



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: 6068.2025/0001500-3

Processo: 48146-24-SP-DIR e SEI 1020.2024/0026002-7

Interessado: Plano Caraíva Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Contribuintes: 186.006.0002-1

Local: Rua dos Piemonteses, 207 – Butantã/ Raposo Tavares

Assunto: Certidão de Diretrizes para Loteamento

Legislação Vigente: Lei nº 16.402/16 e revisões 18.081/24 e 18.177/24 e Decreto nº 63.728/24

Nº de Unidades habitacionais previstas: 13.520 unidades

PRONUNCIAMENTO nº 247/CAPPS/2025

A CAPPS, em sua 64ª Reunião Ordinária, realizada em 26 de março de 2025, 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 pela apresentação de nova proposta pelo Interessado que contemple:

01. SVMA/CLA/DCRA/GTMAPP relata que a proposta apresentada pelo interessado foi analisada, e concluiu-se a necessidade de adequação do projeto e protocolo de documentação conforme abaixo:
 - a. Apresentar Laudo Hidrogeológico para o local face a possibilidade de existência de nascente e recurso hídrico no local, o qual influência na determinação da delimitação da APP e escolha da área verde.
 - b. Rever a proposta de área verde, onde a mesma deve ser localizada sobre ZEPAM, não devendo ocorrer interferência de sistema viário sobre a ZEPAM.
02. Deverão ser observadas as ressalvas de SVMA/CLA/DAIA/GTAC quando da emissão das Diretrizes;
03. PLANURB solicita que seja acrescida para a Área Institucional ao menos, mais 5.000 m² (podendo para isso ter até 03 Áreas Institucionais). Visando essa possibilidade, poderá ser retirado área das Áreas Verdes propostas, obedecendo a não inclusão de Área Institucional em ZEPAM e declividade máxima de 15%.
04. SMT/CET faz as seguintes solicitações:
 - a. Considerando que o terreno possui mais de 100 mil m², deverá ser prevista uma via principal com característica de via coletora (23m) que circundará a “Área de Lotes 02”, conforme Quadro 7 do Decreto 63.728/24. O interessado deve considerar que a via coletora atenderá também a área institucional, em função dos fluxos de acesso;
 - b. Prever calçadas de 5,00m de largura em toda testada dos lotes, conforme estabelecido no art. 13, item V do Decreto nº 63.728/24 e no art. 67 da Lei 16.402/16, revisada pela Lei 18.081/24, a ser observado quando da análise das Edificações;
 - c. As configurações de retorno tipo “cul-de-sac” devem apresentar o raio de giro mínimo interno de 7m (sete metros) para atender a circulação de veículos de maior porte

(caminhões e ônibus);

- d. Os acessos aos lotes do empreendimento deverão ser estudados de forma a garantir a entrada e saída dos moradores de forma segura;
- e. Os acessos do empreendimento ao viário público e as vias internas do empreendimento deverão ser dimensionados (largura, raios de giro e pavimento) de forma a permitir a circulação dos veículos de serviço e emergência (caminhões de lixo, bombeiros, etc.) e o atendimento a todas as edificações.
- f. Prever espaço para vagas de carga e descarga/embarque e desembarque na área interna do empreendimento conforme determina Artigo 17 Item IX do Decreto 63.728/24, a ser observado quando da análise das Edificações;

05. SMT/CET faz a seguinte recomendação:

- a. Uma vez que haverá um acréscimo significativo de pessoas e veículos circulando na Rua dos Piemonteses com o empreendimento, recomendamos que seja prevista a área correspondente ao alargamento da via para 23m na testada do lote do empreendimento.

São Paulo, 27 de março de 2025

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, Luiz Gustavo Balbino, Rosimeire Lobato, Ilza Harumi Tadano.

OUTRAS PRESENCAS:

Carolina Baptista Suzuki Silva, Daniella Romani Vidal e Ricardo Airut Pradas.



Wilson Roberto dos Santos Junior

Presidente

Em 27/03/2025, às 17:40.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **122569303** e o código CRC **48745E5B**.
