

**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO****GABINETE DO PREFEITO****OFÍCIO AO LEGISLATIVO****Ofício ATL SEI nº 101650146**

Ref.: Ofício SGP-12 nº 1080/2023

Senhor Presidente,

Reportando-me ao Ofício acima referenciado, em atenção ao Requerimento URB nº 36/2023, de autoria do Vereador Rubinho Nunes, aprovado pela Comissão de Política Urbana, Metropolitana e Meio Ambiente, restituo-lhe o presente instruído com cópia das informações prestadas pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL), a respeito das obras de empreendimento imobiliário da Construtora JHSF Incorporações Ltda., localizado na Av. Marginal Pinheiros, próxima a Usina Elevada de Traição, nas proximidades do Shopping Cidade Jardim.

Dentre os elementos ofertados, a SMUL informa que houve minuciosa auditoria por parte do Tribunal de Conta do Município - Processo Eletrônico TC/003711/2015, que culminou em Acórdão prolatado na Sessão Ordinária nº 3.297 em 25/10/2023.

Ao final da auditoria quanto ao mérito foi julgado improcedente, podendo a Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (sob responsabilidade de seus Órgãos Técnico e Jurídico) dar continuidade aos atos administrativos pertinentes ao assunto, devendo observar, para tanto, as exigências expressas no Alvará de Aprovação 2015/19069-00. O deferimento se deu nos termos:

- Lei 11.228/92 e Decreto 32329/92;
- Lei 13.430/02 e Lei 13.885/04;
- Lei 13.260/01 – Operação Urbana Agua Espreada;
- Decreto 45.817/04;
- PRONUNCIAMENTO SMDU.SEOUC.CTLU/035/15;
- PRONUNCIAMENTO SMDU.CTLU/229/2012;
- MANIFESTAÇÃO/007/CAIEPS/15;
- Certidão de Diretrizes SMT/047/13;
- Certidão de Diretrizes SMT/063/13;
- OFÍCIO 111/PROJ.G/2014;
- OFÍCIO COMAER 2170/SCA/10398;
- Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPAC Nº AE-011/2015, emitida por SÃO PAULO URBANISMO (SP-URB);
- INFORMAÇÃO 448/SEL.G/2015 e INFORMAÇÃO 457/SEL.G/2015;

- RIVI - Embora o empreendimento estivesse dispensado de apresentar o Relatório de Impacto de Vizinhança (RIVI) nos termos do §1º do art. 2º do Decreto nº36.613/96, foi firmado um Termo de Ajuste de Conduta (TAC) entre o Ministério Público SP e a JHSF/AVEIRO exigindo a apresentação do RIVI.
- Operação Urbana (OUCAE) – O PRONUNCIAMENTO SMDU.CTLU/229/2012, o qual reti-ratificou o PRONUNCIAMENTO SMDU.CTLU/001/2012 deliberou favoravelmente quanto a inserção do lote no perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada.
- Parecer Técnico Ambiental Modificativo 3 - Nº 223/DEPAVE-DPAA/2012 (retificado) com o respectivo projeto, face ao manejo arbóreo e a demarcação da área de Área de Preservação Permanente (APP)
- Certidão de Diretrizes SMT 047/13 (Shopping Cidade Jardim – reconfiguração da Marginal) 063/013 (Aveiro), com o respectivo termo de execução.
- Ofício nº4657/SCA/46422 (COMAR), anuindo o gabarito.
- Peças gráficas de reconfiguração geométrica e pavimentação aprovados por SIURB/PROJ.3.

Na oportunidade, renovo a essa Presidência meus protestos de apreço e consideração.

DENISE RAMOS

Chefe de Gabinete
Casa Civil

Ao

Excelentíssimo Senhor

MILTON LEITE

Digníssimo Presidente da Câmara Municipal de São Paulo



Denise Soares Ramos

Chefe de Gabinete

Em 26/04/2024, às 16:27.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **101650146** e o código CRC **1FA6D689**.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO

Coordenadoria de Edificação de Uso Comercial e Industrial

Rua São Bento, 405, - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01011-100

Telefone:

PROCESSO 6010.2024/0000224-8

Informação SMUL/COMIN Nº 098075026

São Paulo, 09 de fevereiro de 2024.

SMUL/LICEN

Sra. Assessora,

Inicialmente esclarecemos que houve minuciosa auditoria por parte do Tribunal de Conta do Município - **Processo Eletrônico TC/003711/2015**, que culminou em Acórdão prolatado na Sessão Ordinária nº 3.297 em 25/10/2023, cujo conteúdo consta em doc. 094825553.

