



Atos do Executivo nº 1998507
Disponibilização: 09/04/2026
Publicação: 09/04/2026

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 6068.2026/0002370-9

Deliberação SMUL/ATECC/CAIEPS Nº 153714359

106ª Reunião Extraordinária da Comissão de Análise Integrada de Projetos de Edificações e de Parcelamento do Solo - CAIEPS

6068.2025/0011545-8

Interessado: Bloco de Onze Aeroportos do Brasil S.A.

Local: Avenida Washington Luís, S/N e outras

Contribuinte: 089.320.0002-6 / 089.512.0064-7

Assunto: Termo de Consentimento para Atividade Edilícia Pública – TCAEP

Histórico: Emissão de parecer, nos termos dos incisos I e II do artigo 19 do Decreto nº 58.028/2017, alterado pelo Decreto nº 58.130/2018, em pedido de Termo de Consentimento da Atividade Edilícia Pública – TCAEP, protocolado em 02/12/2025, na vigência das Leis nº 16.050/2014, 16.402/2016 e 16.642/2017, e alterações correspondentes, referente à reforma, em imóvel majoritariamente pertencente à Fazenda do Estado de São Paulo, de conjunto edificado destinado a aeroporto, serviços de armazenamento e guarda de bens móveis de grande porte, e comércio de alimentação de médio porte, grupos de atividades INFRA-2, nR3-6 e nR2-1, respectivamente, contendo ainda atividades auxiliares ao aeroporto referentes aos grupos nR1-6, nR1-3, nR1-2 e nR1-11, Polo Gerador de Tráfego (PGT) e Empreendimento Gerador de impacto de Vizinhança (EGIV), em zona de uso ZOE / ZEPEC / PA 4, na Subprefeitura Santo Amaro.

PRONUNCIAMENTO/010/CAIEPS/2026

A CAIEPS, em sua 106ª Reunião Extraordinária, realizada em 31 de março 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 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, em especial da peça gráfica juntada sob documento SEI 153098491, entendeu, por unanimidade de votos, pelo encaminhamento do presente à SMUL/DEUSO, com

recomendação de oportuna remessa à SMUL/SERVIN, sem prejuízo de eventual retorno à CAIEPS, caso entendido necessário pelas áreas técnicas ou jurídicas envolvidas no seu licenciamento, com os seguintes apontamentos:

. Os itens I a VI, elencados nas Considerações do relatório técnico da ATECC e abaixo transcritos, ainda que não afetos às competências da CAIEPS, carecem de maior definição técnico-jurídica e podem ser avaliados no parecer que será submetido à SMUL/ATAJ, a ser elaborado pela SMUL/DEUSO:

I. Necessidade de compatibilização das áreas de terreno indicadas nas peças gráficas do projeto proposto e aquelas apuradas nos arquivos georreferenciados;

II. Validação do entendimento de que a adoção de área de Intervenção diversa da área de Concessão observa ao disposto no Decreto nº 58.943/2019, alterado pelo Decreto nº 60.127/2021;

III. Definição dos índices e parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo e qualificadores, das condições de instalação e dos parâmetros de incomodidade, nos termos da Resolução SMUL/CTLU nº 1/2023;

IV. Identificação da origem das áreas pertencentes aos espaços livres e trechos de área sem cadastro fiscal abrangidos pela área de Intervenção, uma vez que podem estar sujeitas à aplicação dos artigos 27 e 28 da Lei nº 16.402/2016 e alterações;

V. A depender do encaminhamento dado aos itens II e IV, avaliação da necessidade de apresentação de documento emitido por SEGES/CGPATRI que comprove a concessão da parte do espaço livre englobada na área de intervenção e a autorização de permissão de uso dos trechos em que se propõem acessos ao empreendimento por meio de áreas cujas custódia e administração são da Municipalidade, em face do contido da Informação SMUL/DEUSO/DNUS nº 153134931;

VI. Aceitação dos usos não estabelecidos como auxiliares no Decreto nº 57.378/2016, e aplicabilidade, ao presente caso, dos artigos 45, 67 e 76 da LPUOS.

. Acerca do item II, a representante suplente da SMUL (3) esclareceu que SMUL/SERVIN tem aceito, em casos similares, a fixação da área de intervenção pelo interessado, para fins de licenciamento, com base no disposto no artigo 16 do Decreto nº 58.943/2019, alterado pelo Decreto nº 60.127/2021;

. Acerca do item IV, a representante suplente da SMUL (4) ponderou que a área correspondente à "Praça Comandante Linneu Gomes" não se trata de espaço público, tendo sido excluída sua oficialização pelo Decreto nº 59.995/2020.

