



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 6068.2021/0007021-0

Informação SMUL/ATECC/CAIEPS Nº 049342707

312ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO DE ANÁLISE INTEGRADA DE PROJETOS DE EDIFICAÇÕES E DE PARCELAMENTO DO SOLO – CAIEPS

#60-20-SP-SÃO (SEI 1010.2020.0007924-0)

Interessado: EMPRESA BRASILEIRA DE INFRAESTRUTURA AEROPORTUÁRIA – INFRAERO / MEGAHOUSES EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE S/A

Contribuintes: 089.320.0002-6

Local: Avenida Washington Luís e Rua Tamoios

Assunto: Alvará de Aprovação e Execução de Reforma

Histórico: Emissão de parecer, nos termos do inciso I do artigo 84 da Lei nº 15.764/2013 e dos incisos I e II do artigo 19 do Decreto nº 58.028/2017, alterado pelo Decreto nº 58.130/2018, em pedido de Alvará de Aprovação e Execução de Reforma, protocolado em 13/10/2020, na vigência das Leis nº 16.050/2014, 16.402/2016 e 16.642/2017, destinado à implantação de edificação para comércio especializado, comércio de abastecimento de grande porte, local de reunião ou evento de grande porte e serviços profissionais, subcategorias de uso nR2-2, nR3-2, nR3-4 e nR1-6, em área cedida no 'Sítio Aeroportuário Congonhas' de acordo com Contrato de Concessão de Uso de Área com Investimento – Contrato Comercial nº 02.2017.024.0052 e respectivo Termo Aditivo nº 138/001/2018 – Primeiro Aditamento, Polo Gerador de Tráfego (PGT) e Empreendimento Gerador de Impacto de Vizinhança (EGIV), em zona de uso ZOE / ZEPEC (BIR/APPa) / PA 4, na Subprefeitura Santo Amaro.

PRONUNCIAMENTO/020/CAIEPS/2021

A CAIEPS, em sua 312ª Reunião Ordinária, realizada em 03 de agosto de 2021, nos termos das atribuições dadas pelo inciso I do artigo 84 da Lei nº 15.764, de 27 de maio de 2013, e pelos incisos I e II do artigo 19 do Decreto nº 58.028, de 11 de dezembro de 2017, alterado pelo Decreto nº 58.130, de 09 de março de 2018, após debates e análise do empreendimento apresentado às fls. 01/27 a 27/27 (*), entendeu, por maioria de votos, pelo prosseguimento da análise. Sem prejuízo da conformidade do projeto às demais disposições das normas de edificação, uso e ocupação do solo do Município de São Paulo, recomendou ainda observar as seguintes condições:

1. Atendimento na íntegra às disposições contidas nos artigos 111 e 112 da Lei nº 16.050/2014 e no artigo 30 do Decreto nº 57.521/2016, que regulamentou a Lei nº 16.402/2016, quanto à cota de solidariedade;
2. Previsão de vestiário para usuários de bicicleta, para as subcategorias de uso nR2-2 / nR3-2 / nR3-4, de acordo com o Quadro 4A, anexo à Lei nº 16.402/2016;
3. Apresentação de Certidão de Diretrizes, emitida pela SMT;

4. Apresentação de Parecer Técnico, emitido por SVMA, e respectivo Termo de Compromisso Ambiental, em face do manejo arbóreo pretendido;
5. Apresentação de manifestação de SVMA avaliando o Parecer Técnico nº 024/2021/ICRR, emitido pela CETESB, em face da constatação de que se trata de área potencialmente contaminada;
6. Aprovação de Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança – EIV/RIV;
7. Apresentação de parecer técnico / ofício emitido por SMC, em face de o imóvel constar como bem tombado e visando à formalização da análise das intervenções pretendidas pelo órgão competente, ainda que a interpretação quanto à Resolução nº 20/CONPRESP/2011 não esteja equivocada;
8. Atendimento na íntegra aos seguintes documentos:
 - a. PRONUNCIAMENTO SMDU.AOC.CTLU/002/2020, PRONUNCIAMENTO SMDU.AOC.CTLU/023/2020 E RESOLUÇÃO SMDU.AOC.CTLU/006/2020;
 - b. Parecer Técnico nº 024/2021/ICRR, emitido no processo CETESB 062894/2020-50;
 - c. Notificação nº 25687, emitida em 18/11/2020, Ref. ao Protocolo COMAER nº 67617.900927/2020-26;
 - d. PRONUNCIAMENTO/ATECC/CEUSO/052/2021;
9. 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, seja observado o disposto no artigo 72 da Lei nº 16.402/2016, regulamentado pelo artigo 13 do Decreto nº 57.521/2016, e ainda, caso pertinentes, as disposições da Resolução/131/CEUSO/2018;
10. Atendimento aos parâmetros de incomodidade estabelecidos no PRONUNCIAMENTO SMDU.AOC.CTLU/002/2020;
11. Atendimento às demais disposições legais pertinentes, em especial às Leis nº 11.228/1992, 16.050/2014 e 16.402/2016, observadas suas alterações/regulamentações.