Ao final da auditoria quanto ao mérito foi julgado improcedente, podendo a Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (sob responsabilidade de seus Órgãos Técnico e Jurídico) dar continuidade aos atos administrativos pertinentes ao assunto, devendo observar, para tanto, as exigências expressas no Alvará de Aprovação 2015/19069-00.

Para o local foi emitido o Alvará de Aprovação de Edificação Nova nº 2015/19069-00, doc.015796150, em 11/08/2015, analisado no processo nº 2011-0.217.659-8.

O deferimento se deu nos termos:

- Lei 11.228/92 e Decreto 32329/92;
- Lei 13.430/02 e Lei 13.885/04;
- Lei 13.260/01 – Operação Urbana Água Espraiada;
- Decreto 45.817/04;
- PRONUNCIAMENTO SMDU.SEOUC.CTLU/035/15;
- PRONUNCIAMENTO SMDU.CTLU/229/2012;
- MANIFESTAÇÃO/007/CAIEPS/15;
- Certidão de Diretrizes SMT/047/13;
- Certidão de Diretrizes SMT/063/13;
- OFÍCIO 111/PROJ.G/2014;
- OFÍCIO COMAER 2170/SCA/10398;
- Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPAC Nº AE-011/2015, emitida por SÃO PAULO URBANISMO (SP-URB);
- INFORMAÇÃO 448/SEL.G/2015 e INFORMAÇÃO 457/SEL.G/2015;
- RIVI - Embora o empreendimento estivesse dispensado de apresentar o Relatório de Impacto de Vizinhança (RIVI) nos termos do §1º do art. 2º do Decreto nº36.613/96, foi firmado um Termo de Ajuste de Conduta (TAC) entre o Ministério Público SP e a JHSF/AVEIRO exigindo a apresentação do RIVI.
- Operação Urbana (OUCAE) – O PRONUNCIAMENTO SMDU.CTLU/229/2012, o qual reti-ratificou o PRONUNCIAMENTO SMDU.CTLU/001/2012 deliberou favoravelmente quanto a inserção do lote no perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada.

- Parecer Técnico Ambiental Modificativo 3 - Nº 223/DEPAVE-DPAA/2012 (retificado) com o respectivo projeto, face ao manejo arbóreo e a demarcação da área de Área de Preservação Permanente (APP)
- Certidão de Diretrizes SMT 047/13 (Shopping Cidade Jardim – reconfiguração da Marginal) 063/013 (Aveiro), com o respectivo termo de execução.
- Ofício nº4657/SCA/46422 (COMAR), anuindo o gabarito.
- Peças gráficas de reconfiguração geométrica e pavimentação aprovados por SIURB/PROJ.3.

O processo nº 2016-0.169.933-2 de pedido de Alvará de Execução de Edificação Nova está em curso e para seu deferimento deverá atender as exigências expressas nas ressalvas do Alvará de Aprovação nº 2015/19069-00. Neste momento, foi encaminhado para Assessoria Técnica e Jurídica de SMUL para avaliar quanto a formalização da doação de área para municipalidade nos termos do art. 17 da Lei nº 13.260/2001.

Era o que tínhamos a esclarecer quanto ao que compete a esta Coordenadoria.



Milena Satie Shikasho
Coordenador(a) Substituto(a)
Em 09/02/2024, às 14:11.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **098075026** e o código CRC **136214EE**.

**PREFERENCIAL**

Ofício SSG 16160/2023

Processo Eletrônico TC/003722/2015

Assunto Auditoria – ALVARÁS E/OU LICENÇAS JHSF ILHA DA MARGINAL PINHEIROS - OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUAS ESPRAIADAS

Proc. Externo s/n

Conselheiro Domingos Dissei

Instância 1ª Instância

Observações *Pede-se o uso das referências relevantes acima.*

São Paulo, 29 de novembro de 2023.

Prezado(a) Senhor(a),

Comunico que foi prolatado Acórdão na Sessão Ordinária nº 3.297 em 25/10/2023, cuja ata foi publicada no DOC de 23/11/2023, pág(s). 414-415, por meio do qual o Tribunal apreciou o processo de Auditoria acima indicado.

Os autos permanecerão à disposição para vista e extração de cópias na Unidade Técnica de Cartório, Cadastro e Arquivo deste Tribunal. O contato com a unidade deverá ser feito por meio do e-mail cartorio@tcm.sp.gov.br.

