



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO
Comissão de Análise de Projetos de Parcelamento do Solo

Rua São Bento, 405, 18º andar - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01011-000

Telefone: 3113-7919

Manifestação

Processo SEI: 6068.2024/0011759-9

Processo: 24754-23-SP-DIR e SEI 1020.2023/0001352-4

Interessado: Reurb Regularização Fundiária

Contribuintes: INCRA 6383586719597

Local: Rua Nestor Pereira da Rocha – Cidade Tiradentes/Vila Yolanda

Assunto: Certidão de Diretrizes para Loteamento

Legislação Vigente: Lei nº 16.402/16 e Decreto nº 59.885/20

Nº de Unidades habitacionais previstas: 5.900 unidades

PRONUNCIAMENTO nº 236/CAPPS/2024

A CAPPS, em sua 61ª Reunião Ordinária, realizada em 04 de dezembro de 2024, nos termos da competência dada pelo Decreto nº 54.297/13, com nova redação pelo Decreto nº 57.286/16, Decreto nº 57.558/16, Decreto nº 58.021/17 e Decreto nº 58.782/19, deliberou que o Interessado deverá apresentar nova proposta que contemple:

01. PARHIS/DPS solicita que:

- a. Tendo em vista constar nas matrículas 237.996, 237.997 e 237.998 do 7º O.R.I. a indisponibilidade dos bens de RICARDO XAVIER SIMÕES (Av. 01 b), a Certidão de Diretrizes para Loteamento deverá ressaltar quanto à necessidade de apresentação das matrículas contendo averbação cancelando a indisponibilidade dos bens.
- b. Os trechos sinuosos devem estar devidamente separados por segmentos definidos por pontos, medidas e azimutes. O levantamento planialtimétrico para emissão das diretrizes deve ser reapresentado com esses dados em planta.

02. SIURB/PROJ-4 informa que com base na situação constante do imóvel e de acordo com o levantamento aerofotogramétrico do GEGRAN, constam fundos de vale com 3 metros de faixa não edificável para cada lado a partir do eixo demarcados em verde, de acordo com o Anexo 10.N do Decreto Municipal 32.329/92, conforme Informação 11578065 do SEI 6068.2024/0011759-9;

03. SEHAB/CRF informa que:

- a. Existe uma ocupação irregular ao longo da Rua Rio Bahia, grafada na planta como “ÁREA A SER REGULARIZADA”, para a qual já existe o processo de regularização nº 1996-0.013.094-9, que está tramitando no setor de regularização desta Coordenadoria (CRF/DAC). Este processo incluiu, também, a própria Rua Rio Bahia.

No plano, a requerente aponta três vias como “SISTEMA VIÁRIO PROPOSTO”, são elas: Rua Arne Ragner Enge, Nestor Ferreira da Rocha e Dr. Luiz Brianco Ribeiro. Estas vias já existem fisicamente e fazem parte do parcelamento objeto do referido processo de regularização.

Logo, para incluir essas vias no plano de diretrizes, o interessado deverá ter a oitiva de SEHAB/CRF.

- b. Sobre a área grafada no plano como “ÁREA VERDE” existe um parcelamento irregular, conforme se observa em imagem área, para a qual não consta cadastro desta Coordenadoria referente a plano de loteamento regularizado ou em processo de regularização.

No plano, a requerente aponta genericamente que “EXISTEM EDIFICAÇÕES NA GLEBA E ESTAS SERÃO DEMOLIDAS”. Não esclarece, entretanto, em que termos e condições se darão essas demolições, qual seja: reintegração de posse, acordo com os ocupantes delas etc.

Portanto, para atendimento dos itens 2a e 2b o Interessado deverá entrar em contato com a SEHAB/CRF visando o posicionamento daquela Coordenadoria em relação a esses itens elencados.

- c. Existe ainda uma área grafada no plano como “ÁREA INSTITUCIONAL”. Destaca-se que essa área é atingida total ou parcialmente pelo Decreto nº 63.801, de 9/10/2024, que declara de Interesse público uma área de 19.979,00m² retratada na planta P-33.627-A1 de DESAP, que deverá ser desapropriada ou adquirida mediante acordo, para fins de equipamento educacional. Não tivemos acesso a essa planta. De qualquer modo, o nosso entendimento é de que a autora não poderá incluir no plano de loteamento a área a ser desapropriada pela Municipalidade, devendo essa área ser devidamente demarcada no Levantamento Planialtimétrico.

