



# 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:** 6068.2025/0004936-6

**Processo:** AD 51062-25-SP-DIR e SEI 1020.2025/0002620-4

**Interessado:** Dóricos Investimentos e Participações LTDA.

**Contribuinte:** 234.050.0008-2

**Local:** Rua Ioneji Matsubayashi, 1206 - Itaquera

**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:** 1.129 unidades

#### PRONUNCIAMENTO nº 258/CAPPS/2025

A CAPPS, em sua 67ª Reunião Ordinária, realizada em 02 de julho 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 emissão das Diretrizes para Desmembramento onde o Interessado deverá:

01. SIURB/PROJ informa que o imóvel em questão obedece ao alinhamento aprovado pela Lei 16.495/2016;
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. 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. Demonstrar a presença de vegetação sobre a proposta de área verde para se determinar a necessidade projeto de enriquecimento de área verde;
  - b. 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.
  - c. Tendo em vista a proposta de área verde conter parcela da vegetação significativa do lote com área de 5.394,60 m<sup>2</sup> (23,58%), conforme demarcado na planta 126148454, onde pela característica ambiental é justificado a sua aceitação, a mesma é passível de aceitação desde que

atendido aos itens anteriores.

Após essa reformulação e para maiores esclarecimentos, o Interessado deverá contatar obrigatoriamente o Engº. 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.

Não havendo óbices por parte de SVMA, o Interessado deverá apresentar essa reformulação junto a PARHIS/DPS para formalização do aceite junto a SVMA.

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

04. PLANURB informa que deve ser averiguado por SVMA/CLA/DCRA/GTMAPP, possibilidade de cessão de parte da destinação de Área Verde para Área Institucional, observado a aptidão ambiental da área aqui tratada;

05. 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 3,50m 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.

São Paulo, 03 de julho 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, Ilza Harumi Tadano, Luiz Gustavo Balbino e Rosimeire Lobato.

#### **OUTRAS PRESENCAS:**

Carolina Baptista Suzuki Silva e Daniella Romani Vidal.



**Wilson Roberto dos Santos Junior**  
**Presidente**

Em 03/07/2025, às 18:14.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **128744469** e o código CRC **7010AEA8**.