Por fim, solicito especial atenção para as informações complementares que podem ser acessadas na página inicial do **Portal do TCMSP > Processos > Informações Complementares (ofícios e intimações)**.

Atenciosamente.

Roseli de Moraes Chaves
Subsecretária-Geral

(Subdelegação de competência: art. 7º, par. único, II, do Regulamento Interno da Secretaria Geral)

Ao(À) senhor(a)

Procurador(a)-Geral

Marina Magro Beringhs Martinez

Procuradoria Geral do Município

pgmgabinete@prefeitura.sp.gov.br

/pcgg



I – RELATÓRIO E VOTO DO CONSELHEIRO DOMINGOS DISSEI – RELATOR

TC/003722/2015

Egrégio Plenário

Em julgamento a Auditoria Extraplano instaurada em razão da denúncia formulada pelo I. Vereador Aurélio Nomura, para verificar a legalidade da expedição do Alvará de Aprovação e de Execução de Edificação Nova, localizada na Avenida Alcides Sangirardi, s/nº, tendo como interessada a empresa Aveiro Incorporações Ltda.

A empresa Aveiro Incorporações Ltda. solicitou a aprovação de projeto de empreendimento composto de 1 prédio de 31 andares, 1 mezanino, 1 subsolo e ático destinados ao uso comercial, se valendo dos benefícios da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada.

A denúncia encaminhada pelo Nobre Edil tinha por base notícias veiculadas pela Folha de São Paulo e UOL Notícias, de que com a aprovação do empreendimento haveria corte de árvores na ordem de 62% do total plantado no local.

Foi informado que o Ministério Público do Estado de São Paulo, através da Promotoria de Habitação e Urbanismo, havia instaurado inquérito civil para apurar irregularidades na interpretação dada pela Comissão Técnica de Legislação Urbanística – CTLU.

A Subsecretaria de Controle fez sua análise e concluiu pela existência de questões jurídicas que comprometiam o Alvará de Aprovação emitido pela Secretaria Municipal de Licenciamento. Destacou 4 (quatro) questões fundamentais que mereciam apreciação mais detida, por refletirem diretamente na legalidade da emissão do Alvará:

1 – A área onde se pretendia implantar o empreendimento estava localizada dentro do perímetro de influência da Lei nº 13.260/01 – Operação Urbana Consorciada Água Espraiada?

2 – Quem era o proprietário da área objeto do alvará?

3 – Se a área era encravada, como seria o acesso ao futuro empreendimento?

4 – O empreendimento atendia à legislação ambiental?

Após a análise dos processos administrativos pertinentes, a Especializada concluiu que a Certidão de Pagamento da Outorga Onerosa em CEPAC nº AF-011/2015, de 22/07/2015, e o Alvará de Aprovação de Edificação Nova nº 2015/19069-00 eram nulos pelas seguintes razões:

a) O terreno objeto do alvará não pertencia a área de influência da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada e a CTLU não teria competência legal para alterar os limites do perímetro de influência dessa operação urbana por meio de um pronunciamento;



b) A implantação do melhoramento viário proposto pela interessada deveria, preliminarmente à sua análise por PROJ, ser aprovado por lei;

c) A interessada não comprovou a propriedade e nem a posse da área objeto do pedido de alvará;

d) Existiam incoerências e conflitos entre vários documentos que serviram para a expedição do Alvará de Aprovação e várias informações constantes no PA nº 2011.0.217.659-8.

A Secretaria Municipal de Licenciamento foi oficiada para apresentar suas justificativas, e juntou os seguintes esclarecimentos:

- Que respeitou o pronunciamento da CTLU/229/2012 e CTLU 001/2012;
- Que foi feita ressalva no Alvará de Aprovação, não permitindo o início das obras sem a regularização do domínio da área;
- Que a posse foi comprovada através do Processo nº 0055052.8.26.0100, de Retificação de Registro de Imóvel;
- Que o Alvará de Aprovação atendeu a todos os requisitos legais.

Apreciando as justificativas da Secretaria Municipal de Licenciamento, A Equipe de Auditoria manteve inalteradas suas conclusões anteriores.

A Assessoria Jurídica de Controle Externo entendeu que os achados da Auditoria constituem irregularidades capazes de macular a certidão de pagamento da outorga onerosa em CEPAC e do Alvará de Aprovação de Edificação Nova.

