



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: 6068.2025/0008233-9

Processo: AD 52885-25-SP-DIR e SEI 1020.2025/0006581-1

Interessado: Lumattek Documentação Imobiliária Eireli

Contribuinte (INCRA): 950.068.215.503-0

Local: Rua Raul Seixas x Rua Arco Iris - Vila Roseira/Guaianases

Assunto: Certidão de Diretrizes para Loteamento

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: 1.920 unidades

PRONUNCIAMENTO nº 266/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. PARHIS solicita que antes da emissão das Diretrizes, o Interessado deverá apresentar Permissão da Secretaria da Educação do Município ao projeto proposto, uma vez que consta um Centro de Educação Infantil dentro do terreno e na proposta apresentada o Interessado afirma que a escola será demolida;
02. 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. 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;
 - b. Rever a demarcação da APP e indicação de fragmento florestal em estágio médio, pois na planta de proposta de loteamento a demarcação de APP onde deverá ser realizada a partir da margem dos recursos hídricos existentes no local conforme previsto no Código Florestal e não consta a indicação de fragmento florestal em estágio médio acompanhada de quadro de áreas do quantitativo ali presente;
 - c. Tendo em vista a proposta de área verde de 7.263,01 m² (22,53%) da gleba sob planta [141075823](#) é passível de aceitação face as

características ambientais da futura área verde, pois está inserida em parte da APP e contém parte significativa da vegetação no local, desde que atendido o solicitado anteriormente;

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.

03. Deverão ser observadas as ressalvas de SVMA/CLA/DAIA/GTAC quando da emissão das Diretrizes;
04. SMT/CET faz as seguintes solicitações:
 - 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, e nos termos do Decreto nº 63.728/24;
 - b. As configurações de retorno tipo “cul-de-sac” devem apresentar o raio de giro mínimo interno de 7m (sete metros) para atender a circulação de veículos de maior porte (caminhões e ônibus);
 - c. Os acessos aos lotes do empreendimento deverão ser estudados de forma a garantir a entrada e saída dos moradores de forma segura;
 - d. Prever calçadas de 5m de largura em toda testada do lote que serão observadas quando da análise das edificações;
 - e. 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.
05. SMT/CET faz a seguinte recomendação:
 - a. Uma vez que haverá um acréscimo significativo de pessoas do empreendimento, e conseqüentemente ampliação futura do transporte coletivo, solicitamos que seja reservada área para alargamento e pavimentação do “Caminho de terra” (Rua sem denominação - codlog 40.251-6), considerando a largura da via com 23m. Dessa forma, poderá ser viabilizada entrada e saída do empreendimento pela nova via e pela Rua Raul Seixas em continuidade aos itinerários existentes;

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 **143994001** e o código
CRC **B667F98E**.

Referência: Processo nº 6068.2025/0009700-0

SEI nº 143994001