



Atos do Executivo nº 1880810
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 149510113

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

52339-25-SP-ALV (1020.2025/0005821-1)

Interessado: ESTRE AMBIENTAL S.A.

Local: Rua Antônio Ribeiro Pina e Rua Irmã Valdemira Maria da Silva

Contribuinte: 165.367.0058-8

Assunto: Alvará de Aprovação e Execução de Edificação Nova

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 Edificação Nova, protocolado em 13/03/2025, na vigência das Leis nº 16.050/2014, 17.975/2023, 16.402/2016, 18.081/2024, 18.177/2024 e 16.642/2017, destinado a comércio especializado – centro comercial, grupo de atividades nR2-2, Polo Gerador de Tráfego (PGT), em imóvel localizado em ZM / PA 9, na Subprefeitura M'Boi Mirim.

PRONUNCIAMENTO/002/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. 01/04 a 04/04 (*), 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. Representação de todas edificações e obras complementares (caixa d'água) em cortes, para fins de atendimento ao gabarito e altura máximos, nos termos do Quadro 3 anexo à Lei nº 16.402/2016, alterada pelas Leis nº 18.081/2024 e 18.177/2024, e da anuência emitida pelo COMAER, assim como esclarecimento quanto ao volume acima do 2º pavimento indicado em cortes;
2. Atendimento na íntegra às disposições contidas no Quadro 3A, anexo à Lei nº 16.402/2016, alterada pelas Leis nº 18.081/2024 e 18.177/2024, quanto à pontuação mínima da quota ambiental, assim como apresentação de planta e planilha de quota ambiental no jogo de peças gráficas, observado ainda o disposto nos artigos 74 a 86 da mesma Lei;
3. Vedação do acesso previsto pela Rua Irmã Valdemira Maria da Silva, em face da largura ser inferior à mínima estabelecida no Quadro 4A, anexo à Lei nº 16.402/2016, alterada pelas Leis nº 18.081/2024 e 18.177/2024, ou comprovação de que a referida via apresenta largura superior;
4. Verificação, pela Coordenadoria responsável pela análise, do atendimento às disposições contidas nos artigos 42-C, 44, 45 e 67 da Lei nº 16.402/2016, alterada pelas Leis nº 18.081/2024 e 18.177/2024, e respectivas regulamentações, quanto à destinação de área pública e de doação de área para alargamento de passeio público;
5. Atendimento na íntegra às disposições contidas no artigo 72 da Lei nº 16.402/2016, alterada pelas Leis nº 18.081/2024 e 18.177/2024, e respectivas regulamentações, em face da localização do empreendimento na Unidade Geotécnica I – UG-I;
6. Atendimento na íntegra às disposições contidas nos seguintes documentos:
 - a. Certidão de Diretrizes SMT nº 020/2025, ou documento equivalente emitido pelo mesmo órgão, e apresentação das respectivas peças gráficas, devendo ser realizada, pela Coordenadoria responsável, a conferência da compatibilidade entre referidos documentos e o projeto a ser licenciado pela SMUL, observado o disposto no item 3, quanto ao acesso pela Rua Irmã Valdemira Maria da Silva, assim como o disposto no §3º do artigo 13 da Lei nº 15.150/2010, com nova redação conferida pela Lei nº 16.642/2017;
 - b. Certidão nº 607/2024/PROJ-4, emitida em 05/09/2024;
 - c. Parecer Técnico Ambiental nº 362/CLA-DCRA-GTMAPP/2025, devendo ser realizada, pela Coordenadoria responsável, a conferência da compatibilidade entre o Projeto de Compensação Ambiental – PCA e o projeto a ser licenciado pela SMUL. Deverá ainda ser apresentado o respectivo Termo de Compromisso Ambiental - TCA;
 - d. Parecer Técnico nº 270/GTAC/2025 e Informação Técnica nº 770/GTAC/2025, emitidos pela SVMA;
 - e. Parecer Técnico – Plano de Intervenção para Reutilização de Áreas Contaminadas nº 33101835, emitido pela CETESB;
 - f. Declaração de Inexigibilidade, Ref. ao Protocolo de Pré-Análise BC34E2A26C, emitida pelo COMAER, ou documento equivalente emitido pelo mesmo órgão, observado o disposto na Portaria nº 33/SEL.G/2015;
7. Atendimento aos parâmetros de incomodidade do Quadro 4B, anexo à Lei nº 16.402/2016, alterada pelas Leis nº 18.081/2024 e 18.177/2024;
8. Atendimento às demais disposições legais pertinentes, em especial às Leis nº 16.050/2014, 17.975/2023, 16.402/2016, 18.081/2024, 18.177/2024 e 16.642/2017.

Por fim, considerando que o pedido foi protocolado como pedido de Alvará de Aprovação e Execução de Edificação Nova e que foi indicada área computável de 51,19m² a ser mantida, correspondente à “capela”, constante do conjunto edificado licenciado pelo Certificado de Conclusão nº 2025/105729-00, publicado em 28/04/2025, recomendou a verificação pela Coordenadoria responsável pela análise quanto à adequação do projeto ao assunto pleiteado, tendo em vista que não se trata de matéria afeta às atribuições da CAIEPS.

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.

() nomes atribuídos aos arquivos no Aprova Digital (versão 08):*

assai_capao_redondo_planialtimetrico_13.11.2025fl_01041763044275707.dwf;

assai_capao_redondo_obra_nova_13.11.2025fl_02041763044265211.dwf,

assai_capao_redondo_obra_nova_13.11.2025fl_03041763044268709.dwf,

assai_capao_redondo_obra_nova_13.11.2025fl_04041763044272071.dwf.



Pollyanna Sjobon Veras

Arquiteto(a)

Em 22/01/2026, às 16:14.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **149510113** e o código CRC **4622269B**.
