



Atos do Executivo nº 1539407
Disponibilização: 25/06/2025
Publicação: 25/06/2025

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 - CEP 01011-100

Telefone:

PROCESSO 6068.2025/0005920-5

Deliberação SMUL/ATECC/CAIEPS Nº 127827210

101ª Reunião Extraordinária da Comissão de Análise Integrada de Projetos de Edificações e de Parcelamento do Solo - CAIEPS

46182-24-SP-REF (SEI 1020.2024/0023796-3)

Interessado: MULTIPLAN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

Local: Avenida Roque Petroni Júnior, 1.089

Contribuinte: 085.647.0727-6

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 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 e Execução de Reforma, protocolado em 23/09/2024, Leis nº 16.050/2014, 17.975/2023, 16.402/2016, 18.081/2024, 18.177/2024 e 16.642/2017, de conjunto edificado destinado a comércio especializado (centro de compras) e serviços profissionais, grupos de atividades nR2-2 e nR1-6, respectivamente, Polo Gerador de Tráfego (PGT) e Empreendimento Gerador de Impacto de Vizinhança (EGIV), em ZM / PA 4, na Subprefeitura Santo Amaro, pleiteando os benefícios da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada.

PRONUNCIAMENTO/012/CAIEPS/2025

A CAIEPS, em sua 101ª Reunião Extraordinária, realizada em 17 de junho de 2025, 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 fls. 01/12 a 12/12 (*), entendeu, por maioria de votos, pelo prosseguimento da análise, com o entendimento de que o projeto ora analisado poderá ser dispensado de apresentação de Relatório de Impacto de Vizinhança, em face do disposto na alínea 'd' do §1º do artigo 2º do Decreto nº 34.713/1994, com nova redação conferida pelo Decreto nº 36.613/1996, à semelhança de casos anteriormente deliberados pela CAIEPS. 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. Atendimento na íntegra ao disposto no Quadro 4A, anexo à Lei nº 16.402/2016, alterada pelas Leis nº 18.081/2024 e 18.177/2024, quanto à previsão de área de embarque e desembarque e de vestiário para usuários de bicicleta, para o grupo de atividades nR2-2;
2. Esclarecimento quanto ao atendimento às disposições contidas nos artigos 5º e 17 da Lei nº 13.260/2001 e alterações, relativas às faixas de doação de área para alargamento de calçada, considerando ainda a observação 'c' da Certidão de Pagamento da Outorga Onerosa em CEPAC nº AE-013/2015;
3. Apresentação de Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPAC, emitida pela SP Urbanismo, compatível com o projeto a ser licenciado pela SMUL, contemplando a aquisição de área adicional de construção, nos termos da Lei nº 13.260/2001 e alterações;
4. Verificação por COMIN dos cálculos das taxas de ocupação e de permeabilidade, considerando a área de terreno após eventual doação de área para alargamento de calçada, assim como a área de projeção após a transformação das áreas de teatro e cinema;
5. Demarcação e esclarecimento nas peças gráficas quanto à destinação das árvores existentes no imóvel, e havendo pretensão de manejo arbóreo, deverá ser apresentado Laudo de Avaliação Ambiental / Parecer Técnico e respectivo Termo de Compromisso Ambiental, emitidos pela SVMA;
6. Atendimento na íntegra ao caput do artigo 8º do Decreto nº 63.884/2024, que regulamenta o artigo 72 da Lei nº 16.402/2016, alterada pelas Leis nº 18.081/2024 e 18.177/2024, quanto à localização do empreendimento na Unidade Geotécnica I – UG-I;
7. Atendimento na íntegra às disposições contidas na RESOLUÇÃO/CEUSO/155/2024, tendo em vista constar o Projeto Modificativo de Alvará de Aprovação e Execução de Reforma nº 2021/03634-02;
8. Atendimento na íntegra ao disposto nos seguintes documentos emitidos para o empreendimento:
 - a. Informação nº 358/PROJ-4/2025, emitida por SIURB/PROJ-4;
 - b. Certidão de Diretrizes SMT 042/2020 e respectiva rerratificação, e apresentação das respectivas peças gráficas, devendo ser realizada por COMIN a conferência da compatibilidade entre os referidos documentos e o projeto a ser licenciado pela SMUL, observado o disposto no §3º do artigo 13 da Lei nº 15.150/2010, com nova redação dada pela Lei nº 16.642/2017;
 - c. Notificação nº 76222, emitida pela COMAER, ou documento equivalente emitido pelo mesmo órgão, observado o disposto na Portaria nº 33/SEL.G/2015;
9. 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;
10. Atendimento às demais disposições legais pertinentes, em especial às Leis nº 13.260/2001 e alterações, 16.050/2014, 17.975/2023, 16.402/2016, 18.081/2024, 18.177/2024 e 16.642/2017.

POLLYANNA SJOBON VERAS

Presidente Suplente da CAIEPS

Portaria SGM 35/2024

Favoráveis (09): **Poder Público:** **SMUL 1**, Pollyanna Sjobon Veras (Suplente), **SMUL 2**, Fernando Ken Otsuka (Titular), **SMUL 3**, Gabriela Defilippi Audra (Titular), **SMUL 4**, Tatiane Oliveira Teles (Suplente), **SIURB**, Alexandre Moratore (Titular), **SMJ**, Cintia Cristina Conti Seraphim (Titular), **SMT**, Cynthia Maria de Aquino (Titular), **SVMA**, Sérgio Massamitsu Arimori (Titular), **SEHAB**, Elma Regina De Queiroz (Titular).

Contrários (00): Nenhum.

Abstenções (02): . **Poder Público:** **SMSUB**, Rodrigo Bagnatori Ribeiro (Suplente), **SMC**, Felipe Cavalcante Tavares Correia (Titular).

Ausentes (00): Nenhum.

(*) nomes atribuídos aos arquivos no Aprova Digital (versão 07):

mbs__alv._aprov_exec._ref.__fl01implantacaor02_120525fl_01121747060683575.dwf;
mbs__alv._aprov_exec._ref.__fl02subsolor02_120525fl_02121747060592237.dwf;
mbs__alv._aprov_exec._ref.__fl03terreor02_120525fl_03121747060597898.dwf;
mbs__alv._aprov_exec._ref.__fl04mezterreor02_120525fl_04121747060604413.dwf;
mbs__alv._aprov_exec._ref.__fl05superiorr02_120525fl_05121747060610899.dwf;
mbs__alv._aprov_exec._ref.__fl06mezsuperiorr12_090525fl_06121747060616452.dwf;
mbs__alv._aprov_exec._ref.__fl07pisog2r02_120525fl_07121747060624820.dwf;
mbs__alv._aprov_exec._ref.__fl08pisog3r02_120525fl_08121747060630753.dwf;
mbs__alv._aprov_exec._ref.__fl09pisog4r02_120525fl_09121747060636322.dwf;
mbs__alv._aprov_exec._ref.__fl10pisog5r02_120525fl_10121747060642448.dwf;
mbs__alv._aprov_exec._ref.__fl11escritoriosr02_120525fl_11121747060648159.dwf;
mbs__alv._aprov_exec._ref.__fl12cortesr02_120525fl_12121747060652788.dwf.



Pollyanna Sjobon Veras
Arquiteto(a)

Em 24/06/2025, às 14:06.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **127827210** e o código CRC **97F9E5D4**.
