



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: 6068.2025/0001504-6

Processo: 46415-24-SP-DIR e SEI 1020.2024/0023074-8

Interessado: Sérgio Canestrelli e outros

Contribuintes: 173.111.0110-6 e outros

Local: Av. Joaquim Lourenço de Toledo Bueno, S/N - Cidade Ademar/Pedreira

Assunto: Certidão de Diretrizes para Desmembramento

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: 700 unidades

PRONUNCIAMENTO nº 250/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 e CET solicitam que o projeto seja readequado para a modalidade loteamento face inviabilidade técnica da modalidade desmembramento diante das condições de acesso aos Lotes 02 e 03 impraticáveis junto a Avenida Aldo João Rinaldi que termina em configuração de praça.
02. SIURB/OBRAS informa que o terreno é parcialmente atingido por obras realizadas em plantas de nº 124.989/C2 121999027 constante em informação 121999027 do SEI 6068.2025/0001504-6, a ser demarcado pelo Interessado.
03. 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 estudo de ocupação do local em relação a APRM -Billings bom base na Lei Estadual 13.579/2009, demonstrando o atendimento dos coeficientes de ocupação para cada lote;
 - b. Apresentar delimitação da área sob imagem de satélite atualizada e sob ortofoto 2020 – PMSP extraída do geosampa contendo a hidrografia oficial do local;
 - c. Apresentar arquivo KMZ com o limite da área e proposta de parcelamento após adequações;
 - d. Faz-se necessária a apresentação de Laudo de Caracterização Vegetal de todo o terreno e demonstrado a intervenção em fragmento florestal caso ocorra de acordo com a Resolução SIMA 80/20, 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. Tendo em vista a proposta de área verde com 23.783,38 (48,77%), conter parcela da

vegetação significativa do lote conforme demarcado na planta 120177809, onde se considera passível de aceitação, desde que atendidos os esclarecimentos anteriores.

04. Deverão ser observadas as ressalvas de SVMA/CLA/DAIA/GTAC quando da emissão das Diretrizes;
05. PLANURB solicita que seja destinado 1.200,00m² para Área Institucional, podendo para tal fim ser retirado metragem da Área Verde proposta, obedecendo a não inclusão da Área Institucional em APP's e declividade máxima de 15%;
06. SMT/CET faz as seguintes recomendações:
- Os acessos aos lotes do empreendimento deverão ser estudados de forma a garantir a entrada e saída dos moradores de forma segura;
 - 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;
 - Prever calçadas de 5,00m de largura em toda testada do lote, conforme estabelecido no Artigo 13, item V do Decreto nº 63.728/2024 e no art. 67 da Lei 16.402/16, revisada pela Lei 18.081/24, a ser observado quando da análise das Edificações;
 - 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;
07. SPTRANS faz a seguinte recomendação:
- Recomenda-se um acesso para pedestres para a Av. Aldo João Rinaldi, a ser analisado quando da análise das Edificações.

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 **122574345** e o código CRC **5A22560E**.
