



# PREFEITURA DE SÃO PAULO

## SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO COMISSÃO DE ANÁLISE DE PROJETOS DE PARCELAMENTO DO SOLO

Rua São Bento, 405 - Bairro Centro - São Paulo/SP

Telefone: 3113-7919

**PROCESSO 6068.2025/0009700-0**

**Informação SMUL/CAPPS Nº 143637910**

São Paulo, 02 de outubro de 2025.

**Ref.: Ata do SEI 6068.2025/0008233-9**

Interessado: Lumattek Documentação Imobiliária Eireli

Assunto: Certidão de Diretrizes para Loteamento

Em 01/10/2025 a Comissão de Análise de Projetos de Parcelamento do Solo (CAPPS) em sua 70ª Reunião Ordinária, após deliberações de seus representantes do relatado pela Secretaria Executiva de SMUL/CAPPS, deliberou pela emissão das Diretrizes para Loteamento onde o Interessado deverá:

01. PARHIS solicita que antes da emissão das Diretrizes, o Interessado deverá apresentar Permissão da Secretaria da Educação do Município ao projeto proposto, uma vez que consta um Centro de Educação Infantil dentro do terreno e na proposta apresentada o Interessado afirma que a escola será demolida;
02. 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:
  - a. Apresentar o CAR com a demarcação de Área de Reserva Legal face a matrícula constar ainda como INCRA, onde deverá ser demonstrado a interferência da Reserva Legal sobre a proposta de desmembramento, atendendo o disposto a Resolução SIMA 80/20;
  - b. Rever a demarcação da APP e indicação de fragmento florestal em estágio médio, pois na planta de proposta de loteamento a demarcação de APP onde deverá ser realizada a partir da margem dos recursos hídricos existentes no local conforme previsto no Código Florestal e não consta a indicação de fragmento florestal em estágio médio acompanhada de quadro de áreas do quantitativo ali presente;
  - c. Tendo em vista a proposta de área verde de 7.263,01 m<sup>2</sup> (22,53%) da gleba sob planta [141075823](#) é passível de aceitação face as características ambientais da futura área verde, pois está inserida em parte da APP e contem parte significativa da vegetação no local, desde que atendido o solicitado anteriormente;

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](mailto:lgbalbino@prefeitura.sp.gov.br) , citando o número do processo.

03. Deverão ser observadas as ressalvas de SVMA/CLA/DAIA/GTAC quando da emissão das Diretrizes;

04. SMT/CET faz as seguintes solicitações:

- a. As vias internas do empreendimento deverão ser dimensionadas (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;
- b. 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);
- c. Os acessos aos lotes do empreendimento deverão ser estudados de forma a garantir a entrada e saída dos moradores de forma segura;
- d. Prever calçadas de 5m de largura em toda testada do lote que serão observadas quando da análise das edificações;
- e. 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 63.728/2024.

05. SMT/CET faz a seguinte recomendação:

- a. Uma vez que haverá um acréscimo significativo de pessoas do empreendimento, e conseqüentemente ampliação futura do transporte coletivo, solicitamos que seja reservada área para alargamento e pavimentação do “Caminho de terra” (Rua sem denominação - codlog 40.251-6), considerando a largura da via com 23m. Dessa forma, poderá ser viabilizada entrada e saída do empreendimento pela nova via e pela Rua Raul Seixas em continuidade aos itinerários existentes;

#### **VOTOS FAVORÁVEIS:**

Wilson Roberto dos Santos Júnior, Yuri Valério de Sousa, Alexandre Mikio Takaki, Denise Gonçalves Malheiros, Ilza Harumi Tadano, Luiz Gustavo Balbino e Rosimeire Lobato.

#### **OUTRAS PRESENCAS:**

Carolina Baptista Suzuki Silva, Daniella Romani Vidal, Ludymila Herrero Sinkus e Ricardo Airut Pradas.



**Wilson Roberto dos Santos Junior**  
**Coordenador(a) II**

Em 02/10/2025, às 20:03.



**Denise Gonçalves Lima Malheiros  
Arquiteto(a)**

Em 02/10/2025, às 21:08.



**Alexandre Mikio Takaki  
Engenheiro(a)**

Em 03/10/2025, às 11:16.



**Rosimeire Lobato  
Supervisor(a) Técnico(a)**

Em 03/10/2025, às 16:39.



**Yuri Valerio de Sousa  
Diretor(a) de Divisão**

Em 06/10/2025, às 11:56.



**Luiz Gustavo Balbino  
Assessor(a) Técnico(a) III**

Em 06/10/2025, às 14:02.



**Ilza Harumi Tadano  
Assessor(a) Técnico(a)**

Em 08/10/2025, às 14:05.

---

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site  
<http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **143637910** e o código  
CRC **AED127A2**.

---