



# 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:** 6068.2025/0008289-4

**Processo:** AD 56299-25-SP-DIR e SEI 1020.2025/0014076-7

**Interessado:** Plano Amur Empreendimentos Imobiliários LTDA.

**Contribuinte:** 239.031.0002-1

**Local:** Rua Hisaji Morita, S/N e Rua Jaime Ribeiro Wright, S/N – José Bonifácio/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:** 2.208 unidades

### PRONUNCIAMENTO nº 267/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/DPS informa que a demarcação da Lei de Melhoramento Viário 16.495/206 deverá ser feita através de linha tracejada, retirando-se o quadro de áreas intitulado “Áreas para averbações” e qualquer menção à área com metragem quadrada relacionada ao Melhoramento Viário, uma vez que trata-se de uma previsão da Municipalidade;
02. SIURB/PROJ/CERTIDÃO informa que a demarcação da Lei 16.495/16 deverá ser feita conforme anexo doc.SEI 141237999
03. SIURB/PROJ-4 deverá efetivar sua análise;
04. SVMA/CLA/DCRA/GTAP e SMUL/PLANURB informam que parte da Área Verde 01 deverá ser transferida para a Área Institucional. Essa parte da Área Verde 01 está localizada junto a Rua Jaime Ribeiro Wright, tem formato triangular de cerca de 150 m2. Para isso deverá ser mantido a testada da Área Verde 01 com no mínimo 10 m de frente.
05. 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 relatório complementar quanto ao atendimento do Plano de Manejo do Parque Natural Municipal Fazenda do Carmo e futura ocupação pelo empreendimento;
- c. A proposta de área verde de 7201,28 m<sup>2</sup> (26,74%) da gleba sob planta 141173842 é passível de aceitação face as características ambientais da futura área verde, pois está inserida em 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<sup>o</sup>. Florestal Luiz Gustavo Balbino de SVMA/CLA/DCRA/GTMAPP através do fone 5187.0214 e/ou e.mail [lgbalbino@prefeitura.sp.gov.br](mailto:lgbalbino@prefeitura.sp.gov.br) , citando o número do processo.

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

07. SMT/CET faz as seguintes recomendações:

- a. Os acessos aos lotes devem ser projetados 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;
- b. 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;
  - a. 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 **143994249** e o código  
CRC **B7B4CC2D**.

---

---

**Referência:** Processo nº 6068.2025/0009700-0

SEI nº 143994249