



**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:** 6068.2025/0000503-2

**Processo:** 49011-24-SP-DIR e SEI 1020.2024/0028240-3

**Interessado:** Plano Fosfato Empreendimentos Imobiliários LTDA

**Contribuintes:** 082.222.0024-0

**Local:** Av. Jaguaré, S/M – Lapa/ Jaguaré

**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:** 4.624 unidades

**PRONUNCIAMENTO nº 246/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 apresentação de nova proposta pelo Interessado que contemple:

01. PARHIS/DPS relata constar para o local a Resolução 05/CONPRESP/2009 referente à Antiga Cooperativa Agrícola de Cotia onde ficam preservados três (3) galpões voltados para a Avenida Kenkiti Shimomoto, devendo o Interessado para a próxima fase do parcelamento do solo, obter a anuência de CONPRESP para o desmembramento proposto;
02. SIURB/PROJ/CERTIDÃO informa que o imóvel de contribuintes nº 082.222.0024-0/0025-9 é parcialmente atingido pelo alinhamento aprovado pela Lei 18.222/2024;
03. SVMA/CLA/DCRA/GTMAPP relata que a proposta apresentada de Área Verde não é considerada satisfatória, uma vez que conforme planta apresentada a geometria proposta não é passível de aceitação, onde a mesma deverá ser revista de forma a ser apresentada em bloco único sem formação de corredores entre os futuros lotes propostos;
04. SVMA/CLA/DCRA/GTMAPP e PLANURB esclarecem a necessidade de divisão igualitária entre a Área Verde e a Área Institucional, não devendo o Melhoramento Viário referente a Lei 18.222/24 estar incluso no cômputo dessas áreas;
05. Deverão ser observadas as ressalvas de SVMA/CLA/DAIA/GTAC quando da emissão das Diretrizes;
06. SMT/CET faz a seguinte solicitação:
  - a. Considerar a área correspondente aos melhoramentos viários previstos na Lei nº 18.222/24;
07. SMT/CET faz as seguintes recomendações:
  - a. Evitar os acessos de entrada e saída de veículos do empreendimento pela Av. Jaguaré;
  - b. Os acessos do empreendimento ao viário público deverão ser estudados de forma a garantir a entrada e saída dos moradores de forma segura;
  - c. Prever vagas de carga e descarga e embarque e desembarque na área interna do

empreendimento;

- d. Caso esteja previsto *cul de sac* interno ao empreendimento, deve ser previsto raio mínimo de 7m (sete metros) para permitir a circulação de veículos de maior porte;
- e. Os acessos internos ao 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;

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 **121196663** e o código CRC **C3FEB203**.

---

---

Referência: Processo nº 6068.2025/0001794-4

SEI nº 121196663