

Do Processo nº 2018-0.079.969-8

**Interessado:** HESA 74 – INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

**Local:** Rua João Moura, nº 740 e Rua Teodoro Sampaio.

**Contribuinte:** 013.038.0587-1

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

### **CAIEPS**

**Sr. Presidente,**

Trata o presente de pedido de Alvará de Aprovação e Execução de Edificação Nova, protocolado em 09/08/2018, na vigência das Leis nº 16.050/14, 16.402/16, 16.642/17, destinado a serviços profissionais, comércio de alimentação de pequeno porte e comércio especializado, subcategorias de uso nR1-6, nR1-2 e nR2-2, em imóvel localizado na Subprefeitura Pinheiros.

O empreendimento, devido ao número de vagas e à localização, é classificado como Polo Gerador de Tráfego (PGT), nos termos do inciso II do Art. 109 da Lei nº 16.402/16.

Observamos ainda, por entender oportuno e pertinente a SEL/SERVIN, que através de consulta ao SIMPROC e ao SISACOE, foi identificada a existência de Alvará de Execução de Edificação Nova em vigência para o local.

### **Do local**

1. Zoneamento:
  - Lei nº 16.050/14: MZURB / MUC;
  - Lei nº 16.402/16: ZC / PA 5;
2. O imóvel faz frente para:
  - Rua João Moura, com largura de 16,50m (BDT);
  - Rua Teodoro Sampaio, com largura de 16,00m (BDT);
3. Consta no BDT informação de:
  - Inserção em Área Especial de Tráfego – AET 001;
  - ARR 13, com aceitação técnica;
4. Há árvores no lote, que serão objeto de manejo, conforme nota no Levantamento Planialtimétrico (fl. 113).

### **Do empreendimento**

Consta:

1. Averbação na matrícula nº 92093, de 03/07/2014, acerca da contaminação do imóvel por benzeno, encontrando-se a área, à época, sob análise da Companhia Ambiental do Estado de São Paulo – CETESB, especialmente no que tange ao Plano de Intervenção (fls. 04/07);

Do Processo nº 2018-0.079.969-8

2. Informação Técnica nº 236/GTAC/2014 (fls. 88/91), emitida em 22/05/2014, por SVMA/DECONT, no processo administrativo nº 2011-0.164.538-1, entendendo não haver óbice à emissão do Alvará de Aprovação e Execução de Edificação Nova, desde que seguidas todas as recomendações técnicas nela elencadas, devendo constar do Alvará a ressalva de que *“a emissão do Certificado de Conclusão fica condicionada à emissão de Parecer Técnico favorável de SVMA/DECONT, após a apresentação do Termo de Reabilitação da Área”*. Trata-se de informação elaborada com base no licenciamento de edificação tratado no processo nº 2010-0.239.148-9, que previu empreendimento de uso misto, constituído de uma torre de serviços e uma torre residencial, com previsão de escavação com profundidade estimada em 9m, para a implantação de 3 subsolos. Nesse sentido cabe ponderar que, em consulta ao SIMPROC, constou que o referido p.a. foi indeferido em função do decidido no processo nº 2013-0.374.940-4;
3. Parecer Técnico Aditivo 2 nº 178/CLA/DCRA/GTMAPP/2019 (fls. 137/138), emitido em 16/08/2019, por SVMA e válido até 16/02/2021, e respectivas peças gráficas (fls. 142/143), relativos ao manejo arbóreo pretendido em alteração ao autorizado no Termo de Compromisso Ambiental – TCA nº 125/2016;
4. Pedido de emissão de Certidão de Diretrizes, em análise em SMT, através do p.a. nº 2016-0.223.023-0, conforme informado por SEL/SERVIN à fl. 146.

### Do projeto

A proposta consiste na construção de edificação destinada a uso não residencial, constituída de 03 subsolos, térreo, 11 pavimentos superiores destinados a serviços profissionais (escritórios), ático e cobertura.

Além da atividade principal, foram propostas áreas destinadas a fachada ativa no pavimento térreo, no 1º pavimento e no 1º subsolo, sendo também neste último indicado espaço destinado à fruição pública. Em relação às cotas de nível dos passeios das Ruas João Moura e Teodoro Sampaio, foram representadas inclinações, com variação de 2% a 4%, consideradas, pela parte interessada, como de acomodação do terreno para dar acesso às áreas de fachada ativa e fruição pública.

Os acessos de pedestres e de veículos foram projetados através das duas vias para as quais o lote possui frente, Rua João Moura e da Rua Teodoro Sampaio.

Relatamos as características do projeto, conforme indicação nas peças gráficas:

- **Área de terreno: E = R = 5.076,46m<sup>2</sup>;**
- **Área indicada de reserva para alargamento do passeio: 308,10m<sup>2</sup>;**
- **Área de terreno remanescente: E = R = 4.768,36m<sup>2</sup>.**



**CIDADE DE  
SÃO PAULO  
LICENCIAMENTO**

Thais Mendes Sartori Silva  
AGPP - SEL  
RF: 859.892-4

Folha de Informação nº 152

Em 24 / 10 / 2019

Do Processo nº 2018-0.079.969-8

**Quadro Comparativo 1: Áreas**

ÁREAS (m <sup>2</sup> )		PROJETO PROPOSTO	TOTAL
Computáveis	Escritórios (nR1-6)	10.133,98	10.152,92
	Fachada Ativa (nR1-2)	18,94	
Não computáveis	Estacionamento	8.523,51	16.892,37
	Áreas técnicas	1.797,09	
	Fachada Ativa (nR1-2 e nR2-2)	2.538,21	
	Demais áreas	4.033,56	
<b>TOTAL</b>		<b>27.045,29</b>	<b>27.045,29</b>

