



Atos do Executivo nº 1695933
Disponibilização: 26/09/2025
Publicação: 26/09/2025

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 6068.2025/0009386-1

Deliberação SMUL/ATECC/CAIEPS Nº 143042876

**104ª Reunião Extraordinária da Comissão de Análise Integrada de Projetos de Edificações e de
Parcelamento do Solo - CAIEPS**

56246-25-SP-ALV (SEI 1020.2025/0014174-7)

Interessado: SHOPPING CENTER NORTE S.A.

Local: Avenida Otto Baumgart, 1.300, Avenida Zaki Narchi, 1.156, Rua Galatea, s/n. e Rua Coronel Marques Ribeiro, s/n.

Contribuintes: 304.044.0004-0 / 0023-7 / 0024-5 / 0025-3

Assunto: Alvará de Aprovação de Edificação Nova

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 Edificação Nova, protocolado em 23/06/2025, na vigência das Leis nº 16.050/2014, 17.975/2023, 16.402/2016, 18.081/2024, 18.177/2024 e 16.642/2017, destinado a local de reunião ou evento de grande porte (estádio), grupo de atividades nR3-4, Polo Gerador de Tráfego (PGT) e Empreendimento Gerador de Impacto de Vizinhança (EGIV), em ZEMP / PA 1, na Subprefeitura Vila Maria/Vila Guilherme.

PRONUNCIAMENTO/023/CAIEPS/2025

A CAIEPS, em sua 104ª Reunião Extraordinária, realizada em 23 de setembro 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. 01/10 a 10/10 (*), entendeu, por unanimidade de votos, pelo prosseguimento da análise, devendo o presente ser submetido a SMUL/DEUSO, órgão competente acerca da matéria e instrutor da Câmara Técnica de

Legislação Urbanística - CTLU em eventual omissão da LPUOS, no que se refere às seguintes questões, explicadas de maneira mais detalhada no relatório técnico avaliado pela Comissão:

I. validação quanto ao enquadramento na modalidade de uso institucional dentre os usos previstos nos incisos do artigo 110 da Lei nº 16.402/2016, com as alterações introduzidas pelas Leis nº 18.081/2024 e nº 18.177/2024, tendo em vista que se trata, de qualquer forma, de Empreendimento Gerador de Impacto de Vizinhança - EGIV, mas que a redação do inciso III do referido artigo não se apresenta inequívoca;

II. verificação da necessidade de destinação de área pública para fins de atendimento às disposições contidas nos artigos 44 e 45 da Lei nº 16.402/2016, alterada pelas Leis nº 18.081/2024 e 18.177/2024;

III. análise quanto à exigibilidade ou não de parâmetros qualificadores da ocupação, conforme estabelecido nos artigos 70, 71 e 87 da Lei nº 16.402/2016, alterada pelas Leis nº 18.081/2024 e 18.177/2024, assim como a definição, no caso de proposta “facultativa”, se tais parâmetros estariam sujeitos ao mesmo regime aplicável quando obrigatórios;

IV. manifestação acerca da aceitação da proposta de aplicação do disposto na nota ‘o’ do Quadro 3 anexo à Lei nº 16.402/2016, alterada pelas Leis nº 18.081/2024 e 18.177/2024, considerando a proposta apresentada e o possível uso combinado de atividades esportivas e de entretenimento.

