



**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

**PROCESSO 6068.2023/0003697-0**

**Informação SMUL/CAPPS Nº 082275295**

São Paulo, 27 de Abril de 2023.

**Ref.: Ata do SEI 6068.2020/0003860-8**

Interessado: VSBANDEIRANTE Emp. Imobiliários Ltda. e VSBANGUERA Emp. Imobiliários Ltda. – “NESP”  
Assunto: Certidão de Diretrizes para Loteamento

Em 26/04/2023 a Comissão de Análise de Projetos de Parcelamento do Solo (CAPPS) em sua 43ª Reunião Ordinária, após deliberações de seus representantes do relatado pela Secretaria Executiva de SMUL/CAPPS, deliberou pela retirada de pauta onde o Interessado deverá apresentar nova proposta observando:

01. SP-URBANISMO informa que é necessário conformidade com o plano consolidado por meio do PIU-NESP, devendo ser revisada a proposta de destinação de áreas públicas, que deve indicar o atendimento dos percentuais mínimos nas parcelas contidas em ZOE, e definidas as áreas verdes privadas para a prestação de serviços ambientais de conservação, nos termos do artigo 3º do Decreto n. 57. 569 de 2016. Ainda relata que parte da Área Institucional traçada incide sobre a ZEPAM e parte sobre trecho de ZOE indicado no *Masterplan* como área verde privada.
02. SVMA/CLA/DAIA/GTAC faz as seguintes considerações:
  - a. Tendo em vista o e-mail SMUL-CAPPS 082136166, enviado a este GTAC com esclarecimentos sobre área de interesse, informamos que a área que corresponde ao setor 187 - quadra 007, matrículas nº 43.857, nº 43.858 e nº 43.860 do 18º Oficial de Registro de Móveis de São Paulo 034706411, não foi considerada nesta análise;
  - b. Informamos que as matrículas referentes a área que pertence ao município de Caieiras não foram consideradas nesta análise;
  - c. Considerando a matrícula nº 109.667 do 8º Oficial de Registro de Móveis de São Paulo referente à Estrada de Ferro Perus-Pirapora pertencente à União Federal (anterior a Estrada de Ferro Peru Pirapora S.A. – Cia. Industrial de Estrada de Ferro Perus-Pirapora) e a planta de loteamento – implantação 080170623, solicitamos que o interessado esclareça se área técnica da Ferrovia Perus Pirapora Ltda. será incorporada à área verde 7;
  - d. Solicitamos ainda que o interessado apresente imagem aérea legível com a delimitação da área de interesse.
03. PLANURB acompanha a manifestação da SP Urbanismo no qual considera a proposta de parcelamento apresentada não ser passível de aprovação na configuração indicada, onde é recomendada também a revisão da localização das Áreas Institucionais 2 e 3 no projeto de parcelamento da área L1.

04. SMT/CET solicita que:

- a. Considerando que o Viaduto sobre a Rodovia dos Bandeirantes é acesso Estrutural ao empreendimento, deverá ser projetado de acordo com a classificação de Via Arterial (N3) do Quadro 2B da Lei 16.020/16 - Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – LUPOS. Cada pista deverá ter no mínimo 3 faixas por sentido, divididas por canteiro central de 3m de largura, possibilitando a implantação de ciclovia e calçadas com 3,5m de largura;
- b. Os acessos da Rodovia dos Bandeirantes deverão ser projetados com 2 faixas por sentido de largura mínima de 3,5m cada, em virtude do tráfego de carga previsto. Deverão ser previstas calçadas com mínimo 3,5m de largura;
- c. As vias denominadas Rua 1, 2 e 3 de acesso do empreendimento serão classificadas como vias coletoras. No quadro 2B da Lei nº 16.402/16, o parâmetro da largura total adotado é de 23m, sendo que não é obrigatória a construção de canteiro central. No entanto, deverá ser prevista ciclovia ou ciclofaixa com mínimo 3m de largura, podendo a área do canteiro ser destinada para esta finalidade. As calçadas deverão ter largura mínima de 3,5m;
- d. As rotatórias e conexões dos acessos da Rodovia deverão ser projetadas com larguras mais generosas, de forma a evitar acidentes devido a estrangulamento de pista e conflitos no sistema viário;
- e. Junto à testada da área institucional 1 na Rua 1 deverá ser prevista uma terceira faixa de tráfego, possibilitando melhor acomodação de futuras áreas de carga e descarga ou embarque e desembarque;
- f. No acesso denominado AI1, que conecta a Rua 3 com as áreas institucionais 2 e 3, observa-se a ausência de calçada e uma declividade de 15%. Em virtude de este ser o único acesso às áreas institucionais, solicitamos verificar a possibilidade de melhorar a proposta de acesso, de forma a reduzir a declividade e prever pista de mínimo 10,5m e calçada mínima de 3,5m, além de prever ciclovia ou ciclofaixa com 3m de largura;
- g. Ao longo das Ruas 1, 2 e 3 solicitamos criar baias de estacionamento para veículos de emergência ou embarque e desembarque a cada 30m;
- h. Não foram esclarecidos como serão os acessos e a movimentação de caminhões aos galpões do empreendimento, ainda que o traçado diagonal aparente ser uma via interna;
- i. Todas as vias internas do empreendimento deverão ser projetadas de forma a garantir saída e entrada dos motoristas e pedestres de forma segura;
- j. Deverão ser previstas vagas para carga e descarga e embarque e desembarque dentro do lote;
- k. As vias internas do empreendimento deverão ser dimensionadas (largura, raios de giro e pavimento) de forma a permitir a circulação dos veículos de serviço e emergência (caminhões de lixo, bombeiros, etc.);
- l. O projeto do Viaduto sobre a Rodovia dos Bandeirantes e conexões deverá ser analisado também pela ARTESP.

