



Atos do Executivo nº 1835166
Disponibilização: 18/12/2025
Publicação: 18/12/2025

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 6068.2025/0011775-2

Deliberação SMUL/ATECC/CAIEPS Nº 147623612

368ª 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 **2020-0.013.936-8**, em ____/____/____

2020-0.013.936-8

Interessado: Congregação de Santa Cruz

Local: Avenida Arruda Botelho, Rua Orobó e Rua Silva Prado.

Contribuinte: 096.092.0001-1

Assunto: Projeto Modificativo de 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, em pedido de Projeto Modificativo de Alvará de Aprovação e Execução de Reforma, protocolado em 03/12/2020, na vigência das Leis nº 16.050/2014, 16.402/2016 e 16.642/2017, em análise à luz das Leis nº 13.430/2002 e 13.885/2004, em face do enquadramento do pedido nas disposições do artigo 163 da Lei nº 16.402/2016, de conjunto edificado destinado a estabelecimento de ensino seriado, subcategoria de uso nR3, Polo Gerador de Tráfego (PGT), em imóvel localizado em ZER-1/01, na Subprefeitura Pinheiros.

PRONUNCIAMENTO/028/CAIEPS/2025

A CAIEPS, em sua 368ª Reunião Ordinária, realizada em 09 de dezembro 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 §2º do artigo 19 do Decreto nº 58.028, de 11 de dezembro de 2017, após debates, entendeu, por unanimidade de votos, não haver exigências superiores referentes a gabarito de altura, permeabilidade e espaços para estacionamento, carga e descarga, em relação ao empreendimento apresentado às fls. 283 a 306.

Ressalvou, considerando que se trata de intervenção em imóvel localizado na Zona Exclusivamente Residencial – ZER, cuja instalação do uso restou vedada pelo inciso VIII do §1º do artigo 158 da Lei nº

13.885/2004, somente sendo admitidas reformas essenciais à segurança e higiene da edificação, e a instalação de equipamentos, de acordo com o artigo 218 da mesma Lei, que as intervenções pretendidas deverão se restringir ao coeficiente de aproveitamento de 0,55, conforme licenciado pelo Alvará de Aprovação de Reforma nº 2009/35202-00 e mantido pelo Projeto Modificativo de Alvará de Aprovação e Execução de Reforma nº 2009/35202-02, em função do disposto no inciso VIII do §1º do artigo 158 e no artigo 218, ambos da Lei nº 13.885/2004. Ponderou ainda que, nos termos do §1º do artigo 163 da Lei nº 16.402/2016, os projetos modificativos de projetos de edificação com licenças expedidas nos termos da legislação vigente anteriormente à data de publicação da referida lei e protocolados após a data de sua publicação, não poderão agravar as desconformidades da edificação, nos termos da nova regência legal.

Por fim, considerou a proposta passível de ser remetida a SMUL/SERVIN para prosseguimento da análise, propondo que sejam observadas ainda as seguintes condições:

1. Atendimento, pelas novas intervenções pretendidas, aos recuos de frente mínimos de 5,00m, nos termos do estabelecido no Quadro 04 do Livro XI anexo à Lei nº 13.885/2004, mantidos os recuos regularmente existentes;
2. Atendimento na íntegra às disposições contidas nos seguintes documentos:
 - a. Certidão de Diretrizes SMT 007/2015, devendo ser realizada, pela Coordenadoria responsável, a conferência da compatibilidade entre as peças gráficas a esta vinculadas 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;
 - b. Termo de Compromisso Ambiental – TCA nº 097/2022, devendo ser realizada, pela Coordenadoria responsável, a conferência da compatibilidade entre as peças gráficas a este vinculadas e o projeto a ser licenciado pela SMUL;
3. Observância ao disposto no artigo 72 da Lei nº 16.402/2016, com alteração dada pelas Leis nº 18.081/2024 e 18.177/2024 e respectiva regulamentação, caso aplicável, em face da inserção do imóvel em UG-I;
4. Atendimento na íntegra ao disposto na Declaração de Inexigibilidade, ref. ao Protocolo de Pré-Análise 7785A972DA, ou em documento equivalente emitido pelo mesmo órgão, observado o disposto na Portaria nº 33/SEL.G/2015;
5. Atendimento aos parâmetros de incomodidade do Quadro nº 02/b, anexo à parte III da Lei nº 13.885/2004;
6. Atendimento às demais disposições legais pertinentes, em especial às Leis nº 11.228/1992, 13.430/2002 e 13.885/2004.

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**, Sarita Tobias de Andrade (Suplente), **SMUL 4**, Maysi Yumi Santos Iano (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: **SMSUB**, **SIURB**.



Pollyanna Sjobon Veras

Arquiteto(a)

Em 17/12/2025, às 11:06.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **147623612** e o código CRC **41FE1727**.