**Quadro Comparativo 2: Legislação**

ÍNDICES	LEGISLAÇÃO		PROJETO PROPOSTO
	Lei nº 16.050/14 MUC	Lei nº 16.402/16 ZC	
C.A. Básico		1,00	2,00 (I)
C.A. Máximo		2,00	
T.O. Máxima	--	0,70	0,6269 = 2.989,11m <sup>2</sup>
T.P. Mínima	--	0,25 (II)	0,1806 = 861,26m <sup>2</sup>
Q.A. mínima	--	0,50 (II)	Indicada = 0,62
Gabarito máximo	28,00m	48,00m	48,00m
Número máximo de pavimentos	Térreo + 8	--	
Altura máxima		(III)	57,29m a partir da elevação 770,00m (IV)
Largura mínima de passeio	--	5,00m	5,00m (V)
Recuos mínimos de frente	--	5,00m (VI)	Parcialmente ocupados
Recuos mínimos laterais e de fundos	--	3,00m a partir da altura de 10,00m	Atendidos (VII)
Vagas (VIII)	Bicicletas	--	Mínimo: nR1-2/nR1-6/nR2-2 = 1/250m <sup>2</sup> da área computável 64
	Autos	--	Mínimo: - nR1-2/nR1-6 = 1/75m <sup>2</sup> da área computável - nR2-2 = 1/50m <sup>2</sup> da área computável 291
	Utilitários	--	Mínimo: nR1-2/nR1-6/nR2-2 = 1+1/4.000m <sup>2</sup> da área 10
	Caminhões	--	- nR1-2/nR1-6 = NA - nR2-2 = (VETADO) Não previstas
Vestiário para usuários de bicicleta	--	nR2-2: Previsão obrigatória	Previsto
Área para embarque e desembarque	--	nR2-2: Previsão obrigatória	Prevista

(I) Mediante o pagamento de Outorga Onerosa;

(II) Nos termos do disposto no §2º do Art. 81 da Lei nº 16.402/16, a taxa de permeabilidade poderá ser reduzida em até 50%, desde que a pontuação da QA prevista no Quadro 3A da referida Lei seja majorada na mesma proporção;

(III) Deverá ser observada a Portaria nº 33/SEL-G/2015;

(IV) Embora não tenha sido apresentado nenhum documento emitido pelo SRPV-SP, nos cortes do projeto foi indicado o limite de altura de 83,00m a partir da cota 770,00m, sendo feita referência ao referido Órgão;

TSH/fc

Em 24 / 10 / 2019

Do Processo nº 2018-0.079.969-8

- (V) Considerada a faixa de terreno indicada como destinada à doação para alargamento do passeio público, nos termos do Art. 67 da Lei nº 16.402/16;
- (VI) Em função da previsão de doação da faixa necessária para que o passeio apresente 5,00m de largura, o recuo de frente é dispensado, com base no disposto no § 1º do artigo 67 da Lei nº 16.402/16;
- (VII) Não houve verificação quanto ao atendimento dos afastamentos e das faixas de aeração e insolação previstas pelo Decreto nº 57.776/17, regulamentador da Lei nº 16.642/17, por não se tratar de matéria afeta às atribuições da CAIEPS;
- (VIII) Excluídas as vagas para pessoas com deficiência, motocicletas, ambulâncias, visitantes, etc.

### Considerações

Em face do relatado, submetemos o presente à análise e manifestação desta D. Comissão, consultando quanto à necessidade de obtenção de nova anuência emitida pela SVMA com relação à contaminação do imóvel e eventual revisão do plano de reabilitação para o uso pretendido, considerando que se trata de proposta diversa daquela que embasou a emissão da Informação Técnica nº 236/GTAC/2014, por então SVMA/DECONT.

Caso não haja exigências complementares que envolvam as demais Secretarias representadas nesta Comissão, propomos que sejam observadas ainda as seguintes condições:

1. Apresentação de Certidão de Diretrizes, emitida por SMT;
2. Observância à Portaria nº 33/SEL-G/2015, devendo, se for o caso, ser solicitada a apresentação de anuência emitida pelo SRPV-SP, compatível com os dados representados no projeto ora objeto de análise;
3. Atendimento na íntegra ao disposto no Parecer Técnico Aditivo 2 nº 178/CLA/DCRA/GTMAPP/2019, devendo, previamente à emissão do Alvará de Execução de Edificação Nova, ser apresentado o respectivo Aditivo do Termo de Compromisso Ambiental – TCA nº 125/2016;
4. Atendimento na íntegra às disposições contidas no Arts. 70 e 87 da Lei nº 16.402/16, quanto à área de fruição pública;
5. Atendimento na íntegra às disposições contidas no Arts. 62, 71 e 87 da Lei nº 16.402/16, quanto às áreas de fachada ativa;
6. Atendimento aos parâmetros de incomodidade do Quadro 4B, anexo à Lei nº 16.402/16;
7. Atendimento às demais disposições legais pertinentes, em especial às Leis nº 16.050/14, 16.402/16 e 16.642/17.

São Paulo, 24 de outubro de 2019

  
**FERNANDA CSORDÁS**  
Arquiteta

SEL / ASSEC

  
**THAYS SANTOS HAMAD**  
Arquiteta – Assessoria Técnica

SEL / ASSEC

Obs.: Plantas analisadas – projeto proposto: fls. 113/127; memórias de cálculo: fls. 128/132. Acompanha o presente 01 (uma) caixa contendo peças gráficas.

TSH/fc