



## **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO**

### **SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO**

**Comissão de Análise Integradas de Projetos de Edificação e de Parcelamento Do solo**

Rua São Bento, 405, - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01011-100

Telefone:

**PROCESSO 6068.2024/0001246-0**

**Informação SMUL/ATECC/CAIEPS Nº 097799820**

#### **341ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO DE ANÁLISE INTEGRADA DE PROJETOS DE EDIFICAÇÕES E DE PARCELAMENTO DO SOLO – CAIEPS**

**24980-23-SP-ALV (SEI 1020.2023/0001709-0)**

**Interessado:** HESA 159 INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

**Local:** Avenida João Dias, 2.426

**Contribuinte:** 087.458.0050-2

**Assunto:** Alvará de Aprovação de Edificação Nova

**Histórico:** Emissão de parecer, nos termos do inciso I do artigo 84 da Lei nº 15.764/2013 e dos incisos I e II do artigo 19 do Decreto nº 58.028/2017, alterado pelo Decreto nº 58.130/2018, em pedido de Alvará de Aprovação de Edificação Nova, protocolado em 30/01/2023, na vigência das Leis nº 16.050/2014, 16.402/2016 e 16.642/2017, destinado a conjunto residencial vertical e comércio especializado, grupos de atividades R2v-4 e nR2-2, respectivamente, Polo Gerador de Tráfego (PGT) e Empreendimento Gerador de Impacto de Vizinhança (EGIV), em ZM / PA 4, inserido na Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, na Subprefeitura Santo Amaro.

#### **PRONUNCIAMENTO/002/CAIEPS/2024**

A CAIEPS, em sua 341ª Reunião Ordinária, realizada em 06 de fevereiro de 2024, nos termos das atribuições dadas pelo inciso I do artigo 84 da Lei nº 15.764, de 27 de maio de 2013, e pelos incisos I e II do artigo 19 do Decreto nº 58.028, de 11 de dezembro de 2017, alterado pelo Decreto nº 58.130, de 09 de março de 2018, após debates e análise do empreendimento apresentado às fls. 01/12 a 12/12 (\*), entendeu, por unanimidade de votos, pelo prosseguimento da análise. Sem prejuízo da conformidade do projeto às demais disposições das normas de edificação, uso e ocupação do solo do Município de São Paulo, recomendou ainda observar as seguintes condições:

1. Verificação das áreas e dos somatórios indicados nos quadros de áreas apresentados e compatibilização com as respectivas indicações e legendas constantes em peças gráficas;