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 entre plantas e cortes, em especial no que diz respeito às cotas de nível indicadas;
2. Atendimento na íntegra às disposições contidas no artigo 82-A da Lei nº 16.050/2014, alterada pela Lei nº 17.975/2023, quanto à praça urbana pública;
3. Atendimento na íntegra às disposições contidas nos artigos 111 e 112 da Lei nº 16.050/2014, alterada pela Lei nº 17.975/2023, quanto à cota de solidariedade;
4. Atendimento na íntegra às disposições contidas no artigo 72 da Lei nº 16.402/2016, alterada pelas Leis nº 18.081/2024 e 18.177/2024, e posteriores regulamentações, quanto à localização do empreendimento na Unidade Geotécnica I – UG-I;
5. Vedação do acesso previsto pela Rua Galatéia, em face da largura mínima estabelecida pelo Quadro 4A, anexo à Lei nº 16.402/2016, alterada pelas Leis nº 18.081/2024 e 18.177/2024, ou demonstração de enquadramento no disposto no artigo 21 do Decreto nº 57.521/2016;
6. Apresentação de manifestação favorável emitida pela CET, de acordo com a Lei nº 15.150/2010, devendo ser realizada, por SERVIN, a conferência da compatibilidade entre as peças gráficas a esta vinculadas e do projeto a ser licenciado pela SMUL. À ocasião do pedido de Alvará de Execução de Edificação Nova, deverá ser apresentada a respectiva Certidão de Diretrizes, emitida pela SMT;
7. Apresentação de Parecer Técnico, emitido pela SVMA, em face do manejo arbóreo pretendido, devendo ser realizada, por SERVIN, a conferência da compatibilidade entre as peças gráficas do Projeto de Compensação Ambiental – PCA a ele vinculado e do projeto a ser licenciado pela SMUL. À ocasião do pedido de Alvará de Execução de Edificação Nova, deverá ser apresentado o respectivo Termo de Compromisso Ambiental - TCA;
8. Apresentação de Parecer Técnico favorável, emitido pelos órgãos ambientais competentes, compatível com o projeto a ser licenciado pela SMUL, em face da indicação nas Matrículas nº 41.587, nº 41.588, nº 41.589 e nº 75.901, do 17º Oficial de Registro de Imóveis, de área contaminada e da reabilitação para uso diverso do aqui pleiteado;
9. Aprovação de Estudo / Relatório de Impacto de Vizinhança – EIV/RIV;
10. Aprovação de Estudo de Viabilidade Ambiental – EVA, nos termos da Resolução SVMA/CADES nº 284/2024, em face da proposta de Arena Esportiva;
11. Apresentação de manifestação de SIURB/PROJ acerca da incidência de melhoramento viário aprovado pela Lei nº 16.541/2016, observadas as disposições do artigo 107 da Lei nº 16.642/2017;

12. Demarcação em todas as plantas das servidões de passagem instituídas pela Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo – SABESP, e apresentação de parecer favorável, emitido por aquela Companhia, em face da proposta de edificação sobre as faixas representadas no Levantamento Planialtimétrico;

13. Atendimento na íntegra ao disposto na Notificação nº 103618, ref. ao Protocolo COMAER nº 67617.900932/2025-43, ou em documento equivalente emitido pelo mesmo órgão, observado o disposto na Portaria nº 33/SEL.G/2015;

14. 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;

15. 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.

Diante da existência do p.a. SEI nº 6068.2025/0006255-9, que trata de consulta quanto à aceitação da proposta de aplicação do disposto na nota 'o' do Quadro 3 anexo à Lei nº 16.402/2016, alterada pelas Leis nº 18.081/2024 e 18.177/2024, previamente ao encaminhamento do presente a SMUL/DEUSO, decidiu pela sua remissão a ATECC/CEUSO, para ciência, unificação da análise e demais providências julgadas cabíveis.

POLLYANNA SJOBON VERAS

Presidente Suplente da CAIEPS

Portaria SGM 173/2025

Favoráveis (09): Poder Público: **SMUL 1**, Pollyanna Sjobon Veras (Presidente Suplente), **SMUL 2**, Fernando Ken Otsuka (Titular), **SMUL 3**, Gabriela Defilippi Audra (Titular), **SMSUB**, Fernando Elias Alves de Mello (Titular), **SMC**, Felipe Cavalcante Tavares Correia (Titular), **SMJ**, Cintia Cristina Conti Seraphim (Titular), **SMT**, Elisângela Yoshikawa (Suplente), **SVMA**, Sérgio Massamitsu Arimori (Titular), **SEHAB**, Mayra de Camargo Rodrigues (Titular).

Contrários (00): Nenhum.

Abstenções (00): Nenhuma.

Ausentes (02): Poder Público: **SMUL 4**, **SIURB**.

(*) nomes atribuídos aos arquivos no Aprova Digital (versão 5):

250113plarqsm001levr031756845038539.dwf;

250113plarqsm002impr051756845031817.dwf;

250113plarqsm003impr051756845031829.dwf;

250113plarqsm004terr051756845031510.dwf;

250113plarqsm009ctr051756845031471.dwf;

250113plarqsm010qar051756845031491.dwf;

250113plarqsm0051pvr051756845031796.dwf;

250113plarqsm0062pvr051756845031838.dwf;

250113plarqsm0073pvr051756845031845.dwf;

250113plarqsm0084pvr051756845031466.dwf.



Pollyanna Sjobon Veras
Arquiteto(a)

Em 25/09/2025, às 13:34.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **143042876** e o código CRC **032E5670**.
