



## **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 6068.2023/0006281-4**

**Informação SMUL/ATECC/CAIEPS Nº 086285236**

#### **336ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO DE ANÁLISE INTEGRADA DE PROJETOS DE EDIFICAÇÕES E DE PARCELAMENTO DO SOLO – CAIEPS**

**6068.2021/0006814-2**

**Interessado:** SPE DIOGO MOREIRA LTDA.

**Contribuinte:** 015.074.0689-4

**Local:** Avenida Eusébio Matoso, Rua Cardeal Arcoverde, Rua Diogo Moreira e Rua dos Cariris

**Assunto:** Projeto Modificativo de Alvará de Aprovação e Execução de Edificação Nova

**Histórico:** Emissão de parecer, nos termos do §6º 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 16.050/2014, do inciso I do artigo 84 da Lei 15.764/2013 e do artigo 2º do Decreto nº 57.286/2016, em pedido de Projeto Modificativo de Alvará de Aprovação e Execução de Edificação Nova, protocolado em 28/07/2021, na vigência das Leis nº 16.050/2014, 16.402/2016 e 16.642/2017, com análise à luz das Leis nº 11.228/1992, 13.430/2002 e 13.885/2004, devido ao seu enquadramento nas disposições do artigo 163 da Lei nº 16.402/2016, destinado a empreendimento de uso misto, composto por conjunto residencial horizontal, conjunto residencial vertical, local de reunião ou eventos (centro de convenções), serviço de hospedagem e moradia – hotel, pleiteando ainda a participação na Operação Urbana Consorciada Faria Lima – Lei nº 13.769/2004, “Polo Gerador de Tráfego” e “Empreendimento com significativo impacto na vizinhança ou na infraestrutura urbana”, subcategoria de uso nR3, em zonas de uso ZM-2/12 e ZCLz-II, na Subprefeitura Pinheiros.

#### **MANIFESTAÇÃO/009/CAIEPS/2023**

A CAIEPS, em sua 336ª Reunião Ordinária, realizada em 11 de julho de 2023, nos termos das atribuições dadas pelo §6º do artigo 158 da Lei nº 13.885, de 26 de agosto de 2.004, pelo artigo 18 do Decreto nº 45.817, de 04 de abril de 2.005, pelo inciso IV do §1º do artigo 368 da Lei 16.050, de 31 de julho de 2.014, pelo inciso I do

artigo 84 da Lei nº 15.764, de 27 de maio de 2.013, e pelo artigo 2º do Decreto nº 57.286, de 02 de setembro de 2.016, após debates, entendeu, por maioria de votos, não haver exigências superiores referentes a recuos, gabarito de altura, permeabilidade, e espaços para estacionamento, carga e descarga, em relação ao empreendimento apresentado sob documentos SEI 083500601, 083500652, 083500734, 083500775, 083500816, 083500861, 083500904, 083500948, 083501009, 083501062, 083501105, 083501155, 083501209, 083501247, 083501282, 083501332, 083501373, 083501421, 083501456, 083501515, 083501550, 083501586, 083501640, 083501830, 083501859, 083501886, 083501935, 083501979, 083502014, 083502069, 083502110, 083502159, 083502229, 083502273 e 083502333, e considerou a proposta passível de ser encaminhada a CTLU, propondo que sejam observadas as seguintes condições:

1. Revisão dos acessos indicados para o uso nR3, em função das vedações previstas pelo §1º do artigo 158 da Lei nº 13.885/2004;
2. Indicação das taxas de ocupação e de permeabilidade em função de cada zona incidente sobre o imóvel, ZCLZ-II e ZM-2/12, assim como do índice de ajardinamento previsto para a ZM-2/12, para fins de atendimento às exigências do Quadro 04 do Livro XI, anexo à Parte II da Lei nº 13.885/2004;
3. Apresentação de Certidão de Diretrizes, emitida pela SMT, compatível ao projeto ora analisado;
4. Aprovação de Estudo/Relatório de Impacto de Vizinhança – EIV/RIV;

Atendimento na íntegra às disposições contidas nos seguintes documentos:

