



Atos do Executivo nº 1801988  
Disponibilização: 27/11/2025  
Publicação: 27/11/2025

# 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 6068.2025/0011150-9**

**Deliberação SMUL/ATECC/CAIEPS Nº 146269785**

**367ª Reunião Ordinária da Comissão de Análise Integrada de Projetos de Edificações e de Parcelamento do Solo - CAIEPS**

**49849-24-SP-REF (SEI (1020.2025/0000272-0))**

**Interessado:** SHOPPING CENTER NORTE S.A.

**Local:** Avenida Otto Baumgart, 500 / Rua GCM Adriano de Souza Barbosa, 195 / Travessa Casal Buono / Avenida Moysés Roysen

**Contribuinte:** 304.100.0048-2 / 0049-0

**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 do inciso I 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 20/12/2024, na vigência das Leis nº 16.050/2014, 17.975/2023, 16.402/2016, 18.081/2024, 18.177/2024 e 16.642/2017, de conjunto edificado cuja destinação, segundo indicado na folha de rosto das peças gráficas, é para comércio especializado - centro de compras (shopping center), grupo de atividades nR2-2, Polo Gerador de Tráfego (PGT) e Empreendimento Gerador de Impacto de Vizinhança (EGIV), em imóvel localizado em ZC / PA 1, na Subprefeitura Vila Maria / Vila Guilherme.

### **PRONUNCIAMENTO/026/CAIEPS/2025**

A CAIEPS, em sua 367ª Reunião Ordinária, realizada em 18 de novembro 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. 01/13 a 13/13 (\*), 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 - RIV, 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 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,
2. Verificação por SMUL/COMIN quanto à possibilidade de remanejamento das áreas destinadas ao teatro licenciadas nos termos da Lei nº 11.536/1994, observado o disposto no artigo 31 do Decreto nº 57.521/2016;
3. Manutenção das vagas licenciadas vinculadas ao uso de Teatro – Lei nº 11.536/1994, em face do disposto no item VI da Resolução SEMPLA CNLU/199/1999;
4. Considerando que aparentemente pode ter havido ligeira modificação dos acessos regularmente existentes, recomenda-se a verificação por SMUL/COMIN do atendimento à largura de via mínima exigida pelo Quadro 4A, anexo à Lei nº 16.402/2016, alterada pelas Leis nº 18.081/2024 e 18.177/2024, inclusive se ratificado que deverão ser acrescidos os demais grupos de atividades pertinentes;
5. 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 respectivas regulamentações, em face da localização do empreendimento na Unidade Geotécnica I – UG-I;
6. Atendimento na íntegra às disposições contidas na RESOLUÇÃO/CEUSO/155/2024;
7. Atendimento na íntegra às disposições contidas Parecer Técnico nº 29101076 – Plano de Intervenção para Reutilização de Áreas Contaminadas, emitido em 31/07/2025 pela CETESB, devendo ainda ser apresentada manifestação correspondente de SVMA, observado que ambos os documentos devem ser compatíveis com o projeto a ser licenciado pela SMUL;
8. Atendimento na íntegra às disposições contidas na Informação Técnica SVMA/CLA/DCRA/GTAP Nº 0211;
9. Atendimento na íntegra ao disposto na Notificação nº 97081, referente ao Processo COMAER nº 67617.900299/2025-93, 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.

A CAIEPS entendeu ainda que:

A. Diante da fala da parte interessada, no início da Reunião, no sentido de que o Bloco 02 abrigará, além do hipermercado, áreas destinadas a "playcenter", assim como a menção à proposta de inclusão do uso "centro de entretenimento infantil (CEI)" no Parecer Técnico nº 29101076 – Plano de Intervenção para Reutilização de Áreas Contaminadas, emitido em 31/07/2025 pela CETESB, constatou-se incongruência em relação ao representado em peças gráficas e às informações apresentadas ao longo do processo. Desse modo, deverão ser esclarecidos os usos e grupos de atividades pretendidos no empreendimento;

B. Caso, em decorrência do exposto no item III, SMUL/COMIN verifique acréscimo de uso relacionado a parque de diversão ou parque temático, deverão ser reapresentados os documentos exigidos para o licenciamento do empreendimento, em especial a Certidão de Diretrizes, emitida pela SMT, em face do disposto no §1º do artigo 115 da Lei nº 17.975/2023. Caberá, ainda, à Coordenadoria responsável a conferência da compatibilidade entre as peças gráficas a esta vinculadas e o projeto a ser licenciado pela SMUL.

**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**, Maysi Yumi Santos Iano (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**, Amanda Morelli Rodrigues (Suplente).

**Contrários (00):** Nenhum.

**Abstenções (00):** Nenhuma.

**Ausentes (02): Poder Público: SMUL 2, SIURB.**

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

11.1.2.scnceiprojetosmul02\_13bloco01terreorev.011757708762773.dwf;  
11.1.6.scnceiprojetosmul06\_13bloco01g3cortesrev.011757708762847.dwf;  
11.1.4.scnceiprojetosmul04\_13bloco01tecnicorev.011757708762820.dwf;  
11.1.7.scnceiprojetosmul07\_13bloco02terreorev.011757708762833.dwf;  
11.1.3.scnceiprojetosmul03\_13bloco011opavrev.011757708762806.dwf;  
11.1.11.scnceiprojetosmul11\_13bloco02coberturarev.011757708762888.dwf;  
11.1.9.scnceiprojetosmul09\_13bloco021opavrev.011757708762860.dwf;  
11.2.8.scnceiprojetosmul08\_09memoria08rev.011757708762902.dwf;  
11.1.8.scnceiprojetosmul08\_13bloco02mezterreorev.011757708762792.dwf;  
11.2.9.scnceiprojetosmul09\_09memoria09rev.011757708762874.dwf;  
11.1.5.scnceiprojetosmul05\_13bloco01g1g2rev.011757708763212.dwf;  
11.1.13.scnceiprojetosmul13\_13bloco03rev.011757708765249.dwf;  
11.2.1.scnceiprojetosmul01\_09memoria01rev.011757708764921.dwf;  
11.2.7.scnceiprojetosmul07\_09memoria07rev.011757708764883.dwf;  
11.1.12.scnceiprojetosmul12\_13bloco02cortesrev.011757708765264.dwf;  
11.2.5.scnceiprojetosmul05\_09memoria05rev.011757708765014.dwf;  
11.1.10.scnceiprojetosmul10\_13bloco02mez1opavrev.011757708764934.dwf;  
11.2.3.scnceiprojetosmul03\_09memoria03rev.011757708765278.dwf;  
11.2.4.scnceiprojetosmul04\_09memoria04rev.011757708765273.dwf;  
11.2.6.scnceiprojetosmul06\_09memoria06rev.011757708765305.dwf;  
11.2.2.scnceiprojetosmul02\_09memoria02rev.011757708765342.dwf;  
17.scn\_cei\_teatro1757709647158.dwf.



**Pollyanna Sjobon Veras**

**Arquiteto(a)**

Em 26/11/2025, às 17:14.

---

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **146269785** e o código CRC **03DB8DOC**.

---