Ainda que não se tratem de questões afetas às competências da CAIEPS, entendeu ainda, por serem relevantes à análise e ao licenciamento do empreendimento, por recomendar a SMUL/COMIN que:

- a. Em virtude da incidência de melhoramento viário previsto pela Lei nº 16.020/2014, seja solicitada, oportunamente, a demonstração de soluções que garantam, após a sua execução, o pleno atendimento, pelas edificações remanescentes, das disposições previstas na LOE, PDE e LPUOS em relação ao lote resultante da desapropriação, nos termos do artigo 106 da Lei nº 16.642/2017;
- b. Seja dirigida consulta ao órgão competente acerca da matéria, caso persistam dúvidas no tocante ao pagamento de outorga onerosa do direito de construir, uma vez que, ao realizar-se o cálculo a partir da área computável de 97.486,55m² em função da área de terreno cedida, de 49.199,93m², é obtido o coeficiente de aproveitamento de 1,9814, ainda que, no cômputo geral, seja observado o índice máximo de 0,25 estabelecido pelos PRONUNCIAMENTO SMDU.AOC.CTLU/002/2020 e PRONUNCIAMENTO SMDU.AOC.CTLU/023/2020 para o “Sítio Aeroportuário de Congonhas”.

PEDRO JOSÉ BOTANI

Presidente Suplente da CAIEPS

Portaria SGM 138/2021

VOTARAM: Pedro José Botani, Milena Satie Shikasho, Eliana Gonçalves da Luz, Fernando Ken Otsuka, Juliana Henrique Bezerra Chaves, Cleusa Guimarães e Luciana Yanagimori Ueta.

ABSTENÇÃO: Ricardo Vaz Guimarães de Rosis e Albertina Ferreira Gonçalves Alves.

PRESENTES AINDA: Cecilia Ayako Tsuruda, Damaris Valeska Leandro, Gabriel Cavinato da Ponte, Marília Fernandes, Rosana Friess Zaragoza Arcas e Thays Santos Hamad.

(*) nomes atribuídos aos arquivos no Aprova Digital:

mgharqpl01planr011617741329410.pdf

mgharqpl02planr011617741329473.pdf

mgharqpl03planr031617741329425.pdf

mgharqpl04planr041617741285280.pdf

mgharqpl05planr021617741285195.pdf
mgharqpl06planr031617741285432.pdf
mgharqpl07planr041617741282934.pdf
mgharqpl08planr041617741285386.pdf
mgharqpl09planr101617741285326.pdf
mgharqpl10planr091617741285227.pdf
mgharqpl11planr051617741285435.pdf
mgharqpl12planr101617741285355.pdf
mgharqpl13planr031617741285204.pdf
mgharqpl14planr031617741285267.pdf
mgharqpl15planr031617741285341.pdf
mgharqpl16planr031617741285376.pdf
mgharqpl17planr031617741282877.pdf
mgharqpl18planr041617741285341.pdf
mgharqpl19planr031617741285431.pdf
mgharqpl20planr021617741285295.pdf
mgharqpl21planr011617741282888.pdf
mgharqpl22crtsr021617741285542.pdf
mgharqpl23planr071617741285288.pdf
mgharqpl24planr011617741285426.pdf
mgharqpl25planr011617741285230.pdf
mgharqpl26planr021617741285648.pdf
mgharqpl27fchsr011617741285465.pdf



Documento assinado eletronicamente por **Pedro José Botani, Assessor(a) Técnico(a) II**, em 09/08/2021, às 07:50, conforme art. 49 da Lei Municipal 14.141/2006 e art. 8º, inciso I do Decreto 55.838/2015



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **049342707** e o código CRC **D436A5A3**.