Uma vez sanadas estas questões prévias e determinantes ao prosseguimento da análise, e desde que não alterada significativamente a proposta ora submetida à avaliação, 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. Apresentação de anuência emitida pela SMT, no âmbito da CET, compatível ao projeto a ser licenciado pela SMUL, de acordo com o inciso II do parágrafo §2º do artigo 10 do Decreto nº 58.943/2019, em face da classificação do empreendimento como Polo Gerador de Tráfego (PGT);

2. Apresentação de anuência emitida pela SVMA, compatível ao projeto a ser licenciado pela SMUL, de acordo com o inciso I do parágrafo §2º do artigo 10 do Decreto nº 58.943/2019, em face da classificação do empreendimento como Empreendimento Gerador de Impacto de Vizinhança (EGIV);

3. Aprovação de Estudo de Impacto Ambiental e respectivo Relatório de Impacto Ambiental (EIA/RIMA) ou comprovação, no âmbito do processo de licenciamento ambiental em trâmite junto à CETESB, quanto à dispensa de sua elaboração, nos termos do inciso IV do artigo 2º da Resolução CONAMA nº 1/1986 e do Anexo 1 da Resolução CONAMA nº 237/1997;

4. Apresentação de anuência relacionada à infraestrutura de transporte, tendo em vista informação constante no BDT e no MDC de que o imóvel está inserido na área de influência do Metrô;

5. Apresentação de anuência relacionada à infraestrutura de energia, tendo em vista informação constante no MDC de que no imóvel contribuinte nº 089.512.0064-7 incide linha de transmissão elétrica;

6. Esclarecimento quanto ao protocolo de pedido de Estudo/Relatório de Impacto de Vizinhança (EIV/RIV) para heliponto, tendo em vista que não foi identificado heliponto nas peças gráficas;

7. Atendimento na íntegra às disposições e/ou diretrizes dos seguintes documentos, devendo ser realizada, pela Coordenadoria responsável, a conferência da compatibilidade entre as informações neles contidas e o projeto a ser licenciado pela SMUL:

- a. Despacho parcialmente deferido de SMC, publicado em 26/12/2024, e Parecer SMC/DPH-Técnicos nº 144793241, devendo ainda ser apresentada Deliberação favorável de SMC/CONPRESP com relação ao Plano Global de Intervenção proposto, no âmbito do p.a. SEI nº 6025.2024/0008222-7, e às intervenções nas edificações contempladas no pedido de Reforma em Bem Tombado e Área Envolvente, tratado no âmbito do p.a. SEI nº 6025.2025/0024163-7;
 - b. Parecer Técnico SVMA/CLA/DAIA/GTANI nº 42/DAIA/GTANI/2024;
 - c. Licenças Ambientais Prévia nº 3009 e de Instalação nº 2826, e demais estudos/relatórios/condicionantes ambientais emitidos e exigidos pela CETESB;
 - d. Autorização nº 182846/2025, expedida pela CETESB, em face do manejo arbóreo pretendido, devendo ser apresentado documento relativo ao exame técnico pelo órgão ambiental municipal, nos termos do disposto no Parágrafo único do artigo 5º da Resolução CONAMA nº 237/1997;
 - e. Informação nº 1199/PROJ-4/2025, emitida por SIURB/PROJ-4, devendo ser observadas ainda as disposições do item 3 do Anexo I da Lei nº 16.642/2017 e do item 3 do Anexo I do Decreto nº 57.776/2017, em face da presença de galerias de águas pluviais nas proximidades da área de concessão;
 - f. Notificação nº 112435, Ref. ao Protocolo COMAER nº 67617.901926/2025-11, favorável à implantação da EDIFICAÇÃO denominada Edificação – Novos Hangares GOL, Azul e LATAM | CGH, devendo ser apresentado documento equivalente para as intervenções pretendidas nas demais edificações envolvidas no presente pedido;
 - g. Certidão de Uso e Ocupação do Solo nº 122/2024, emitida pela SMUL/DEUSO, no que couber;
8. Atendimento às demais disposições legais pertinentes, em especial às Leis nº 16.050/2014, 16.402/2016 e 16.642/2017, e alterações correspondentes, e ao Decreto nº 58.943/2019, alterado pelo Decreto nº 60.127/2021.

Por oportuno, ponderou que consta Ação Direta de Inconstitucionalidade - processo nº 2257600-87.2025.8.26.0000, acerca da revisão da Lei nº 16.402/2016, sendo recomendada cautela na tramitação deste processo.

POLLYANNA SJOBON VERAS

Presidente Suplente da CAIEPS

Portaria SGM 173/2025

Favoráveis (08): Poder Público: SMUL 1, Pollyanna Sjobon Veras (Suplente), SMUL 2, Fernando Ken Otsuka (Titular), SMUL 3, Sarita Tobias de Andrade (Suplente), SMUL 4, Daniella Lucas Richards Bronzoni (Suplente), SMJ, Cintia Cristina Conti Seraphim (Titular), SMT, Elisângela Yoshikawa (Suplente), SVMA, Juliano Ribeiro Formigoni (Suplente), SEHAB, Amanda Morelli Rodrigues (Suplente).

Contrários (00): Nenhum.

Abstenções (00): Nenhuma.

Ausentes (03): Poder Público: SMSUB, SMC, SIURB.



Pollyanna Sjobon Veras

Arquiteto(a)

Em 08/04/2026, às 16:20.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **153714359** e o código CRC **13453E6F**.