



**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:** 6068.2025/0001502-0

**Processo:** 28808-23-SP-DIR e SEI 1020.2023/0015579-5

**Interessado:** Assoc. dos Moradores dos Núcleos Habitacionais Cortiços e outros

**Contribuintes:** 161.106.0011-2

**Local:** Av. Cidade Jadaidet Marjayoun, 435 – Cidade Ademar/ Pedreira

**Assunto:** Certidão de Diretrizes para Loteamento

**Legislação Vigente:** Lei nº 16.402/16 e Decreto nº 57.558/16

**Nº de Unidades habitacionais previstas:** 123 unidades

**PRONUNCIAMENTO nº 249/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. PARHIS/DPS solicita que seja retirada do projeto as vielas sanitárias, onde o Interessado deverá adotar outras soluções de drenagem, quiça subterrâneas, com suas respectivas faixas *non aedificandi* de 2m para cada lado;
02. SVMA/CLA/DCRA/GTMAPP informa 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 parecer de CETESB quanto ao solicitado do parcelamento do solo, pois consta para a local averbação em matrícula 245.798 que impede o seu parcelamento, uma vez que não poderá ser procedida à análise da Certidão de Diretrizes de Loteamento quanto a escolha de área verde sem a manifestação solicitada; assim, após a apresentação do solicitado o presente deverá ser encaminhado a este grupo técnico para prosseguimento da análise.
03. SVMA/CLA/DAIA/GTAC informa que considerando a declaração para vinculação nº 33/00045/2017, emitida pela CETESB, averbada na matrícula nº 245.798, o interessado deverá apresentar manifestação da referida Companhia favorável ao loteamento da área de interesse, para que este Grupo se manifeste quanto à emissão da Certidão de Diretrizes para Loteamento;
04. SMT/CET faz a seguinte solicitação:
  - a. Prever o alargamento das ruas projetadas A e C para 23m, sendo 16m de pista e 3,5m de calçadas; de forma que elas possam operar como vias coletoras conforme estabelecido no quadro 2B da Lei nº 16.402/16.
  - b. A ciclofaixa deverá ser demarcada na área da pista e não poderá ocupar a largura da calçada.
05. SMT/CET faz as seguintes recomendações:

- a. O acesso ao empreendimento à via pública deverá ser projetado de forma a garantir saída e entrada dos motoristas e pedestres de forma segura;
- b. 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;
- c. 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.);
- d. Recomenda-se que a Rua Dr. José Silvío de Camargo deverá ser alargada em 6,5m na testada do empreendimento, considerando 3m de pista e 3,5m de calçada;
- e. Recomenda-se que a Av. Cidade Judaidet Marjayoun deverá ser alargada em 2,5m na testada do empreendimento;

06. SPTRANS faz a seguinte recomendação:

- a. Recomenda-se reservar espaços para implantação de baia para a parada de ônibus nas avenidas que fazem limites com o terreno e que são atendidas por linhas de ônibus. O primeiro local seria na Av. Alda e um segundo local seria na Av. Dr. José Silvío de Camargo, conforme documento 121275382 constante no sei 6068.2025/0001502-0.

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 e 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 **122572823** e o código CRC **201EA034**.

---