



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: 6068.2026/0001258-8

Processo: 63319-25-SP-DIR e SEI 1020.2026/0001376-7

Interessado: Plano Esmeralda Empreendimentos Imobiliários LTDA.

Contribuinte: 082.231.0026-6

Local: Av. Escola Politécnica, 760 - Jaguaré/Lapa

Assunto: Certidão de Diretrizes para Desmembramento

Legislação Vigente: Lei nº 16.402/16, revisões e Decreto nº 64.901/26

Nº de Unidades habitacionais previstas: 2.956 unidades

PRONUNCIAMENTO nº 275/CAPPS/2026

A CAPPS, em sua 74ª Reunião Ordinária, realizada em 15 de abril de 2026, 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 observando-se:

01. PARHIS/DPS observa que, tendo em vista a proposta apresentada, o projeto se enquadra como empreendimento R2v e portanto com pagamento de taxas;
02. SP-URB/DDU-GPU-NTU solicita que a área destinada ao uso institucional não seja atingida pelo futuro melhoramento viário ACP-VII, de modo a ser preservada em sua totalidade após a abertura da via;
03. SMUL/PLANURB e SVMA/CLA/DCRA/GTMAPP solicitam que seja ajustado para 30% as áreas a serem doadas, excetuando-se o melhoramento viário incidente, como indicado em item 02, assim sendo 15% para área institucional e 15% para área verde;
04. SVMA/CLA/DCRA/GTMAPP informa que a proposta de Área Verde de 3.669,43 m² (17,12%) é considerada satisfatória, uma vez que não apresenta restrições ambientais para sua aceitação e solicita, tendo em vista a cobertura vegetal presente na proposta, apresentação de projeto de enriquecimento de área verde.
05. SMT/CET e SIURB solicitam que seja preservado o alinhamento aprovado pela Lei nº 18.222/24 e Lei 8.520/1977 e que estão de acordo com o projeto apresentado;
06. 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, 22 de abril 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, Rosimeire Lobato e Vânia Maria Pires Sacarrão.

OUTRAS PRESENÇAS:

Carolina Baptista Suzuki Silva, Ilza Harumi Tadano e Daniella Romani Vidal.



Wilson Roberto dos Santos Junior
Presidente

Em 23/04/2026, às 19:07.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **154952135** e o código CRC **E8AC05B0**.

Referência: Processo nº 6068.2026/0002971-5

SEI nº 154952135