



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: 6068.2025/0010623-8

Processo: AD 59947-25-SP-DIR e SEI 1020.2025/0022321-2

Interessado: REC Mooca Empreendimentos Imobiliários S. A.

Contribuinte: 028.068.0217-2

Local: Av. Presidente Wilson e Rua Serra de Paracaina - Cambuci/Sé

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: 8.592 unidades

PRONUNCIAMENTO nº 271/CAPPS/2025

A CAPPS, em sua 72ª Reunião Ordinária, realizada em 03 de dezembro 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 das Diretrizes para Loteamento onde o Interessado deverá:

01. PARHIS/DPS observa que, tendo em vista a proposta apresentada, para garantir o acesso por via oficial de veículos a todos os lotes e Área institucional, o empreendimento se caracteriza como Loteamento, projetando o sistema viário nas áreas identificadas como "Reserva para Melhoramento Viário", em conformidade com a Operação Urbana. Para isso, deverá alterar no protocolo do Aprova Digital o pedido como Certidão de Diretrizes para Loteamento;
02. SMUL/PLANURB solicita aumento da área institucional com a supressão das áreas verdes fora da OUC a serem doadas, totalizando área de 8.058,15 m² (2.256,30m² + 5.801,85m²) em bloco único condicionado ao que consta de demarcação de melhoramento viário pela Lei 18.079/2024, bem como o viário principal já implantado;
03. SIURB/PROJ-4 solicita que o interessado apresente o cadastro de galeria/canalização de córrego, em levantamento Planialtimétrico Cadastral e seu respectivo ART/RRT, informando os eixos e as dimensões destas galerias existentes e demarcando as correspondentes faixas não edificáveis conforme o código de obras. Estas faixas não edificáveis prescritas pela Lei 16.642/17 e Decreto 57.776/17 deverão ficar livres de toda e qualquer construção inclusive muros de fecho, podendo a área ser cercada por gradil.

04. SP-URB/DDU-GPU-NTU: conforme esclarecido na reunião da CAPPs, o percentual mínimo de destinação de áreas públicas deve ser de 15%, (quinze por cento) podendo ser majorado a 20% (vinte por cento), conforme Artigo 31 do Decreto 63.728/24 - § 3º, inciso III. Tendo em vista que a proposta do interessado é de 25,08%, essa porcentagem deverá ser mantida na proposta final, observando o apontamento do item 02; A SP-URB, também, indica, que seja revista a configuração proposta das áreas verdes relativas à destinação obrigatória do parcelamento do solo, preferencialmente em único perímetro (evitando-se porções fragmentadas, como as propostas), de modo a aprimorar o desempenho do sistema ambiental previsto no programa da OUCBT (Lei 18.079 de 2024), sugerindo que sua localização estivesse contígua ou próxima à área verde já prevista no programa da OUCBT.

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:

- 1) Tendo em vista a proposta de área verde (5.286,97m²) para atendimento a OUC Bairros do Tamandateí estão de acordo;
- 2) Tendo em vista a cobertura vegetal presente na proposta de área verde e futuro sistema viário, entende-se que há necessidade de apresentar projeto de enriquecimento de área verde e arborização de sistema viário.

06. 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;

07. SMT/CET faz as seguintes recomendações:

1. Os acessos aos lotes do empreendimento deverão ser estudados de forma a garantir a entrada e saída dos moradores de forma segura;
2. 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;
3. 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.
4. 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.
5. 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, 05 de janeiro de 2026.

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, Fernanda Bertaco Bueno, Vânia Maria Pires Sacarrão, João Justiniano dos Santos, Guilherme Henrique Fatorelli Del'Arco e Denise Gonçalves Malheiros.

OUTRAS PRESENCAS:

Carolina Baptista Suzuki Silva e Daniella Romani Vidal.



Wilson Roberto dos Santos Junior
Presidente

Em 05/01/2026, às 16:38.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **148840788** e o código CRC **BE054716**.

Referência: Processo nº 6068.2025/0011646-2

SEI nº 148840788