04. SVMA/CLA/DCRA/GTMAPP após análise fez as seguintes constatações:

- a. Rever a proposta de Área Verde com de mínimo de 20% de destinação, face a presença de Área Rural, onde ela deve ser compatível com a Reserva Legal conforme legislação vigente para ser transformada Área Verde Urbana. A Área Verde deve atender a largura mínima de 10 metros prevista na legislação e deve preferencialmente ser apresentada na APP presente livre de ocupação;
- b. Conforme constatado em imagem aérea parte do local proposto como Área Verde se encontra ocupado e com proposta de regularização, o mesmo deve ser justificado e não poderá ser computado na proposta de Área Verde;
- c. Apresentar CAR (Cadastro Ambiental Rural) válido e com a demarcação de reserva legal, e com atendimento a legislação vigente, com a destinação de 20% de reserva legal;
- d. Faz-se necessária a apresentação de Laudo de Caracterização Vegetal de todo o terreno, assinado por profissional competente, nos termos do Decreto 6.660/08 e da Resolução CONAMA 01/94, sobre o qual será analisada a necessidade de vistoria por parte da DCRA para confirmação do apresentado;
- e. Conforme Relatório de Estudo Técnico Ambiental (SEI nº 112943877), o qual este grupo técnico não conta com profissional habilitado para sua análise, solicito o encaminhamento à CLA/DAIA rogando manifestação conclusiva sobre o apresentado no referido laudo, quanto a incidência de nascente e recurso hídrico para determinação da delimitação da APP e escolha da área verde; sendo assim solicito retirada da pauta de CAPPs do presente processo até a retorno da manifestação de CLA/DAIA e conclusão sobre a Área Verde.

Após essa reformulação e para maiores esclarecimentos, o Interessado deverá contatar obrigatoriamente o Eng^o. Florestal Luiz Gustavo Balbino de SVMA/CLA/DCRA/GTMAPP através do fone 5187.0214 e/ou e.mail lgbalbino@prefeitura.sp.gov.br, citando o número do processo.

05. Deverão ser observadas as ressalvas de SVMA/CLA/DAIA/GTAC quando da emissão das Diretrizes;

06. SMT/CET e PARHIS/DPS faz a seguinte solicitação:

- a. Não havendo óbice por parte de SEHAB/CRF do uso da Rua Rio Bahia que faz parte do projeto de regularização nº 1996-0.013.094-9, a mesma deve ser complementada até alcançar a largura de 23m em toda sua extensão, incluso em áreas públicas.

07. SMT/CET faz as seguintes solicitações:

- a. Prever calçadas de 5,00m de largura em toda testada do lote, conforme estabelecido no art. 13, item V do Decreto nº 59.885/20 e no art. 67 da Lei 16.402/16, revisada pela Lei 18.081/24.

08. SMT/CET faz as seguintes recomendações:

- a. Todas as vias internas do empreendimento deverão ser projetadas conforme determinado no Decreto Municipal nº 59.885/20;
- b. As vias internas do empreendimento deverão ser dimensionadas (largura, raios de giro e pavimento) de forma a permitir a circulação dos veículos de serviço e emergência (caminhões de lixo, bombeiros, etc.);
- c. Em virtude da falta de articulação com as vias estruturais do bairro e a insuficiência de largura das vias locais que se conectam com a Rua Rio Bahia, sugerimos a futura implantação de binário nas Ruas Nestor Ferreira da Rocha e Luís Branco Ribeiro, para viabilizar a circulação do transporte coletivo. Dessa forma, recomendamos considerar essa medida nos detalhamentos dos acessos aos lotes.
- d. Prever vagas de carga e descarga e embarque e desembarque nas áreas internas do empreendimento.

São Paulo, 12 de dezembro de 2024

Wilson Roberto dos Santos Júnior

Presidente da CAPPs

Portaria nº46/2022/SMUL-G

VOTOS FAVORÁVEIS:

Wilson Roberto dos Santos Júnior, Yuri Valério de Sousa, Alexandre Mikio Takaki, Maria Stella Cardeal de Oliveira, Rosimeire Lobato e João Justiniano dos Santos.

OUTRAS PRESENCAS:

Cecilia Ungaretti Jesus, Luiz Gustavo Balbino e Carol Baptista Suzuki Silva.



Wilson Roberto dos Santos Junior
Presidente

Em 12/12/2024, às 20:05.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **116162106** e o código CRC **1240552A**.