



# 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 6068.2025/0010870-2**

**Informação SMUL/CAPPS Nº 145681070**

São Paulo, 06 de novembro de 2025.

**Ref.: Ata do SEI 6068.2025/0009450-7**

Interessado: Indústria de Hotéis Guzzoni S/A.

Assunto: Certidão de Diretrizes para Loteamento

Em 05/11/2025 a Comissão de Análise de Projetos de Parcelamento do Solo (CAPPS) em sua 71ª Reunião Ordinária, após deliberações de seus representantes do relatado pela Secretaria Executiva de SMUL/CAPPS, deliberou pela retirada de pauta, tendo como principal motivo:

01. 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 relatório de atendimento a LEI Nº 12.233, DE 16 DE JANEIRO DE 2006 referente a APRM-G, demonstrando a interferência com o zoneamento específico da legislação citada, respeitando a ARO e não promovendo ocupação na mesma;
- b. 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 e atendimento a Resolução SIMA 80/20, 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;
- c. Rever a destinação de área institucional sobre APP/ARO, pois ambientalmente não será aceita;
- d. Tendo em vista a proposta de área verde de 17.694,80 m<sup>2</sup> (30,16%) da gleba sob planta 143145336, precisa de revisão onde a mesma deverá ser unificada e preferencialmente sob ARO, onde o quantitativo se mostra satisfatória;
- e. Tendo em vista a cobertura vegetal presente na proposta de área verde e sistema viário, entende-se que há necessidade de se apresentar projeto de enriquecimento de área verde e arborização do sistema viário.

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.

Seguem as demais manifestações:

02. SIURBB/PROJ-4 efetive sua análise;
03. Deverá ser observada a ressalva 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, incluindo eventuais estudos ambientais e intervenções necessárias até o encerramento do gerenciamento ambiental da área, no que se refere a contaminação, nos termos da legislação ambiental vigente;
04. SMT/CET solicita que 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).
05. SMT/CET faz as seguintes recomendações:
  - a. As vias internas dos empreendimentos estão projetadas com 12m de largura, conforme planta doc. 143145336. Recomendamos que parte da via interna que se conecta com a Rua Paulo Sérgio Costabile Cebola tenha largura de 18m e que sejam feitos os ajustes geométricos nos trechos indicados nas figuras 4 e 5.
  - b. Os acessos aos lotes do empreendimento deverão ser estudados de forma a garantir a entrada e saída dos moradores de forma segura.
  - c. 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 57.558/16.

#### **VOTOS FAVORÁVEIS:**

Wilson Roberto dos Santos Júnior, Ludymila Herrero Sinkus, Alexandre Mikio Takaki, Luiz Gustavo Balbino, Rosimeire Lobato, Vânia Maria Pires Sacarrão, João Justiniano dos Santos e Denise Gonçalves Malheiros.

#### **OUTRAS PRESENCAS:**

Carolina Baptista Suzuki Silva e Daniella Romani Vidal.



**João Justiniano dos Santos**  
**Profissional de Engenharia, Arquitetura, Agronomia e Geologia**  
Em 07/11/2025, às 13:00.



**Rosimeire Lobato**  
**Supervisor(a) Técnico(a)**  
Em 07/11/2025, às 14:17.



**Wilson Roberto dos Santos Junior**  
**Presidente**  
Em 07/11/2025, às 20:49.



**Alexandre Mikio Takaki**  
**Engenheiro(a)**  
Em 10/11/2025, às 14:18.



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

Em 10/11/2025, às 15:44.



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

Em 10/11/2025, às 16:11.



**Vânia Maria Pires Sacarrão  
Assessor(a) Técnico(a)**

Em 11/11/2025, às 14:56.



**Ludymila Herrero Sinkus  
Diretor(a) de Divisão**

Em 11/11/2025, às 17:44.

---

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site  
<http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **145681070** e o código  
CRC **44501FDD**.

---