



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: 50179-25-SP-ALV

NÚMERO DO PROCESSO SEI
1020.2025/0001603-9

CÓDIGO VERIFICADOR DO DOCUMENTO
82bdx7ga

PROPRIETÁRIO(S) DA OBRA

VÍNCULO
Proprietário

NOME/RAZÃO SOCIAL
RYPE 21 - EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA

CPF/CNPJ
53879455000195

NOME DO REPRESENTANTE LEGAL
Renato Genioli Junior

CPF DO REPRESENTANTE LEGAL
04892744808

ENDEREÇO
Rua Sampaio Viana, 202, Paraíso

VÍNCULO
Proprietário

NOME/RAZÃO SOCIAL
Maria Farih Mascaro

CPF/CNPJ
23342280875

ENDEREÇO
Rua Sampaio Viana, 202, Paraíso

VÍNCULO
Proprietário

NOME/RAZÃO SOCIAL
DD-VALENTE HOLDING LTDA

CPF/CNPJ
21487379000186

NOME DO REPRESENTANTE LEGAL
DANIELLA DAVID VALENTE

CPF DO REPRESENTANTE LEGAL
26774826814

ENDEREÇO
Rua Sampaio Viana, 202, Paraíso

INFORMAÇÕES DA OBRA

CONTRIBUINTE
03601100010

CODLOG
134465

CEP
04002900

ENDEREÇO
RUA MARIO AMARAL

NUMERAÇÃO PREDIAL
50

BAIRRO
PARAISO

SUBPREFEITURA
PRVM - Subprefeitura Vila Mariana

ZONA DE USO
ZEU

CONTRIBUINTE 03601100029	CODLOG 134465	CEP 04002021
ENDEREÇO RUA MARIO AMARAL	NUMERAÇÃO PREDIAL S/N	BAIRRO PARAISO
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 03601100037	CODLOG 134465	CEP 04002021
ENDEREÇO RUA MARIO AMARAL	NUMERAÇÃO PREDIAL S/N	BAIRRO PARAISO
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 03601100045	CODLOG 134465	CEP 04002021
ENDEREÇO RUA MARIO AMARAL	NUMERAÇÃO PREDIAL S/N	BAIRRO PARAISO
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 03601100053	CODLOG 134465	CEP 04002021
ENDEREÇO RUA MARIO AMARAL	NUMERAÇÃO PREDIAL S/N	BAIRRO PARAISO
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 03601100071	CODLOG 132489	CEP 04002003
ENDEREÇO RUA MARIA FIGUEIREDO	NUMERAÇÃO PREDIAL 490	BAIRRO PARAISO
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		
ZONA DE USO ZEU		
CONTRIBUINTE 03601100241	CODLOG 126519	CEP 04001083
ENDEREÇO RUA MANOEL DA NOBREGA	NUMERAÇÃO PREDIAL 521	BAIRRO PARAISO
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana		

ZONA DE USO ZEU			
CONTRIBUINTE 03601100274		CODLOG 134465	CEP 04002020
ENDEREÇO RUA MARIO AMARAL		NUMERAÇÃO PREDIAL 106	BAIRRO PARAISO
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana			
ZONA DE USO ZEU			
CONTRIBUINTE 03601100282		CODLOG 132489	CEP 04002003
ENDEREÇO RUA MARIA FIGUEIREDO		NUMERAÇÃO PREDIAL 482	BAIRRO PARAISO
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana			
ZONA DE USO ZEU			
CONTRIBUINTE 03601100290		CODLOG 132489	CEP 04002003
ENDEREÇO RUA MARIA FIGUEIREDO		NUMERAÇÃO PREDIAL 484	BAIRRO PARAISO
SUBPREFEITURA PRVM - Subprefeitura Vila Mariana			
ZONA DE USO ZEU			
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-3: conjunto residencial com mais de 10.000m² (dez mil metros quadrados) até 20.000m² (vinte mil metros quadrados) de área construída computável	TOTAL DE UNIDADES 202

RESPONSÁVEL(IS) TÉCNICO(S)

