



**PREFEITURA DO MUNICÍPIO 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:** 6068.2025/0000504-0

**Processo:** 48979-24-SP-DIR e SEI 1020.2024/0027673-0

**Interessado:** Plano Ambar Empreendimentos Imobiliários LTDA

**Contribuintes:** 197.056.0049-9

**Local:** R. Gustav Willi Borghoff, 100 – Lapa/ Barra Funda

**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:** 1.958 unidades

**PRONUNCIAMENTO nº 245/CAPPS/2025**

A CAPPS, em sua 62ª Reunião Ordinária, realizada em 26 de fevereiro de 2025, 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 da Certidão de Diretrizes de Desmembramento onde o Interessado deverá:

01. PARHIS/DPS informa que tendo em vista que a Rua A não está implantada, mas consta como oficial e descrita na matrícula como confrontante, informamos que para a próxima etapa do parcelamento do solo, o Interessado deverá obter manifestação do(s) órgão(s) competente(s) com relação à implantação dessa via para a viabilização do acesso ao lote 01 e Área Institucional pretendidos.
02. PARHIS/DPS esclarece sobre eventual emissão das Diretrizes, onde ressalvas relativas a apresentação de matrícula retiratificada por ocasião do Certificado de Conclusão e, cancelamento de penhora na matrícula nº 180.500 do 15º ORI para a próxima fase do parcelamento do solo, deverão ser incluídas.
03. SIURB/PROJ/CERTIDÃO informa que o imóvel de contribuinte nº 197.056.0049-9 é parcialmente atingido pelo alinhamento aprovado pela Lei 15.893/2013;
04. SVMA/CLA/DCRA/GTMAPP relata que a proposta apresentada de Área Verde com 3.924,90 m2 é considerada satisfatória;
05. Deverão ser observadas as ressalvas de SVMA/CLA/DAIA/GTAC quando da emissão das Diretrizes;
06. PLANURB informa que a proposta de Área Institucional apresentada de 1.308,74 m2 é considerada satisfatória;
07. SMT/CET faz a seguinte solicitação:
  - a. As áreas correspondentes aos melhoramentos viários estabelecidos na Lei da Operação Urbana Consorciada Água Branca deverão ser reservadas, conforme estabelecido no item II do Artigo 10 do Decreto 63.728/2024;
08. SMT/CET faz as seguintes recomendações:
  - a. Observar largura mínima das calçadas de 5m que será analisado quando da análise das Edificações;

- b. Os acessos ao lote devem ser projetados de forma a garantir a entrada e saída dos moradores de forma segura, evitando impactos na circulação da via;
- c. Prever vagas de carga e descarga e embarque e desembarque na área interna do empreendimento;
- d. 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;

09. SP URBANISMO informa pelo prosseguimento do processo, respeitado o parcelamento previsto em Lei.

São Paulo, 10 de março de 2025

**Wilson Roberto dos Santos Júnior**

Presidente da CAPPs

Portaria nº46/2022/SMUL-G

**VOTOS FAVORÁVEIS:**

Wilson Roberto dos Santos Júnior, Yuri Valério de Sousa, Alexandre Mikio Takaki, Maria Stella Cardeal de Oliveira, Luiz Gustavo Balbino, Fernanda Bertaco Bueno, João Justiniano dos Santos e Denise Saliba Dias Gomes.

**OUTRAS PRESENÇAS:**

Cecilia Ungaretti Jesus, Carolina Baptista Suzuki Silva e Daniella Romani Vidal.



**Wilson Roberto dos Santos Junior**

**Presidente**

Em 10/03/2025, às 16:28.

---

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **121196341** e o código CRC **E3F5287D**.

---

---

**Referência:** Processo nº 6068.2025/0001794-4

SEI nº 121196341