



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: 6068.2025/0008232-0

Processo: AD 52879-25-SP-DIR e SEI 1020.2025/0006582-0

Interessado: Ecovita Incorporadora e Construtora LTDA.

Contribuinte (INCRA): 638.358.011.274-7

Local: Av. Adriano Bertozzi, S/N - Jardim Helian / 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: 946 unidades

PRONUNCIAMENTO nº 265/CAPPS/2025

A CAPPS, em sua 70ª Reunião Ordinária, realizada em 01º de outubro 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 da Certidão de Diretrizes para Loteamento onde o Interessado deverá:

01. SIURB/PROJ/CERTIDÃO solicita que seja feita a efetiva demarcação do alinhamento aprovado pela Lei nº 16.020/2014, conforme indicado na planta doc. SEI 141230557 e no levantamento planialtimétrico doc. SEI 141230625;
02. SVMA/CLA/DCRA/GTAP e SMUL/PLANURB solicitam que a Área Verde proposta se torne Área Institucional;
03. SVMA/CLA/DCRA/GTAP informa que 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, atendendo o disposto a Resolução SIMA 80/20.

- c. Rever a demarcação da APP, pois a mesma deverá ser realizada a partir da margem dos recursos hídricos existentes no local conforme previsto no Código Florestal, como pela cartografia do Geosampa consta apresentar relatório técnico complementar da presença de recursos hídricos na propriedade, onde caso necessário poderá ser solicitado laudo hidrogeológico para o local;
 - d. Apresentar relatório complementar quanto ao atendimento do Plano de Manejo do Parque Natural Municipal Fazenda do Carmo e futura ocupação pelo empreendimento;
 - e. Tendo em vista a proposta de Área Verde de 7,5 % da gleba não conter a parcela da vegetação significativa ou estar inserida em APP, solicito alteração da localização da futura Área Verde, onde a mesma deverá ser localizada levando em consideração a característica ambiental anteriormente destacada, mantida a proposta de área de 7,5% da gleba;
- 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.

04. Deverão ser observadas as ressalvas de SVMA/CLA/DAIA/GTAC quando da emissão das Diretrizes, incluso o último parágrafo de sua manifestação referente à Municipalidade não arcar com qualquer ônus referente a utilização de Áreas recebidas;

05. SMT/CET faz as seguintes recomendações:

- a. 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.) e o atendimento a todas as edificações;
- b. Os acessos aos lotes do empreendimento deverão ser estudados de forma a garantir a entrada e saída dos moradores de forma segura, evitando impactos na circulação da via, em especial na circulação dos ônibus;;
- c. Prever calçadas de 5m de largura em toda testada do lote que serão observadas quando da análise das edificações;
- d. 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.

São Paulo, 08 de outubro 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, Denise Gonçalves Malheiros, Ilza Harumi Tadano, Luiz Gustavo Balbino e Rosimeire

Lobato.

OUTRAS PRESENCAS:

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



Wilson Roberto dos Santos Junior
Presidente

Em 08/10/2025, às 19:14.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **143993748** e o código CRC **FC46C8CE**.

Referência: Processo nº 6068.2025/0009700-0

SEI nº 143993748