



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: 6068.2026/0001306-1

Processo: 62596-25-SP-DIR e SEI 1020.2025/0030104-3

Interessado: CYRELA

Contribuinte: 097.006.0031-9

Local: R. Mergenthaler, 836 - Vila Leopoldina/Lapa

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: 2.460 unidades

PRONUNCIAMENTO nº 277/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 retirada de pauta e posterior apresentação de nova proposta, tendo como principais motivos:

01. SVMA/CLA/DCRA/GTAP informa a proposta de destinação de Área Verde 1 de 2.056,09 m² (9,03%) e Área Verde 2 de 221,73 m² (0,97%) não são consideradas satisfatórias, uma vez que não apresenta parte da vegetação presente no local, devendo ser revista em bloco único e para comprovação do mesmo deve ser apresentado cadastramento arbóreo e relatório fotográfico do cadastramento realizado, com necessidade de retorno para reavaliação da proposta;
02. SMUL/PARHIS/DPS e SVMA/CLA/DCRA/GTAP solicitam que seja majorada para 17% a destinação de áreas públicas, aumentando em 2% da área do terreno para a área institucional, conforme previsto no quadro 6 do Decreto 63.728/24, sem interferência de qualquer melhoramento viário.

Seguem as demais manifestações:

03. SP-URB/DDU-GPU-NTU sugere que a Área Institucional destinada seja implantada junto ao lote vizinho na Rua Mergenthaler, de modo que a Área Verde permaneça contígua à totalidade do futuro melhoramento viário, evitando que fique comprimida entre fundos de lotes, até mesmo entre muros;
04. 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;

05. SMT/CET e SIURB solicitam que seja preservado o alinhamento aprovado pelas Leis 16.541/2016, 15.160/2010 e 18.222/2024 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 PRESENCAS:

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



Wilson Roberto dos Santos Junior
Presidente

Em 23/04/2026, às 19:08.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **154966464** e o código CRC **00E914F5**.