



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 6068.2025/0011646-2

Informação SMUL/CAPPS Nº 147954027

São Paulo, 15 de dezembro de 2025.

Ref.: Ata do SEI 6068.2025/0010623-8

Interessado: REC Mooca Empreendimentos Imobiliários S. A.

Assunto: Certidão de Diretrizes para Desmembramento

Em 03/12/2025 a Comissão de Análise de Projetos de Parcelamento do Solo (CAPPS) em sua 72ª 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/DPS observa que, tendo em vista a proposta apresentada, para garantir o acesso por via oficial de veículos a todos os lotes e Área institucional, o empreendimento se caracteriza como Loteamento, projetando o sistema viário nas áreas identificadas como “Reserva para Melhoramento Viário”, em conformidade com a Operação Urbana. Para isso, deverá alterar no protocolo do Aprova Digital o pedido como Certidão de Diretrizes para Loteamento;
02. SMUL/PLANURB solicita aumento da área institucional com a supressão das áreas verdes fora da OUC a serem doadas, totalizando área de 8.058,15 m² (2.256,30m² + 5.801,85m²) em bloco único condicionado ao que consta de demarcação de melhoramento viário pela Lei 18.079/2024, bem como o viário principal já implantado;
03. SIURB/PROJ-4 solicita que o interessado apresente o cadastro de galeria/canalização de córrego, em levantamento Planialtimétrico Cadastral e seu respectivo ART/RRT, informando os eixos e as dimensões destas galerias existentes e demarcando as correspondentes faixas não edificáveis conforme o código de obras. Estas faixas não edificáveis prescritas pela Lei 16.642/17 e Decreto 57.776/17 deverão ficar livres de toda e qualquer construção inclusive muros de fecho, podendo a área ser cercada por gradil.
04. SP-URB/DDU-GPU-NTU: conforme esclarecido na reunião da CAPPS, o percentual mínimo de destinação de áreas públicas deve ser de 15%, (quinze por cento) podendo ser majorado a 20% (vinte por cento), conforme Artigo 31 do Decreto 63.728/24 - § 3º, inciso III. Tendo em vista que a proposta do

interessado é de 25,08%, essa porcentagem deverá ser mantida na proposta final, observando o apontamento do item 02; A SP-URB, também, indica, que seja revista a configuração proposta das áreas verdes relativas à destinação obrigatória do parcelamento do solo, preferencialmente em único perímetro (evitando-se porções fragmentadas, como as propostas), de modo a aprimorar o desempenho do sistema ambiental previsto no programa da OUCBT (Lei 18.079 de 2024), sugerindo que sua localização estivesse contígua ou próxima à área verde já prevista no programa da OUCBT.

05. 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:

- 1) Tendo em vista a proposta de área verde (5.286,97m²) para atendimento a OUC Bairros do Tamanduateí estão de acordo;
- 2) Tendo em vista a cobertura vegetal presente na proposta de área verde e futuro sistema viário, entende-se que há necessidade de apresentar projeto de enriquecimento de área verde e arborização de sistema viário.

06. 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;

07. 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).

VOTOS FAVORÁVEIS:

Wilson Roberto dos Santos Júnior, Ludymila Herrero Sinkus, Alexandre Mikio Takaki, Luiz Gustavo Balbino, Fernanda Bertaco Bueno, Vânia Maria Pires Sacarrão, João Justiniano dos Santos, Guilherme Henrique Fatorelli Del’Arco e Denise Gonçalves Malheiros.

OUTRAS PRESENCAS:

Carolina Baptista Suzuki Silva e Daniella Romani Vidal.



Denise Gonçalves Lima Malheiros
Arquiteto(a)

Em 15/12/2025, às 12:19.



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

Em 15/12/2025, às 12:57.



Alexandre Mikio Takaki
Engenheiro(a)

Em 15/12/2025, às 13:55.



Fernanda Bertaco Bueno
Analista de Meio Ambiente

Em 15/12/2025, às 14:11.



Ludymila Herrero Sinkus
Diretor(a) de Divisão

Em 16/12/2025, às 11:43.



Wilson Roberto dos Santos Junior
Presidente

Em 16/12/2025, às 19:49.



Guilherme Henrique Fatorelli Del'Arco
Assessor(a)

Em 19/12/2025, às 19:01.



João Justiniano dos Santos
Profissional de Engenharia, Arquitetura, Agronomia e Geologia

Em 22/12/2025, às 14:06.



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

Em 23/12/2025, às 16:10.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site
<http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **147954027** e o código
CRC **DB2FCDAE**.
