



Atos do Executivo nº 1289692
Disponibilização: 23/01/2025
Publicação: 23/01/2025

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO

Comissão de Análise Integradas de Projetos de Edificação e de Parcelamento Do solo

Rua São Bento, 405, - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01011-100

Telefone:

PROCESSO 6068.2025/0000271-8

Deliberação SMUL/ATECC/CAIEPS Nº 117748513

98ª Reunião Extraordinária da Comissão de Análise Integrada de Projetos de Edificações e de Parcelamento do Solo – CAIEPS

Folha de informação nº _____

(a) _____

Do processo nº 2016-0.037.437-5, em ____/____/2025

2016-0.037.437-5

Interessado: LAVVI LUXEMBURGO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Local: Avenida João Dias, 1.084, Avenida João Carlos da Silva Borges, Rua Antônio Bandeira e Praça Santo Inácio de Loyola.

Contribuinte: 087.339.0056-6

Assunto: Alvará de Aprovação de Edificação Nova

Histórico: Emissão de parecer, nos termos do artigo 158 da Lei nº 13.885/2004, do artigo 18 do Decreto nº 45.817/2005, do inciso IV do §1º do artigo 368 da Lei nº 16.050/2014, do inciso I do artigo 84 da Lei nº 15.764/2013 e do artigo 2º do Decreto nº 57.286/2016, em pedido de Alvará de Aprovação de Edificação Nova, protocolado em 16/02/2016, na vigência das Leis nº 16.050/2014, 13.885/2004 e 11.228/1992, destinado a empreendimento de uso misto, composto por conjunto residencial vertical, comércio diversificado, comércio especializado, comércio de alimentação ou associado a diversões, serviços pessoais e serviços de armazenamento e guarda de bens móveis (garagem), “Polo Gerador de Tráfego” e “Empreendimento com Significativo Impacto na Vizinhança ou na Infraestrutura Urbana”,

aplicando-se neste caso os procedimentos de análise previstos para a subcategoria de uso nR3, em zona de uso ZM-1/05, pela Lei nº 13.885/2004, e em EETU, pela Lei nº 16.050/2014, com frente para vias classificadas como estrutural N3, coletoras e local, na Subprefeitura Santo Amaro. **RETORNO AO PLENÁRIO.**

MANIFESTAÇÃO/001/CAIEPS/2025

A CAIEPS, em sua 98ª Reunião Extraordinária, realizada em 14 de janeiro de 2025, nos termos das atribuições dadas pelo artigo 158 da Lei nº 13.885, de 26 de agosto de 2004, pelo artigo 18 do Decreto nº 45.817, de 04 de abril de 2005, pelo inciso IV do §1º do artigo 368 da Lei 16.050, de 31 de julho de 2014, pelo inciso I do artigo 84 da Lei nº 15.764, de 27 de maio de 2013, e pelo artigo 2º do Decreto nº 57.286, de 02 de setembro de 2016, após debates, entendeu, por unanimidade de votos, pelo encaminhamento à SMUL/DEUSO para análise acerca da possibilidade de aceitação do grupo de atividades guarda de bens móveis (garagem) - nR2 como "uso misto incentivado" (área não computável), nos termos do inciso V do artigo 80 da Lei nº 16.050/2014, considerando os conceitos expressos na referida Lei, assim como eventuais entendimentos alcançados em casos similares.

A CAIEPS entendeu ainda que:

a. Caso o parecer de SMUL/DEUSO seja favorável à implantação da referida atividade como "uso misto incentivado" (área não computável), o pedido é passível de ser encaminhado à SMUL/CTLU, não havendo exigências superiores referentes a gabarito de altura, permeabilidade e espaços para estacionamento, carga e descarga, em relação ao empreendimento apresentado às fls. 1.532 a 1.561, e propondo que sejam observadas ainda as seguintes condições:

