



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: 6068.2025/0009450-7

Processo: AD 49640-24-SP-DIR e SEI 1020.2025/0001369-2

Interessado: Indústria de Hotéis Guzzoni S/A.

Contribuinte: 094.260.0070-4

Local: Rua Paulo Sérgio Costábile Cebola, S/N - Jd. São Luis/M'Boi Mirim

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 57.558/16

PRONUNCIAMENTO nº 270/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 para revisão da proposta de Diretrizes para Loteamento onde o Interessado deverá:

01. 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 relatório de atendimento a LEI N° 12.233, DE 16 DE JANEIRO DE 2006 referente a APRM-G, demonstrando a interferência com o zoneamento específico da legislação citada, respeitando a ARO e não promovendo ocupação na mesma;
 - b. 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 e atendimento a Resolução SIMA 80/20, 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;
 - c. Rever a destinação de área institucional sobre APP/ARO, pois ambientalmente não será aceita;
 - d. Tendo em vista a proposta de área verde de 17.694,80 m² (30,16%) da gleba sob planta 143145336, precisa de revisão onde a mesma deverá ser unificada e preferencialmente sob ARO, onde o quantitativo se

mostra satisfatória;

- e. Tendo em vista a cobertura vegetal presente na proposta de área verde e sistema viário, entende-se que há necessidade de se apresentar projeto de enriquecimento de área verde e arborização do sistema viário.

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.

02. SMT/CET solicita que 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).

Seguem as demais manifestações:

03. SIURBB/PROJ-4 efetive sua análise;

04. Deverá ser observada a ressalva 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, incluindo eventuais estudos ambientais e intervenções necessárias até o encerramento do gerenciamento ambiental da área, no que se refere a contaminação, nos termos da legislação ambiental vigente;

05. SMT/CET faz as seguintes recomendações:

- a. As vias internas dos empreendimentos estão projetadas com 12m de largura, conforme planta doc. 143145336. Recomendamos que parte da via interna que se conecta com a Rua Paulo Sérgio Costabile Cebola tenha largura de 18m e que sejam feitos os ajustes geométricos nos trechos indicados nas figuras 4 e 5.
- b. Os acessos aos lotes do empreendimento deverão ser estudados de forma a garantir a entrada e saída dos moradores de forma segura.
- c. 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 57.558/16.

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 **146215177** e o código
CRC **C87CDE23**.

Referência: Processo nº 6068.2025/0010870-2

SEI nº 146215177