



PREFEITURA 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: 6068.2025/0003741-4

Processo: 52106-25-SP-DIR / SEI 1020.2025/0004698-1

Interessado: HM Engenharia e Construções S.A.

Contribuinte INCRA: 638.358.104.841-4

Local: Av. Dep. Cantídio Sampaio, 4714 - Subprefeitura Freguesia do Ó/Brasilândia

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: 1.510 unidades

PRONUNCIAMENTO nº 256/CAPPS/2025

A CAPPS, em sua 66ª Reunião Ordinária, realizada em 28 de maio 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 retirada de pauta, tendo como principais motivos:

01. PARHIS/DPS constata que parte do imóvel se encontra em Zona Rural, em desacordo ao artigo 36 da Lei 16.402/16 onde o parcelamento do solo para fins urbanos somente será permitido em Zona Urbana. Logo, o processo deverá ser encaminhado a SMUL/DEUSO para esclarecimentos;
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 delimitação da área sob imagem de satélite atualizada e sob ortofoto 2020 - PMSP extraída do geosampa contendo a hidrografia oficial do local;
 - b. Apresentar arquivo KMZ com o limite da área e proposta de parcelamento após adequações;
 - c. 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 contendo quadro de áreas de previsão de intervenção na vegetação, sobre o qual será analisada a necessidade de vistoria por parte da DCRA para confirmação do apresentado;
 - d. Tendo em vista a localização sob interferência do Parque de Conservação Borda da Cantareira - Bananal - Canivete previsto sob Lei Municipal 16.050/2014, apresentar manifestação de SVMA/CPA sobre a interferência

- do desmembramento de lote com o parque previsto no PDE;
- e. Apresentar relatório de atendimento as diretrizes de ocupação prevista para a Zona de Amortecimento do Parque Estadual da Cantareira prevista no seu plano de manejo.
 - f. Apresentar o CAR com a demarcação de Área de Reserva Legal face a matrícula constar ainda como INCRA, onde deverá ser demonstrado a interferência da Reserva Legal sobre a proposta de desmembramento.
 - g. Tendo em vista a proposta de área verde conter parcela da vegetação significativa do lote, conforme demarcado na planta 124092463, onde o remanejamento do corredor de acesso junto ao lote 01 para o lote 02 reconfigurado os lotes para não gerar previsão de lotes sobre a vegetação nos fundo do atual terreno, podendo ser passível de aceitação com a devida alteração e atendido os outros itens deste comunicado.
 - h. Uma vez que consta para o local um bem tombado ou em processo de tombamento relativo a Borda da Cantareira-Bananal-Canivete, deverá ser obtido a anuência de CONPRESP e do CONDEPHAAT;

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.

Seguem as demais manifestações:

03. SVMA/CLA/DCRA/GTMAPP solicita que a entrada da Área Verde seja feita pela outra divisa do terreno (mais próxima da Rua Eliseu Reinaldo Moraes Vieira);
04. SMT/CET faz as seguintes recomendações:
 - a. Os acessos aos lotes do empreendimento deverão ser estudados de forma a garantir a entrada e saída dos moradores de forma segura;
 - b. Prever calçadas de 5,00m de largura em toda testada do lote, a ser observada quando da análise das Edificações;
 - c. Prever vagas de carga e descarga e embarque e desembarque na área interna do empreendimento conforme determina o Artigo 17, item IX do Decreto nº 63.728/2024;
 - d. 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.
05. SMT/SPTRANS faz a seguinte recomendação:
 - a. Recomenda-se uma parada defronte ao empreendimento (sentido bairro) reserva de espaço para implantação de uma baia. O espaço necessário para a baia é de pelo menos 60 metros de extensão, sendo 15 metros para o movimento de entrada dos ônibus e 15 metros para a saída, mais 30 metros para acomodação e parada dos ônibus;

São Paulo, 30 de maio 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, João Justiniano dos Santos, Maria Stella Cardeal de Oliveira, Luiz Gustavo Balbino e Rosimeire Lobato.

OUTRAS PRESENÇAS:

Carolina Baptista Suzuki Silva e Daniella Romani Vidal.



Wilson Roberto dos Santos Junior
Presidente

Em 30/05/2025, às 19:47.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **126725466** e o código CRC **E4610265**.

Referência: Processo nº 6068.2025/0005177-8

SEI nº 126725466