



Atos do Executivo nº 1575434
Disponibilização: 17/07/2025
Publicação: 17/07/2025

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 6068.2025/0006646-5

Deliberação SMUL/ATECC/CAIEPS Nº 128969285

102ª Reunião Extraordinária da Comissão de Análise Integrada de Projetos de Edificações e de Parcelamento do Solo - CAIEPS

35922-23-SP-REF (SEI 1020.2024/0001153-1)

Interessado: MARKET PLACE PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Local: Avenida das Nações Unidas, Avenida Roque Petroni Júnior, Avenida Doutor Chucri Zaidan e Avenida João Dória

Contribuintes: 085.661.0001-8 e outros

Assunto: Alvará de Aprovação 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 de Reforma, protocolado em 11/12/2023, na vigência das Leis nº 16.050/2014, 17.975/2023, 16.402/2016 e 16.642/2017, de conjunto edificado destinado a serviços profissionais, comércio especializado e conjunto residencial vertical, grupos de atividades nR1-6, nR2-2 e R2v-2, 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/013/CAIEPS/2025

A CAIEPS, em sua 102ª Reunião Extraordinária, realizada em 08 de julho 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. 01/15 a 15/15 (*), entendeu, por unanimidade 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. Verificação pela Coordenadoria dos cálculos das taxas de ocupação e de permeabilidade, em face da área de terreno remanescente após doação de área para alargamento de calçada;

2. Representação em cortes de todas as edificações ora propostas, com indicação de cotas de nível, para fins de aferição das dimensões referentes aos gabaritos e alturas previstos;
3. Atendimento na íntegra ao disposto no Quadro 4A, anexo à Lei nº 16.402/2016, quanto à previsão de vestiário para usuários de bicicleta, para o grupo de atividades nR2-2;
4. Atendimento na íntegra ao disposto na Certidão de Pagamento da Outorga Onerosa em CEPAC nº AE-002/2024, emitida pela SP Urbanismo, contemplando a aquisição de área adicional de construção, nos termos da Lei nº 13.260/2001 e alterações;
5. 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, devendo, à ocasião do pedido de Alvará de Execução de Reforma, ser apresentada a respectiva Certidão de Diretrizes, emitida pela SMT;
6. Observância às 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 curso d'água, conforme informação contida na Ficha Técnica;
7. Apresentação de anuência, emitida pelo COMAER, compatível com a proposta ora objeto de análise ou revisão do projeto de acordo com as diretrizes que vierem a ser estabelecidas pelo mesmo órgão, observada a Portaria nº 33/SEL.G/2015;
8. Atendimento aos parâmetros de incomodidade do Quadro 4B, anexo à Lei nº 16.402/2016;
9. 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, 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**, Sarita Tobias de Andrade (Titular), **SMSUB**, Fernando Elias Alves de Mello (Titular), **SMC**, Felipe Cavalcante Tavares Correia (Titular), **SIURB**, Igor Silva Gomes (Suplente), **SMJ**, Cintia Cristina Conti Seraphim (Titular), **SMT**, Luciana Yanagimori Ueta (Titular), **SEHAB**, Mayra de Camargo Rodrigues (Titular).

Contrários (00): Nenhum.

Abstenções (00): Nenhuma.

Ausentes (02): Poder Público: SMUL 2, SVMA.

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

*mpscarqplr0401lev1748624494771.dwf; mpscarqplr0402imp1748624494721.dwf;
mpscarqplr0403ss1748624494772.dwf; mpscarqplr04042ss1748624495166.dwf;
mpscarqplr04051ss1748624494847.dwf; mpscarqplr0406terr1748624494820.dwf;
mpscarqplr0407mez1748624494819.dwf; mpscarqplr04081pav1748624494861.dwf;
mpscarqplr04092pav1748624495186.dwf; mpscarqplr04103pav1748624494835.dwf;
mpscarqplr04114pav1748624494874.dwf; mpscarqplr04125pav1748624494844.dwf;
mpscarqplr04136pav1748624494831.dwf; mpscarqplr0414tip1748624494873.dwf;
mpscarqplr0415crt1748624494887.dwf.*



Pollyanna Sjobon Veras
Arquiteto(a)

Em 15/07/2025, às 11:23.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **128969285** e o código CRC **166B5751**.