



Atos do Executivo nº 1882358  
Disponibilização: 23/01/2026  
Publicação: 23/01/2026

# PREFEITURA 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

Telefone:

**PROCESSO 6068.2026/0000349-0**

**Deliberação SMUL/ATECC/CAIEPS Nº 149510109**

**369ª Reunião Ordinária da Comissão de Análise Integrada de Projetos de Edificações e de Parcelamento do Solo - CAIEPS**

Folha de informação nº \_\_\_\_\_

(a) \_\_\_\_\_

Do processo nº 2017-0.162.666-3, em \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

**2017-0.162.666-3**

**Interessado:** EMPREENDIMENTOS LO-MA ADMINISTRAÇÃO E AGRICULTURA LTDA.

**Local:** Avenida Francisco Matarazzo, Rua Dona Germaine Burchard e Rua Tagipuru

**Contribuinte:** 021.004.0157-2 / 0072-1 / 0073-8 / 0077-0 / 0081-9 / 0159-9 / 0160-2 / 0161-0 / 0162-9

**Assunto:** Alvará de Aprovação e Execução de Reforma

**Histórico:** Emissão de parecer, nos termos do inciso I do artigo 84 da Lei nº 15.764/2013 e do inciso I do artigo 19 do Decreto nº 58.028/2017, alterado pelo Decreto nº 58.130/2018, em pedido de Alvará de Aprovação e Execução de Reforma, protocolado em 27/10/2017, na vigência das Leis nº 16.050/2014, 16.402/2016 e 16.642/2017, de edificação destinada a local de reunião ou evento de grande porte com lotação superior a 500 pessoas (salão de festas, bailes, buffet), serviços de armazenamento e guarda de bens móveis de grande porte (estacionamentos com mais de 200 vagas de automóvel), oficinas (manutenção de veículos), comércio especializado, serviços profissionais (escritórios) e serviços pessoais (microfilmagem), grupos de atividades, nR3-4, nR3-6, nR2-4, nR2-2, nR1-6 e nR1-5, respectivamente, Polo Gerador de Tráfego (PGT), em imóvel localizado em ZM e ZEIS-5 / PA 1 inserido no perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Branca – Lei nº 15.893/2013, na Subprefeitura Lapa.

### **PRONUNCIAMENTO/001/CAIEPS/2026**

A CAIEPS, em sua 369ª Reunião Ordinária, realizada em 20 de janeiro de 2026, nos termos das atribuições dadas pelo inciso I do artigo 84 da Lei nº 15.764, de 27 de maio de 2013, e pelo inciso I 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 em fls. 1.008 a 1.024, 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. Demarcação das zonas incidentes no imóvel, assim como indicação das taxas de ocupação e de permeabilidade em função de cada uma das zonas, para fins de verificação do atendimento às disposições dos Quadros 3 e 3A, anexos à Lei nº 16.402/2016, observado ainda o disposto no inciso II do artigo 14 do Decreto nº 57.521/2016;
2. Compatibilização das cotas de nível com a mesma referência adotada pelo COMAER para fins de atendimento à altura máxima estabelecida por aquele órgão;

3. Atendimento na íntegra ao Quadro 4A, anexo à Lei nº 16.402/2016, quanto ao número mínimo de vagas, vestiários para usuários de bicicletas e áreas de embarque e desembarque, para cada grupo de atividades pretendido;
4. Apresentação de Certidão de Diretrizes, emitida pela SMT, e respectivas peças gráficas, devendo ser verificada, pela Coordenadoria responsável pela análise, a compatibilidade entre os referidos documentos e o projeto a ser licenciado pela SMUL, observado ainda o disposto no §3º do artigo 13 da Lei nº 15.150/2010, com nova redação conferida pela Lei nº 16.642/2017;
5. Apresentação de pareceres favoráveis do CONDEPHAAT e do CONPRES, e respectivas peças gráficas, devendo ser verificada, pela Coordenadoria responsável pela análise, a compatibilidade entre os referidos documentos e o projeto a ser licenciado pela SMUL;
6. Atendimento na íntegra às disposições contidas no Parecer Técnico nº 45103306 – Plano de Intervenção para Reutilização de Áreas Contaminadas, emitido em 30/06/2025 pela CETESB, assim como apresentação de manifestação do órgão competente da SVMA avaliando-o;
7. Atendimento na íntegra às disposições contidas no artigo 106 da Lei nº 16.642/2017, em face dos melhoramentos viários aprovados pela Lei nº 15.893/2013,
8. Verificação pela Coordenadoria responsável quanto à necessidade de apresentação de anuência relacionada à infraestrutura de transporte, tendo em vista informação constante no MDC de que o empreendimento está inserido parcialmente na Área de Influência de linha de Metrô;
9. 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;
10. Atendimento aos parâmetros de incomodidade do Quadro 4B, anexo à Lei nº 16.402/2016;
11. Atendimento às demais disposições legais pertinentes, em especial às Leis nº 16.050/2014, 16.402/2016 e 16.642/2017.

**POLLYANNA SJOBON VERAS**

Presidente Suplente da CAIEPS

Portaria SGM 173/2025

**Favoráveis (09): Poder Público: SMUL 1**, Pollyanna Sjobon Veras (Suplente), **SMUL 3**, Gabriela Defilippi Audra (Titular), **SMUL 4**, Maysi Yumi Santos Iano (Titular), **SMSUB**, Fernando Elias Alves de Mello (Titular), **SMC**, Felipe Cavalcante Tavares Correia (Titular), **SMJ**, Cintia Cristina Conti Seraphim (Titular), **SMT**, Elisângela Yoshikawa (Suplente), **SVMA**, Sérgio Massamitsu Arimori (Titular), **SEHAB**, Amanda Morelli Rodrigues (Suplente).

**Contrários (00):** Nenhum.

**Abstenções (00):** Nenhuma.

**Ausentes (02): Poder Público: SMUL 2, SIURB.**



**Pollyanna Sjobon Veras**  
**Arquiteto(a)**

Em 22/01/2026, às 16:13.

---

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **149510109** e o código CRC **D1EDBC72**.

---