



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: 6068.2025/0010481-2

Processo: AD 60833-25-SP-DIR e SEI 1020.2025/0024902-5

Interessado: Plano Mucuri Empreendimentos Imobiliários LTDA.

Contribuinte: 062.246.0053-8

Local: Av. Condessa Elizabeth de Robiano, 5222 - Penha

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: 3.744 unidades

PRONUNCIAMENTO nº 272/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 Desmembramento onde o Interessado deverá:

01. SMUL/PLANURB e SVMA/CLA/DCRA/GTAP solicitam que a área verde seja projetada até o limite da faixa de servidão da Sabesp, incluindo-a na própria Área Verde. A quantidade de Área Verde suprimida deverá ser adicionada à Área Institucional e que esta permaneça na esquina das ruas Av. Condessa Elizabeth de Robiano e Rua Basuca;
02. SIURB/PROJ-4 sugere que, pelo terreno ser atingido pela faixa de servidão da Sabesp, a referida faixa fique livre de toda e qualquer construção inclusive muros de fecho, podendo a área ser cercada por gradil;
03. 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;
04. 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 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 16:36.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **148841907** e o código CRC **ADCEC39A**.

Referência: Processo nº 6068.2025/0011646-2

SEI nº 148841907