



Atos do Executivo nº 1617088
Disponibilização: 12/08/2025
Publicação: 12/08/2025

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 6068.2025/0007568-5

Deliberação SMUL/ATECC/CAIEPS Nº 130560415

**363ª Reunião Ordinária da Comissão de Análise Integrada de Projetos de Edificações e de Parcelamento
do Solo - CAIEPS**

Folha de informação nº _____

(a) _____

Do processo nº **2014-0.213.195-6**, em ____/____/____

Interessado: HEALTHINESS PARTICIPAÇÕES S/C LTDA.

Local: Avenida Adriano Bertozzi e Avenida Jacu Pêssego / Nova Trabalhadores

Contribuinte: 233.040.0003-6

Assunto: Alvará de Aprovação e Execução de Edificação Nova

Histórico: Emissão de parecer, nos termos do §6º do artigo 158 da Lei nº 13.885/2004, do artigo 18 do Decreto nº 45.817/2005, do inciso IV do §1º do artigo 368 da Lei 16.050/2014, do inciso I do artigo 84 da Lei 15.764/2013 e do artigo 2º do Decreto nº 57.286/2016, em pedido de Alvará de Aprovação e Execução de Edificação Nova, protocolado em 04/08/2014, na vigência das Leis nº 11.228/1992, 13.885/2004 e 16.050/2014, , destinado a comércio especializado (supermercado), comércio diversificado (loja) e serviços de lazer cultura e esportes (academia), "Polo Gerador de Tráfego", subcategoria de uso nR2, em zona de uso ZPI/01, pela Lei nº 13.885/2004, e em MEM - Arco JacuPêssego / Perímetro de Incentivos Jacu-Pêssego, pela Lei nº 16.050/2014, com frente para vias classificadas como estrutural N1 e estrutural N3, na Subprefeitura Itaquera.

PRONUNCIAMENTO/017/CAIEPS/2025

A CAIEPS, em sua 363ª Reunião Ordinária, realizada em 05 de agosto de 2025, nos termos das atribuições dadas pelo §6º do artigo 158 da Lei nº 13.885, de 26 de agosto de 2004, pelo artigo 18 do Decreto nº 45.817, de 04 de abril de 2005, pelo inciso IV do §1º do artigo 368 da Lei 16.050, de 31 de julho de 2014, pelo inciso I do artigo 84 da Lei nº 15.764, de 27 de maio de 2013, e pelo artigo 2º do Decreto nº 57.286, de 02 de setembro de 2016, após debates, entendeu, por unanimidade de votos, pelo prosseguimento da análise, não havendo exigências superiores referentes a recuos, gabarito de altura, permeabilidade e espaços para estacionamento, carga e descarga, em relação ao empreendimento apresentado às fls. 321 a 325.

Sem prejuízo da conformidade do projeto às demais disposições das normas de uso e ocupação do solo do Município de São Paulo, deverão ser atendidas as seguintes condições:

1. Indicação de cotas de nível em cortes de todas edificações, instalações e estruturas, de acordo com o inciso IV do artigo 174 da Lei nº 13.885/2004, assim como 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 na íntegra às disposições contidas nos artigos 78 e 79 da Lei nº 16.050/2014, e respectivas regulamentações, especialmente quanto à previsão de fruição pública, limite de vedação da testada do lote com muros e largura mínima de passeio público;
3. Atendimento na íntegra ao disposto no inciso III do artigo 80 da Lei nº 16.050/2014, quanto ao número máximo de vagas e à cota de garagem máxima;
4. Atendimento na íntegra às disposições do artigo 5º da Lei nº 11.228/1992, observada a Informação nº 1123/17-Proj.32, em face da incidência do melhoramento previsto pela Lei nº 16.495/2016;
5. Apresentação de Certidão de Diretrizes, emitida pela SMT, e respectivas peças gráficas, 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 ainda o disposto no §3º do artigo 13 da Lei nº 15.150/2010, com nova redação dada pela Lei nº 16.642/2017;
6. Atendimento na íntegra dos seguintes documentos:
 - a. Laudo de Avaliação Ambiental nº 85/2008, respectivo Projeto de Compensação Ambiental e Termo de Compromisso Ambiental – TCA nº 032/2010, devendo ser realizada, pela Coordenadoria responsável pela análise, a conferência da compatibilidade entre os referidos documentos e o projeto a ser licenciado pela SMUL;
 - b. Termo de Responsabilidade de Preservação de Área Verde nº 06;
 - c. Declaração de Inexigibilidade, Ref. ao Protocolo de Pré-Análise 08EBOBA604, emitida pelo COMAER, ou em documento equivalente emitido pelo mesmo órgão, observado o disposto na Portaria nº 33/SEL.G/2015;
7. Atendimento aos parâmetros de incomodidade do Quadro nº 02/c, anexo à parte III da Lei nº 13.885/2004;
8. Atendimento às demais disposições legais pertinentes, em especial às Leis nº 13.885/2004, 16.050/2014 e 11.228/1992.

A CAIEPS deliberou ainda pela aceitação do acesso direto de veículos pela Avenida Jacu-Pêssego, nos termos das disposições do inciso V e do §2º do artigo 78 da mesma Lei, considerando a informação da representante da SMT de que foi emitida a Certidão de Diretrizes SMT 006/25 e de que no projeto analisado por aquela Pasta foi prevista pista de acomodação de veículos.

Por fim, no que tange à proposta de fruição pública indicada no projeto ora analisado, em atendimento ao disposto no inciso I do §4º do artigo 79 da Lei nº 16.050/2014, a CAIEPS entendeu por recomendar a

adoção de "tratamento paisagístico que atenda às normas técnicas pertinentes à acessibilidade universal" e "o mesmo tipo de pavimentação da calçada diante do lote, nas áreas de circulação de público".

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**, Carla Aparecida Teles Leite Jiordano (Suplente), **SMUL 4**, Sarita Tobias de Andrade (Titular), **SMC**, Felipe Cavalcante Tavares Correia (Titular), **SMT**, Elisângela Yoshikawa (Suplente), **SVMA**, Sérgio Massamitsu Arimori (Titular), **SEHAB**, Mayra de Camargo Rodrigues (Titular).

Contrários (00): Nenhum.

Abstenções (00): Nenhuma.

Ausentes (03): **Poder Público:** **SMSUB**, **SIURB**, **SMJ**.



Pollyanna Sjobon Veras
Arquiteto(a)

Em 11/08/2025, às 16:08.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **130560415** e o código CRC **DC55518A**.