1. Atendimento na íntegra às disposições contidas no artigo 184 da Lei nº 13.885/2004, quanto ao recuo mínimo de frente, observado ainda o disposto no inciso I do §7º e no inciso I do §8º do artigo 79 da Lei nº 16.050/2014;
2. Atendimento na íntegra às disposições contidas nos artigos 78 e 79 da Lei nº 16.050/2014, e respectivas regulamentações;
3. Atendimento na íntegra às disposições contidas nos artigos 111 e 112 da Lei nº 16.050/2014, quanto à cota de solidariedade;
4. Apresentação de manifestação favorável emitida pela CET em relação ao cumprimento do disposto nos incisos I a III do parágrafo único do artigo 4º da Lei nº 15.150/2010, devendo, à ocasião do pedido de Alvará de Execução de Edificação Nova, ser apresentada a respectiva Certidão de Diretrizes, emitida pela SMT;
5. Apresentação de Parecer Técnico, emitido pela SVMA, em face do manejo arbóreo pretendido, devendo ser realizada, por RESID, a conferência da compatibilidade entre as peças gráficas do Projeto de Compensação Ambiental – PCA a ele vinculado e do projeto a ser licenciado pela SMUL. À ocasião do pedido de Alvará de Execução de Edificação Nova, deverá ser apresentado o respectivo Termo de Compromisso Ambiental - TCA;
6. Apresentação de Parecer Técnico, emitido pelo órgão ambiental competente, compatível com o projeto a ser licenciado pela SMUL, e apresentação de manifestação de SVMA/CLA/DAIA/GTAC avaliando-o;
7. Aprovação de Estudo / Relatório de Impacto de Vizinhança – EIV/RIV;

8. Apresentação do parecer favorável emitido pelo CONDEPHAAT, devendo ser verificada, por RESID, a compatibilidade entre as peças gráficas a ele vinculadas e o projeto a ser licenciado pela SMUL;
9. Apresentação de anuência válida emitida pelo COMAER, compatível com a proposta ora objeto de análise, devendo ser observadas na íntegra as exigências nela estabelecidas, observado ainda o disposto na Portaria nº 33/SEL-G/2015;
10. Atendimento aos parâmetros de incomodidade do Quadro nº 02/c, anexo à parte III da Lei nº 13.885/04;
11. Atendimento às demais disposições legais pertinentes, em especial às Leis nº 16.050/14, 13.885/04 e 11.228/92.

b. Caso o parecer de SMUL/DEUSO não seja favorável, o pedido deverá retornar à SMUL/RESID, para revisão do projeto ora proposto.

Por fim, a CAIEPS também propôs que sejam verificados, pela Coordenadoria responsável pela análise, os seguintes itens:

I. Largura da Rua Antônio Bandeira, tendo em vista as informações divergentes constantes dos BDTs e o material apresentado pela parte interessada, incluindo o Levantamento Planialtimétrico, para fins de atendimento ao Quadro 04 anexo à Parte III da Lei nº 13.885/2004;

II. A área de fruição pública não poderá ser coincidente com áreas de circulação de veículos, exceto em cruzamentos, que deverão ser realizados na mesma cota de nível da área de fruição pública.

POLLYANNA SJOBON VERAS

Presidente Suplente da CAIEPS

Portaria SGM 35/2024

Favoráveis (10): Poder Público: SMUL 1, Pollyanna Sjobon Veras (Suplente), **SMUL 2**, Fernando Ken Otsuka (Titular), **SMUL 3**, Gabriela Defilippi Audra (Titular), **SMUL 4**, Sarita Tobias de Andrade (Titular), **SMSUB**, Juliana Henrique Bezerra Chaves (Titular), **SMC**, Felipe Cavalcante Tavares Correia (Titular), **SIURB**, Alexandre Moratore (Titular), **SMT**, Cynthia Maria de Aquino (Titular), **SVMA**, Sérgio Massamitsu Arimori (Titular), **SEHAB**, Alex de Jesus da Fonseca Arantes (Suplente).

Contrários (00): Nenhum.

Abstencões (00): Nenhuma.

Ausentes (01): Poder Público: SMJ.



Pollyanna Sjobon Veras
Arquiteto(a)

Em 22/01/2025, às 16:06.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **117748513** e o código CRC **B4CBEC20**.
