



Atos do Executivo nº 1579907
Disponibilização: 21/07/2025
Publicação: 21/07/2025

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

Telefone:

PROCESSO 6068.2025/0006829-8

Deliberação SMUL/ATECC/CAIEPS Nº 129329603

362ª Reunião Ordinária da Comissão de Análise Integrada de Projetos de Edificações e de Parcelamento do Solo - CAIEPS

13756-22-SP-REF (SEI 1020.2022/0009456-5)

Interessado: COMPANHIA ZAFFARI COMÉRCIO E INDÚSTRIA

Local: Rua Palestra Itália, 500

Contribuinte: 022.086.0192-0

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 18/05/2022, na vigência das Leis nº 16.050/2014, 16.402/2016 e 16.642/2017, com opção de análise pela Lei nº 17.975/2023, de conjunto edificado destinado a comércio especializado, grupo de atividades nR2-2, Polo Gerador de Tráfego (PGT) e Empreendimento Gerador de Impacto de Vizinhança (EGIV), em imóvel localizado em ZM / PA 1, inserido no perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Branca, na Subprefeitura Lapa.

PRONUNCIAMENTO/014/CAIEPS/2025

A CAIEPS, em sua 362ª Reunião Ordinária, realizada em 15 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. Compatibilização das cotas de nível, com a mesma referência adotada pelo COMAER, para fins de atendimento à altura máxima estabelecida por aquele órgão;
2. Atendimento à taxa de permeabilidade mínima estabelecida no Quadro 3A, anexo à Lei nº 16.402/2016, alterada pelas Leis nº 18.081/2024 e 18.177/2024, observadas as disposições do inciso II do artigo 14 do Decreto nº 57.521/2016 e do artigo 20 do Decreto nº 63.884/2024,
3. 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, notadamente quanto à previsão de vagas para bicicletas, vestiário para usuários de bicicleta e área de embarque e desembarque;
4. Verificação e demarcação em peças gráficas dos melhoramentos viários aprovados pela Lei nº 15.893/2013 e do Decreto nº 60.264/2021, observado o contido na Informação nº 1871/2024, emitida por SIURB/PROJ/CERTIDÃO e as disposições dos artigos 106 e 107 da Lei nº 16.642/2017;
5. Atendimento na íntegra ao contido na Certidão nº 34/03/SEMPLE e na Certidão nº 08/08/SEMPLE/CTLU - Operação Urbana Água Branca, observado o contido na Informação SP-URB/DIP-GOU Nº 111522910;
6. Atendimento na íntegra ao disposto na Certidão de Diretrizes SMT 001/08 e apresentação das respectivas peças gráficas, considerando as disposições do artigo 115 da Lei nº 17.975/2023, que alterou a Lei nº 16.050/2014, devendo ser realizada pela Coordenadoria responsável pela análise 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 conferida pela Lei nº 16.642/2017;
7. 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;
8. Verificação pela Coordenadoria responsável pela análise quanto à necessidade de apresentação de anuência relacionada à infraestrutura de transporte, tendo em vista informação constante no GeoSampa/MDC de que o empreendimento está inserido em Área de influência de linha de Metrô;
9. Atendimento na íntegra ao disposto na Notificação nº 79486, ref. ao Protocolo COMAER nº 67617.900393/2024-61, emitida pelo COMAER, ou em documento equivalente emitido pelo mesmo órgão, observado 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, alterada pelas Leis nº 18.081/2024 e 18.177/2024;
11. 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.

POLLYANNA SJOBON VERAS

Presidente Suplente da CAIEPS

Portaria SGM 173/2025

Favoráveis (10): Poder Público: Pollyanna Sjobon Veras (Suplente), **SMUL 2**, Fernando Ken Otsuka (Titular), **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), **SMJ**, Cintia Cristina Conti Seraphim (Titular), **SMT**, Luciana Yanagimori Ueta (Titular), **SVMA**, Sérgio Massamitsu Arimori (Titular), **SEHAB**, Mayra de Camargo Rodrigues (Titular).

Contrários (00): Nenhum.

Abstenções (00): Nenhuma.

Ausentes (01): Poder Público: SIURB.

(*) nomes atribuídos aos arquivos no Aprova Digital (versão 09):

z2501situacao__reforma_2024_cq_28.03.24__revisada_23.04.24pmsp1713896882604.dwf;
z2502subsolo__reforma_2024_cq_28.03.24pmsp1713896882676.dwf;
z2503pav.terreo__reforma_2024_cq_28.03.24pmsp1713896882624.dwf;
z2504jirauintermterreo__reforma_2024_cq_28.03.24pmsp1713896882617.dwf;
z25051_andar__reforma_2024_cq_28.03.24__revisada_23.04.24pmsp1713896882642.dwf;
z2506jirauinterm1_andar__reforma_2024cq_28.03.24__revisada_23.04.24pmsp1713896882978.dwf;
z25072_andar__reforma_2024cq_28.03.24_recoverpmsp1713896882619.dwf;
z2508jirauinterm_2_andar__reforma_2024_cq_28.03.24pmsp1713896882626.dwf;
z25093_andar__reforma_2024_cq_28.03.24__revisado_23.04.24pmsp1713896882984.dwf;
z25104_andar__reforma_2024_cq_28.03.24__revisada_23.04.24pmsp1713896882629.dwf;
z25115_andar__reforma_2024_cq_28.03.24__revisada_23.04.24pmsp1713896882625.dwf;
z25126_andar__reforma_2024_cq_28.03.24pmsp1713896882629.dwf;
z2513casa_maqlaje__reforma_2024_cq_28.03.24pmsp1713896882623.dwf;
z2514cobertura__reforma_2024_cq_28.03.24pmsp1713896882625.dwf;
z2515cortes_aabbccdd__reforma_2024_cq_28.03.24pmsp1713896882985.dwf.



Pollyanna Sjobon Veras

Arquiteto(a)

Em 18/07/2025, às 11:03.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **129329603** e o código CRC **39FB7B28**.
