



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: 6068.2025/0009448-5

Processo: AD 53405-25-SP-DIR e SEI 1020.2025/0012498-2

Interessado: Ecovita Incorporadora e Construtora LTDA.

Contribuinte (INCRA): 638.358.047.597-1

Local: Rua Go Sugaya, S/N - Vila Carmosina/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: 1.506 unidades

PRONUNCIAMENTO nº 268/CAPPS/2025

A CAPPS, em sua 71ª Reunião Ordinária, realizada em 05 de novembro 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. SMUL/PARHIS/DPS solicita que seja atendido para a área institucional declividade máxima de 15% (quinze por cento), conforme inciso II do Artigo 38 do Decreto 63.728/24 .
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. Apresentar relatório complementar quanto ao atendimento do Plano de Manejo do Parque Natural Municipal Fazenda do Carmo e futura ocupação pelo empreendimento.
 - c. Tendo em vista a proposta de área verde de 7.718,16 m² (17,57%) da gleba sob planta 143129469 é passível de aceitação face as características ambientais da futura área verde, pois está inserida em parte significativa da vegetação e APP 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/GTAP através do telefone 5187.0214 e/ou e-mail lgbalbino@prefeitura.sp.gov.br, citando o número do processo.

03. SVMA/CLA/DAIA/GTAC solicita que deverão ser observadas as ressalvas de 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;

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. Preferencialmente prever calçadas de 5,0m de largura em toda testada do lote, conforme estabelecido no Artigo 13, item V do Decreto nº 63.728/24 e no art. 67 da Lei 16.402/16, revisada pela Lei 18.081/24, desde que respeitado o parâmetro de largura mínima de faixa carroçável determinado pelo Quadro 2B da Lei nº 16.402/17;
- 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 63.728/24;
- 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, e nos termos do Decreto nº 63.728/24;
- e. 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).

São Paulo, 14 de novembro de 2025.

Wilson Roberto dos Santos Júnior

Presidente da CAPPs

Portaria nº46/2022/SMUL-G

VOTOS FAVORÁVEIS: Wilson Roberto dos Santos Júnior, Ludymila Herrero Sinkus, Alexandre Mikio Takaki, Luiz Gustavo Balbino, Rosimeire Lobato, Vânia Maria Pires Sacarrão, João Justiniano dos Santos e Denise Gonçalves Malheiros.

OUTRAS PRESENCAS: Carolina Baptista Suzuki Silva e Daniella Romani Vidal.



Wilson Roberto dos Santos Junior
Presidente

Em 14/11/2025, às 17:32.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site
<http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **146205887** e o código
CRC **OCE81CC3**.

Referência: Processo nº 6068.2025/0010870-2

SEI nº 146205887