2. Compatibilização da representação constante em peças gráficas, especialmente entre plantas e cortes;
3. Demarcação e esclarecimento em peças gráficas quanto à destinação das árvores existentes no imóvel;
4. Indicação das parcelas de terreno virtual e os respectivos coeficientes de aproveitamento para cada categoria de uso, a fim de verificação do seu atendimento pela Coordenadoria responsável pela análise;
5. Atendimento na íntegra às disposições contidas nos artigos 111 e 112 da Lei nº 16.050/2014 e ao disposto no artigo 30 do Decreto nº 57.521/2016 quanto à cota de solidariedade;
6. Atendimento na íntegra às disposições contidas nos artigos 62 e 71 da Lei nº 16.402/2016, quanto às áreas de fachada ativa;
7. Atendimento na íntegra às disposições contidas no inciso IX do artigo 62 da Lei nº 16.402/2016, quanto ao número máximo de vagas para automóveis, observando-se que as vagas excedentes deverão ser consideradas como áreas computáveis, e quanto à cota de garagem máxima igual a 32m<sup>2</sup> por vaga, para o grupo de atividades nR2-2 (fachada ativa);
8. Atendimento na íntegra às disposições contidas no artigo 5º da Lei nº 13.260/2001 e no artigo 21 do Decreto nº 53.364/2012, quanto aos recuos mínimos, especialmente de fundos, e ao cálculo do gabarito;
9. Atendimento na íntegra às disposições contidas nos artigos 4º e 5º da Lei nº 16.975/2018, quanto à servidão de passagem;
10. Apresentação de Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPAC, emitida pela SP Urbanismo, contemplando a modificação de uso e parâmetros urbanísticos, e à ocasião do pedido de Alvará de Execução de Edificação Nova, apresentação de Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPAC, emitida pela SP Urbanismo, contemplando aquisição de potencial adicional de construção, nos termos da Lei nº 13.260/2001 e alterações/regulamentações, compatíveis com o projeto a ser licenciado pela SMUL;
11. Apresentação de manifestação favorável emitida pela CET em relação ao cumprimento do disposto nos incisos I a III do parágrafo único do artigo 4º da Lei nº 15.150/2010, e à ocasião do pedido de Alvará de Execução de Edificação Nova, apresentar a respectiva Certidão de Diretrizes, emitida pela SMT, compatível com o projeto a ser licenciado pela SMUL;
12. Atendimento na íntegra aos seguintes documentos:
  - a. PRONUNCIAMENTO/ATECC/CEUSO/117/2023;
  - b. Certidão de Diretrizes para Desmembramento nº 2021/08550-00;
  - c. Parecer Técnico Ambiental nº 191/CLA/DCRA/GTMAPP/2022, devendo ser verificada, por RESID, a compatibilidade entre as peças gráficas relativas ao Projeto de Compensação Ambiental – PCA a ele vinculado e o projeto a ser licenciado pela SMUL;
  - d. Projeto de Enriquecimento de Área Verde nº 09/CLA/DCRA/GTMAPP/2022, devendo ser verificada, por RESID, a compatibilidade entre as peças gráficas relativas à Planta de Arborização de Área Verde a ele vinculado e o projeto a ser licenciado pela SMUL;
  - e. Parecer Técnico nº 048/16/CA, emitido pela CETESB em 15/08/2016, devendo ainda ser apresentada manifestação do órgão competente de SVMA o avaliando;
13. Aprovação de Estudo/Relatório de Impacto de Vizinhança – EIV/RIV, nos termos do artigo 111 da Lei nº 16.402/2016;
14. Verificação por RESID quanto à necessidade de apresentação de anuência do CONDEPHAAT, considerando a informação constante na Ficha Técnica de que o imóvel está inserido na área envoltória da Chácara Tangará e a documentação apresentada pela parte interessada;
15. Apresentação de anuência válida emitida pelo COMAER, devendo ser observadas na íntegra as exigências nela estabelecidas, observado ainda o disposto na Portaria nº 33/SEL-G/2015;
16. Atendimento aos parâmetros de incomodidade do Quadro 4B, anexo à Lei nº 16.402/2016;
17. Atendimento às demais disposições legais pertinentes, em especial às Leis nº 13.260/2001, 16.975/2018, 16.050/2014, 16.402/2016 e 16.642/2017.

**TANIA CRISTINA FILGUEIRAS CABRERA**

Representante designada à Presidência

(§2º do artigo 8º da RESOLUÇÃO/005/CAIEPS/2015)

**VOTARAM:** Tania Cristina Filgueiras, Katleen Mayumi Minoda, Sarita Tobias de Andrade, Felipe Cavalcante Tavares Correia, Cássia Adriana Alves Ribeiro da Cunha, Cynthia Maria de Aquino e Elma Regina de Queiroz.

**PRESENTES AINDA:** Gabriel Cavinato da Ponte, Marcos da Silva Tosta, Gabriella Roesler Radoll, Mariana Poli Gortan, Marília Fernandes, Ana Caroline Bernardo Gomes dos Santos, Laura Bernardo Lino e Victor Nozomi Wakai Shimakage.

*(\*) nomes atribuídos aos arquivos no Aprova Digital (versão 03):*

*h159prjarpl001gerpllvr011694010140021.dwf;*

*h159prjarpl002gerpl7ssr021694010147389.dwf;*

*h159prjarpl003gerpl6ssr061694010154900.dwf;*

*h159prjarpl004gerpl5ssr021694010163474.dwf;*

*h159prjarpl005gerpl4ssr021694010169089.dwf;*

*h159prjarpl006gerpllocur011694010175336.dwf;*

*h159prjarpl007gerplterr021694010292092.dwf;*

*h159prjarpl008gerpltipr021694010302999.dwf;*

*h159prjarpl009gerplatcr021694010335926.dwf;*

*h159prjarpl010gerplafar021694010342104.dwf;*

*h159prjarpl011gerplaar021694010366548.dwf;*

*h159prjarpl012gerplbbr021694010376718.dwf.*



**Tania Cristina Filgueiras**

**Assessor(a) II**

Em 08/02/2024, às 16:10.

---

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **097799820** e o código CRC **F42A570A**.

---