A Procuradoria da Fazenda Municipal propôs a oitiva das Secretarias Municipais de Desenvolvimento Urbano, Infraestrutura Urbana e Obras, Licenciamento, de Transportes e do Verde e Meio Ambiente, bem como da interessada Aveiro Incorporações Ltda., para conhecerem de todos os pareceres, com vistas ao aprimoramento da instrução. Sugestão que foi acatada.

Em derradeira manifestação, a Equipe de Auditoria elaborou minucioso relatório analisando todas as defesas apresentadas e, ao final, manteve todas as conclusões do relatório inicial.

A Assessoria Jurídica de Controle Externo acompanhou as conclusões da área auditora, e sustentou que as irregularidades maculam a Certidão de Pagamento da Outorga Onerosa - CEPACs e o Alvará de Aprovação de Edificação Nova.

O Órgão Fazendário requereu o conhecimento e registro da Auditoria Extraplano e, dada a sua natureza adjetiva e instrumental, pleiteou, subsidiariamente, o Acolhimento e o registro dos esclarecimentos da Origem, no sentido da legalidade dos procedimentos examinados.

A Assessoria da Secretaria-Geral opinou pela irregularidade da Certidão de Pagamento da Outorga Onerosa em CEPAC nº AE-011/2015, de 22/07/2015 e o Alvará de Aprovação de



Edificação Nova nº 2015/19069-00, em especial porque o terreno, objeto do Alvará, não se encontra dentro dos limites da área de abrangência da Operação Urbana Consorciada Água Espreada e não ter a CTLU competência para alterar o perímetro estabelecido pela Lei Municipal nº 13.260/2001, o que somente poderia ocorrer em virtude de lei, entendimento acompanhado pelo Secretário-Geral.

Incluídos os autos em pauta de julgamento na Sessão 3.001ª, realizada em setembro de 2018, sobreveio pedido de vistas, ocasião em que, embora adiada a decisão da matéria, em razão da necessidade de celeridade do assunto para atendimento a diversos pedidos de informações apresentados pelo Ministério Público, bem como em considerando à representação do Vereador Nomura, já ciente da existência de solicitação de alvará de execução para o empreendimento, foi proposto e aprovado pelo Órgão Pleno deste Tribunal medida cautelar de suspensão do Alvará de Execução. Nesse sentido, foi emitido ofício à Secretaria de Licenciamento para se abster de expedir o Alvará de Execução até o pronunciamento deste Tribunal sobre a matéria.

Na sequência, em outubro de 2018, quando já completada a instrução do processo, a interessada – Aveiro Incorporações Ltda. – apresentou nova manifestação, juntada sob fls. 874/926, tendo a Auditoria, no entanto, mantido todas as conclusões do Relatório de fls. 250/269, já ratificadas às fls. 358/362 e às fls. 782/798, em especial aquelas que consideram nulos o Alvará de Aprovação de Edificação Nova e a Certidão de Vinculação de CEPACs.

Vale notar que no curso do Inquérito Civil realizado pela Promotoria de Habitação e Urbanismo da Capital, foram os técnicos deste Tribunal instados a participar de reunião para apresentação do Relatório de Auditoria constante destes autos, ocasião em que a Secretaria de Licenciamento fez exposição sobre a tramitação do pedido de Alvará de Aprovação e de Execução, esclarecendo que este último atualmente estaria suspenso por conta da notícia da tutela de urgência parcialmente deferida na Ação Popular nº 1033951-13.2017.8.26.0053 - da 15ª Vara da Fazenda Pública da Capital.

Dando continuidade ao acompanhamento do referido Inquérito Civil, informou a Auditoria que os Técnicos do Ministério Público acompanharam suas conclusões, indo além, estudando e apontando aspectos ligados aos danos urbanísticos e ambientais que ocorrerão caso o empreendimento seja executado.

Ainda, conforme os documentos juntados aos autos e manifestação oferecida pela Auditoria, o noticiado Termo de Compromisso de Ajustamento de Conduta, firmado entre o Ministério Público do Estado de São Paulo e a JHSF Incorporações Ltda. e a Aveiro Incorporações Ltda., em 06.11.2012, não apresenta determinação com relação ao empreendimento objeto da presente Auditoria Extraplano.

Após conhecimento da Procuradoria da Fazenda Municipal acerca da documentação juntada, os autos retornaram à Sessão de Pauta.

