



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO
Comissão de Avaliação de Empreendimentos Habitacional de Interesse Social
Rua São Bento, 405, - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01011-100

Telefone:

PROCESSO 6068.2025/0004368-6

Deliberação SMUL/ATECC/CAEHIS Nº 125148448

273ª REUNIÃO ORDINÁRIA - CAEHIS

AUTOS: 6068.2025/0002611-0
INTERESSADO: Construtora Tenda S.A.
CONTRIBUENTES: 190.059.0022-8 / 0047-3
LOCAL: Rua Vilaflor, 110-114 e Avenida Raimundo Pereira de Magalhães, 12.520.
ASSUNTO: Alvará de Aprovação e Execução de Edificação Nova – ‘Aprova Rápido’

Histórico: Consulta à SMUL/ATECC/APROVA RÁPIDO, protocolado 21/03/2025, na vigência das na vigência das Leis nº 16.050/14, 17.975/23, 16.402/16, 18.081/24, 18.177/24 e 16.642/17 e Decreto nº 63.728/24, destinado a Empreendimento em Zona Especial de Interesse Social - EZEIS, subcategorias de uso HIS-2 e HMP, em Zona Especial de Interesse Social 5 (ZEIS-5) e Zona Centralidade (ZC), em imóvel localizado na Subprefeitura Pirituba-Jaraguá, quanto à possibilidade de remembramento de lotes com duas zonas de uso distintas, restando dúvidas se é possível à implantação de Empreendimento em Zona Especial de Interesse Social - EZEIS em tal cenário, tendo em consideração o disposto no inciso XXVI do Art. 9º do Decreto nº 63.728/24. Ademais, sendo eventualmente tal proposta passível de aceitação, submetemos o presente ainda para análise e deliberação quanto ao cálculo do coeficiente de aproveitamento para o empreendimento, considerando os coeficientes de aproveitamento máximos definidos no Quadro 2 do Decreto nº 63.728/24 e que o interessado pleiteia a utilização do benefício estabelecido na alínea 'c' do inciso I do Art. 60 da Lei nº 16.050/14, alterada pela Lei nº 17.975/23, e quanto a aplicação do percentuais de área construída computável em EZEIS, considerando o Quadro 3 do Decreto nº 63.728/24.

PRONUNCIAMENTO/CAEHIS/004/2025

A CAEHIS, em sua 273ª Reunião Ordinária, realizada em 08 de maio de 2025, nos termos da competência dada pelo Art. 88 da Lei nº 15.764/2013 e Art. 86 do Decreto nº 63.728/2024, por unanimidade de votos, deliberou por aceitar o remembramento dos dois lotes em duas zonas diferentes, observando a alínea 'c' do inciso XIX e o inciso XXVI do Art. 9º do Decreto nº 63.728/2024, desde que atendidas as demais disposições legais pertinentes, em especial as seguintes condições:

- o cálculo do coeficiente de aproveitamento deve ser feito através de parcelas virtuais de terreno para cada zona de uso;
- a obrigatoriedade de destinação de área construída estabelecida no Quadro 3 deve ser calculada em função dos potenciais construtivos oriundos da aplicação do Quadro 2, ambos do Decreto 63.728/2024;
- para a utilização do potencial construtivo 3 na parcela virtual de terreno em ZC devem ser utilizadas as porcentagens referentes a EHS definidas no inciso III do parágrafo único do artigo 1º do Decreto 63.728/2024;
- o acréscimo ao C.A. previsto na alínea "c" do inciso I do artigo 60 do PDE deve ser calculado em função dos coeficientes de aproveitamento de cada uma das parcelas virtuais de terreno e deve ser destinado exclusivamente à HIS.

WILSON ROBERTO DOS SANTOS JUNIOR

PRESIDENTE SUPLENTE DA CAEHIS

PORTARIA SGM Nº 010/2024

Favoráveis (05): SMUL 2: Rosana Yamaguti (Suplente); **SMUL 3:** Wilson Roberto dos Santos Junior (Presidente Suplente/Titular); **SMUL 4:** Ludymila Herrero Sinkus (Titular); **SEHAB 2:** Jéssica Aparecida da Silva Oliveira (Titular); **COHAB:** Leticia Regina Salicio Brandão (Suplente).

Contrários (00): Nenhum.

Abstenções (00): Nenhuma.

Ausentes (03): SMUL 1, SEHAB 1, SOCIEDADE CIVIL.



Wilson Roberto dos Santos Junior
Presidente Suplente
Em 14/05/2025, às 18:27.