- a. Certidão de Pagamento da Outorga Onerosa em CEPAC nº FL-011/2020;
  - b. Manifestação Técnica nº 114/DEPAVE/DPAA/2018 e respectivos Projeto de Compensação Ambiental – PCA Modificativo e Termo de Compromisso Ambiental – TCA 003/2019;
  - c. Informação Técnica nº 677/GTAC/2017;
  - d. Parecer Técnico nº 45101277, emitido pela CETESB em 18/01/2016;
6. Observância às disposições contidas nas Resoluções nº 089/CEUSO/1999 e no item 5 da Resolução nº 105/CEUSO/2008, em face da proposição de uso misto;
  7. Em face dos 04 subsolos previstos, deverá ser dada ciência ao interessado de que, caso seja detectada a incidência de recalque e/ou problema geotécnico à ocasião da execução da obra, sejam observadas, caso pertinentes, as disposições da Resolução/131/CEUSO/2018, visando à tomada das medidas acautelatórias previstas nas Normas Técnicas da ABNT e no Código Municipal de Obras e Edificações nos procedimentos de escavação, para preservação da integridade dos imóveis confrontantes e das redes públicas de serviços;
  8. Apresentação de anuência válida emitida pelo COMAER, devendo ser observadas na íntegra as exigências nela estabelecidas, observado ainda o disposto na Portaria nº 33/SEL-G/2015;
  9. Atendimento aos parâmetros de incomodidade do Quadro nº 02/b, anexo à parte III da Lei nº 13.885/2004;
  10. Atendimento às exigências que esta D. Comissão julgar necessárias, e às demais disposições legais pertinentes, em especial às Leis nº 13.769/2004, 13.430/2002, 13.885/2004 e 11.228/1992.

A CAIEPS entendeu ainda por recomendar que as áreas propostas para 'fruição pública' e 'praça descoberta' sejam objeto de apreciação pela CTLU, considerando:

- I. a concessão do incentivo previsto no inciso II do artigo 13 da Lei 13.769/2004, de acordo com a Certidão de Pagamento da Outorga Onerosa em CEPAC nº FL-011/2020, em função da destinação de áreas de circulação e atividades de uso aberto ao público;
- II. que a utilização da referida Certidão emitida por SP Urbanismo ficou condicionada à aprovação, no projeto de licenciamento, de área de fruição pública, nos termos do artigo 70 da Lei nº 16.402/2016, ainda que se trate de empreendimento analisado à luz da Lei nº 13.885/2004;
- III. que, no caso do licenciamento de projetos com base na Lei nº 16.402/2016, a fruição pública também encontra regramento nos seus artigos 87 e 88, determinando, por exemplo, a destinação de área mínima equivalente a 20% da área do lote, em espaço livre ou edificado;
- IV. que o artigo 196 da Lei nº 13.885/2004, ao prever benefício de área construída computável adicional gratuita para empreendimentos que proponham áreas destinadas a praças de uso público, exige que estes

espaços deverão ocupar no mínimo 50% da área do lote, não sendo permitido seu fechamento ou ocupação com edificações, instalações ou equipamentos, entre outros critérios;

V. que não há menção a seu respeito nos quadros de áreas e de uso e ocupação do solo, e tampouco é possível assegurar se suas configurações e dimensões são proporcionalmente adequadas ao porte do empreendimento pretendido e suficientes para atender os requisitos legais elencados acima;

VI. a existência de viela sanitária, instituída pela Lei nº 4.564/1954 e cujo traçado foi modificado pela Lei nº 5.844/1961, coincidente com o projeto de galeria de águas pluviais aprovado junto a SIURB/PROJ no âmbito do p.a. nº 2016-0.090.834-5.

**TANIA CRISTINA FILGUEIRAS CABRERA**

Representante designada à Presidência

(§2º do artigo 8º da RESOLUÇÃO/005/CAIEPS/2015)

**VOTARAM:** Tania Cristina Filgueiras Cabrera, Katleen Mayumi Minoda, Sarita Tobias de Andrade, Juliana Henrique Bezerra Chaves, Felipe Cavalcante Tavares Correia, Cássia Adriana Alves Ribeiro Da Cunha, Cynthia Maria de Aquino, Sérgio Massamitsu Arimori e Elma Regina de Queiroz.

**PRESENTES AINDA:** Alex de Jesus da Fonseca Arantes, Ana Carolina Bernardo Gomes dos Santos, Cecilia Ayako Tsuruda, Gabriel Cavinato da Ponte, Mariely Ferreira dos Reis Luz, Marília Fernandes, Pedro Luiz Ferreira da Fonseca, Thays Santos Hamad e Victor Nozomi Wakai Shimakage.



**Tania Cristina Filgueiras**  
**Assessor(a) II**

Em 01/08/2023, às 19:09.

---

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **086285236** e o código CRC **243A5581**.

---

---