇÃO PREDIAL
2200

BAIRRO
MOEMA

SUBPREFEITURA
PRVM - Subprefeitura Vila Mariana

ZONA DE USO ZC					
CONTRIBUINTE 04109000051		CODLOG 170038		CEP 04502200	
ENDEREÇO AV REPUBLICA DO LIBANO		NUMERAÇÃO PREDIAL 2232		BAIRRO MOEMA	
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana					
ZONA DE USO ZC					
CONTRIBUINTE 04109000092		CODLOG 170038		CEP 04502200	
ENDEREÇO AV REPUBLICA DO LIBANO		NUMERAÇÃO PREDIAL 2218		BAIRRO MOEMA	
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana					
ZONA DE USO ZC					
CONTRIBUINTE 04109000114		CODLOG 170038		CEP 04502200	
ENDEREÇO AV REPUBLICA DO LIBANO		NUMERAÇÃO PREDIAL 2248		BAIRRO MOEMA	
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana					
ZONA DE USO ZC					
CONTRIBUINTE 04109000106		CODLOG 170038		CEP 04502200	
ENDEREÇO AV REPUBLICA DO LIBANO		NUMERAÇÃO PREDIAL 2254		BAIRRO MOEMA	
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana					
ZONA DE USO ZC					
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 44		

RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)

VÍNCULO Responsável Técnico pela Execução			
NOME/RAZÃO SOCIAL CONSTRUTORA R. YAZBEK LTDA		NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA 0819016-0	CCM 36968030
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL Renato Genioli Junior		NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 0601096419	

VÍNCULO Responsável Técnico pelo Projeto		
NOME/RAZÃO SOCIAL PERKINS+WILL ARQUITETURA LTDA	NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA PJ2243-8	CCM 30937566
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL Fernando Bento Vidal		NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A27475-5

QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 44	ALTURA DA EDIFICAÇÃO 103.06m	
NÚMERO DE BLOCOS 2	NÚMERO DE PAVIMENTOS 27	NÚMERO DE SUBSOLOS 4
ÁREA TERRENO REAL 3203.63m²	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 15376.73m²	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 30512.16m²

NOTAS E RESSALVAS

<p>AMPARO LEGAL:</p> <p>1. PROJETO APROVADO NOS TERMOS DAS LEIS 16.050/14, 16.402/16, 16.642/17, 17 975/23 E 18.081/24,18.177/24 DECRETOS 56.089/15, 57.521/16, 57.776/17</p>
<p>NOTAS:</p> <p>1. O presente documento refere-se exclusivamente a legislação municipal devendo ainda, serem observadas as legislações estadual e federal, pertinentes.</p> <p>2. Consta para o local, Notificação nº 96515 Ref. ao protocolo COMAER nº 67617.900206/2025-21</p> <p>3. Consta para o local, Laudo de Avaliação Ambiental Nº 252/CLA/DCRA/GTMAPP/2025, para o manejo arbóreo.</p> <p>4. Consta anuência do METRO conforme protocolo de Manifestação nº 2025092911461984</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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</p> <p>10. As edificações or licenciadas deverjao constituir um só condomínio, qualquer desmembramento dependerá de aprovação da municipalidade conforme disposto no Decreto10.107/72</p>

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. Consta para o local Certidão nº 797/2025/PROJ-4 e Certidão nº 824/2025/PROJ-4

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

14. Construção de um prédio destinado a conjunto residencial de categoria de uso R2v-3, com duas torres denominadas torre A e torre B, sendo a torre A com 27 pavimentos, mais o pavimento térreo, e a torre B com 21 pavimentos, mais o pavimento térreo, com garagem de uso exclusivo, 04 subsolos, ático, equipamentos sociais, com 44 unidades residenciais.

15. Categoria de Uso do Imóvel: R2v-3

16. Endereços da obra:

Av. Republica do Libano nº 2218, 2200, 2232. 2248 e 2254

Alameda dos Arapanes nº 48 e 60

Rua Aracuitas s/nº e sem acesso

17. 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 $E = R = 3.203,63m^2$;

- Área de reserva artigo 37 da Lei 18 081/2024 $= 367,81m^2$

- Taxa de ocupação permitida pela LPUOS $= 70$

- Taxa de ocupação utilizada no projeto $= 65,74$

- área de projeção do projeto $= 2.105,91m^2$

- Coeficiente de aproveitamento básico $= 1,00$

- Coeficiente de aproveitamento máximo permitido $= 4,0$

- Coeficiente de Aproveitamento com cota de Solidariedade $= 4,80$

- Coeficiente de Aproveitamento adotado no projeto $= 4,7998$

- área computável CA básico $= 3.203,63 M^2$

- área computável CA máximo permitido $= 15.377,42m^2$

- área computável CA adotado no projeto $= 15.376,73 m^2$

- Área total construída $= 30.495,66 m^2$

- Área não computável total $= 15.118,93 m^2$

18. Projeto aprovado nos termos da Resolução/CEUSO/154/2024.

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. 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.
12. 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.
13. 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.
14. 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.
15. Deverão ser observados os parâmetros de incomodidade estabelecidos no Quadro 4B da Lei 16.402/16.
16. 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.
17. 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.
18. 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 nº 57.565/16.
19. O presente alvará não autoriza a remoção de nenhum exemplar arbóreo e nem dá direito ao início de obras.
20. Por ocasião do pedido de alvará de execução, deverá ser apresentado TCA firmado em SVMA/DEPAVE, correspondente ao laudo de avaliação ambiental Nº 252/CLA/DCRA/GTMAPP/2025
21. 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 laudo de avaliação ambiental Nº 252/CLA/DCRA/GTMAPP/2025
22. 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.
23. Por ocasião do Alvará de Execução, deverá ser apresentada nas Coordenadorias, declaração do proprietário(s) referente à contratação de seguro de Riscos de Engenharia e/ou Riscos de Obras Cíveis, se responsabilizando por eventuais acidentes no entorno, durante toda a execução de obras.

24. Quando da emissão do Alvará de Execução, deverá constar ressalva acerca da integral responsabilidade, do(s) responsável(is) pela obra e do(s) proprietário(s), pela contratação de seguro de Riscos de Engenharia e/ou Riscos de Obras Civas, previamente ao início de obra, cuja apólice deverá ser mantida no canteiro de obras para eventual fiscalização.

Observação:

Nº de equipamentos mecânico= 07 elevadores e 01 monta carga
Nº de vagas de automóveis = 219

DEFERIDO POR

UNIDADE SMUL/RESID/DRGP	DATA DE DEFERIMENTO 18/12/2025	DATA DE PUBLICAÇÃO 19/12/2025
----------------------------	-----------------------------------	----------------------------------



**CIDADE DE
SÃO PAULO**