05. SMT/SPTRANS solicita que sejam encaminhadas as seguintes informações e/ou documentos:

- a. Estudos de demanda (força de trabalho e visitantes/consumidores do PADESP/NESP) relacionados ao transporte público coletivo que concluíram pela implantação de nova estação de trem, bem como as tratativas já encaminhadas junto à empresa gestora e operadora do transporte coletivo sobre trilhos na RMSP, a CPTM – Companhia Paulista de Trens Metropolitanos;
- b. Planta da localização geográfica da futura estação de trem de passageiros e sua respectiva data de previsão de implantação;
- c. Previsão da data de implantação do PADESP/NESP com vistas à compatibilização das infraestruturas de transporte planejadas para a região;
- d. Planta com a indicação das passagens de pedestres, a fim de verificar a viabilidade de acesso às glebas, bem como da indicação de passeios para os pedestres;
- e. Informações, funções e planta referente à localização geográfica do terminal rodoferroviário alfandegado, bem como do sistema viário de acesso ao mesmo;

f. Plantas com a indicação dos viários de circulação de cada gleba e dos acessos aos armazéns e demais prédios do PADESP/NESP.

06. SMUL/PARHIS/DPS relata que a Área Institucional 01 deverá ser um lote particular face ETE (Estação de Tratamento de Esgoto) projetada para o local;

07. Após ajustes solicitados, deverá o Interessado solicitar reunião presencial a ser realizada nas dependências de SMUL com os integrantes de CAPPs juntamente com SP-URBANISMO para apresentação da nova proposta conforme o requerido nesse Pronunciamento.

#### VOTOS FAVORÁVEIS:

Yuri Valério de Sousa, Alexandre Mikio Takaki, Maria Stella Cardeal de Oliveira, Luiz Gustavo Balbino, Rosimeire Lobato, João Justiniano dos Santos, Denise Saliba Dias Gomes e Giulia Zanganatto.

#### OUTRAS PRESENCAS:

Marília Hamada, Maria José Gullo, Wilma Xavier dos Santos, Katia Regina de Araújo Raposo e Isabel Cristina Campos Wamser.



**Alexandre Mikio Takaki**  
**Engenheiro(a)**  
Em 28/04/2023, às 10:49.



**Yuri Valerio de Sousa**  
**Diretor(a) de Divisão**  
Em 28/04/2023, às 13:03.



**Rosimeire Lobato**  
**Supervisor(a) Técnico(a)**  
Em 28/04/2023, às 13:42.



**Luiz Gustavo Balbino**  
**Assessor(a) Técnico(a) III**  
Em 28/04/2023, às 15:12.



**João Justiniano dos Santos**  
**Profissional de Engenharia, Arquitetura, Agronomia e Geologia**  
Em 02/05/2023, às 12:36.



**Giulia Zanganatto**  
**Assessor(a)**  
Em 02/05/2023, às 14:13.



**Maria Stella Cardeal de Oliveira**  
**Assessor(a)**  
Em 02/05/2023, às 16:02.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **082275295** e o código CRC **9FE8C017**.