VÍNCULO Responsável Técnico pela Execução			
NOME/RAZÃO SOCIAL CONSTRUTORA R YAZBEK LTDA		NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA 0819016	CCM 36968030
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL Renato Genioli Junior		NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE 0601096419	
VÍNCULO Responsável Técnico pelo Projeto			
NOME/RAZÃO SOCIAL KONIGSBERGER VANNUCCHI ARQUITETOS ASSOCIADOS LTDA		NÚMERO DE CONSELHO DA EMPRESA 619-0	CCM 81365110
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL ANA MARIA ALVAREZ GONZALEZ PERAL		NÚMERO DE CONSELHO DO REPRESENTANTE A30533-2	

QUADRO DE ÁREAS

TOTAL UNIDADES 202		ALTURA DA EDIFICAÇÃO 105.59m
NÚMERO DE BLOCOS 2	NÚMERO DE PAVIMENTOS 33	NÚMERO DE SUBSOLOS 4
ÁREA TERRENO REAL 3750.90m²	ÁREA A CONSTRUIR (COMPUTÁVEL) 18004.30m²	TOTAL DE ÁREA A CONSTRUIR 35685.02m²

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, 63.504/24 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, Notificação nº 96144 Ref. ao Protocolo COMAER Nº 67617.901545/2024-43
3. Consta para o local, Laudo de Avaliação Ambiental Nº134/CLA/DCRA/GTMAPP/2025 , para o manejo arbóreo.
4. Consta anuência do METRO conforme protocolo de Manifestação nº 2025040714143218
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. Construção de um prédio destinado a conjunto residencial de categoria de uso R2v-3, com 202 unidades residenciais, com garagem de uso exclusivo, 04 subsolos, ático e equipamentos sociais, com 02 blocos, sendo um bloco denominado Torre 1 com 33 pavimentos e mais o pavimento térreo, e o outro denominado Torre 02, com 11 pavimentos e mais o pavimento térreo .
15. Categoria de Uso do Imóvel: R2v-3
16. Endereços da obra:
- Rua Mario Amaral nº 50, 60, 90 e 106
- Rua Maria Figueiredo nº 482, 484 e 490
- Rua Manoel da Nobrega nº 521
17. Consta para o local Parecer Técnico SVMA/CLA/DAIA/ nº 176/GTAC/2025.
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 = 3.750,90 m²;
 - Área de reserva artigo 37 da Lei 19 081/2024 = 190,71 m²
 - Taxa de ocupação permitida pela LPUOS = 70,00
 - Taxa de ocupação utilizada no projeto = 52,54
 - área de projeção do projeto = 1.970,84 m²
 - Coeficiente de aproveitamento básico = 1,00
 - Coeficiente de aproveitamento máximo permitido = 4,0
 - Cota de Solidariedade = 0,80
 - Coeficiente de Aproveitamento permitido= 4,80
 - Coeficiente de Aproveitamento do projeto = 4,80
 - área computável CA básico = 1,00
 - área computável CA máximo permitido =18.004,32 m²
 - área computável CA adotado no projeto = 18.004,30 m²
 - Área total construída = 35.685,02 m²
 - Área não computável total = 17.680,72 m²

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) deverá(ao) constituir um só condomínio e qualquer desmembramento dependerá 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 ao , Laudo de Avaliação Ambiental Nº134/CLA/DCRA/GTMAPP/2025 , para o manejo arbóreo

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 , Laudo de Avaliação Ambiental Nº134/CLA/DCRA/GTMAPP/2025 , para o manejo arbóreo.

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. Caso o interessado opte pelo pagamento da outorga onerosa devida por ocasião do alvará de execução, deverá ser observada as disposições do parágrafo º do artigo 8 da Portaria SMUL Nº 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.

25. 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.

26. Por ocasião do Alvará de Execução, deverá ser apresentado o comprovante do pagamento da Cota de Solidariedade nos termos do artigo 112 da Lei 16.050/14 alterado pela Lei 17.975/23.

Observação:

Nº de equipamentos mecânico= 11 elevadores

Nº de vagas de automóveis = 264vagas + 08 vagas visitantes

UNIDADE
SMUL/RESID/DRGP

DATA DE DEFERIMENTO
22/08/2025

DATA DE PUBLICAÇÃO
25/08/2025



CIDADE DE
SÃO PAULO