



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: 6068.2026/0001355-0

Processo: 62148-25-SP-DIR e SEI 1020.2025/0029277-0

Interessado: Plano Tamisa Empreendimentos Imobiliários LTDA.

Contribuinte: 234.050.0004-1

Local: Rua Jaime Ribeiro Wright, 971 - Itaquera

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: 2.863 unidades

PRONUNCIAMENTO nº 278/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. SVMA/CLA/DCRA/GTMAPP informa que proposta apresentada pelo interessado foi analisada, e concluiu-se a necessidade de adequação do projeto e protocolo de documentação conforme abaixo:

- a. 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, 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;
- b. Representar a margem do córrego que corta o local com detalhamento em levantamento planialtimétrico e rever a demarcação da APP, onde a mesma deverá ocorrer em faixa de 30 metros a partir da margem indicada em ambas as margens do córrego.
- c. Apresentar relatório complementar quanto ao atendimento do Plano de Manejo do Parque Natural Municipal Fazenda do Carmo e futura ocupação pelo empreendimento;
- d. Tendo em vista a proposta de área verde de 23.133,93 m² da gleba sob planta 151458397 é passível de aceitação face as características ambientais da futura área verde, pois está inserida em parte significativa da vegetação no local, desde que atendido o solicitado

anteriormente, precisando ser revista a sua largura mínima de 10 metros em alguns trechos.

Após essa reformulação e para maiores esclarecimentos, o Interessado deverá contatar obrigatoriamente o Engº. 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. 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;
03. SMT/CET e SIURB solicitam constar na Certidão de Diretrizes a necessidade de preservar o alinhamento previsto na Lei 16.495/16 e prever calçadas com 5m de largura na testada do lote, conforme Artigo 13, item V do Decreto nº 63.728/24;
04. SMT/CET solicita ainda que a área destinada ao viário, demarcada em projeto, não esteja incluída na área de outros usos;
05. 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 19:08.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site
<http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **154966745** e o código
CRC **7B49FE14**.

Referência: Processo nº 6068.2026/0002971-5

SEI nº 154966745