Todavia, após inúmeros pedidos de vista apresentados, novos esclarecimentos vieram aos autos, inclusive pela interessada Aveiro Incorporações, informando que em 20/10/2021 foi



publicada Sentença proferida pelo MM. Juízo da 15ª Vara da Fazenda Pública da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, que apreciou em conjunto Ação Popular e a Ação Civil Pública interposta em face do referido empreendimento, julgando-as improcedentes. Comunicou, ainda, que tal decisão "inclusive ensejou a determinação da revogação da determinação que suspendia a tramitação do processo administrativo PMSP nº 2016-0.169.933-2 e o início das obras", requerendo com fundamento na r. Decisão Judicial, o prosseguimento do presente TC com a autorização de prosseguimento do Processo Administrativo PMSP nº 2016-0.169.933-2.

A r. sentença consignou que a área objeto dos autos se encontra dentro da área da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, e também consignou a regularidade do licenciamento, incluindo o ambiental.

Diante das novas informações trazidas aos autos foi a Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento – SMUL oficiada para oferecer esclarecimentos e, inclusive, colacionar novos documentos destinados a instruir a presente Auditoria.

O Titular da Pasta colacionou aos autos manifestou da sua área jurídica nos seguintes termos:

"Apontamos que, quanto a suposta irregularidade do Alvará de Aprovação de Edificação Nova, as indagações postas no relatório supra são:

1) A área onde se pretende implantar o empreendimento está localizada dentro do perímetro de influência da Lei nº 13.260/01 – Operação Urbana Consorciada Água Espraiada?

2) Quem é o proprietário da área objeto do alvará?

3) Se a área é encravada, como será o acesso ao futuro empreendimento?

4) O empreendimento atende à legislação ambiental?

Quanto aos itens 1 e 4, verificamos que as mesmas já foram objeto de Ação Civil Pública, 1033951- 13.2017.8.26.0053, tendo o interessado já juntado cópia da r. sentença daqueles autos à auditoria extraplano, a qual consignou que a área objeto do presente processo encontra-se dentro de OUCAE, bem assim consignou a regularidade do licenciamento, incluído o licenciamento ambiental, conforme analisado pela SVMA e CETESB.

Quanto ao item 3, em que pese a existência de carta da EMAE quanto a servidão de passagem ao terreno (070352533), verifica-se que o interessado tem projeto já aprovado perante SMT e CET, quanto a retificação do traçado da Marginal Pinheiros, inclusive tendo a mesma sido submetida ao crivo de SIURB (070353294), que entendeu quanto a desnecessidade de Lei de Melhoramentos Viários para o local, eis que aplicável ao mesmo a Lei de Operação Urbana Consorciada Água Espraiada. Referida obra, tal qual como já analisada pelos órgãos competentes, seria apta a desencravar o empreendimento, sendo que eventual Certificado de Conclusão do empreendimento ficaria condicionada à prévia retificação do viário, para atendimento da legislação edilícia no particular.



Por fim, quanto ao item 2, sobre a propriedade, verificamos que o processo de Alvará de Aprovação de Edificação Nova foi instruído com o contrato de compra e venda, sendo que a matrícula do Cartório de Registro de Imóveis foi juntado apenas posteriormente, tendo em vista a existência do processo 0055052-55.2012.8.26.0100, no qual a EMAE requereu a retificação do registro, obteve sentença favorável apenas em 21/02/2014.

Outrossim, em que pese o Pedido de Alvará de Aprovação de Edificação Nova ter sido distribuído em 2011, certo o é que primeiramente foi indeferido em 25/10/2013, e deferido em sede de pedido de reconsideração apenas em 10/08/2015.

Ademais, nota-se que a Lei 11.228/92, sob a égide da qual fora deferido o alvará supramencionado, estabelece que o pedido de Alvará de Aprovação de Edificação Nova será instruído:

3.6.2 O pedido de Alvará de Aprovação será instruído com:

a) documentação referente ao imóvel, contendo dados que permitam sua caracterização e a análise do projeto, inclusive nos aspectos relativos à LPUOS;

b) peças gráficas e descritivas que permitam a perfeita compreensão e análise do projeto, em especial quanto ao atendimento das condições mínimas previstas na LOE e na LPUOS;

c) apresentação de levantamento topográfico para verificação das dimensões, área e localização do imóvel, quando necessário.

Desta forma, correto o trâmite adotado para a análise do pedido de Alvará de Aprovação de Edificação Nova quanto a Titularidade do imóvel analisado, bem assim da Certidão de Pagamento da Outorga Onerosa em CEPAC nº AE-011/2015, eis que expedida apenas em 22/07/2015, quando superados todos os celeumas existentes à época, inclusive, que subsidiaram a instauração da Auditoria Extraplano, ora respondida. "

A Assessoria Jurídica de Controle Externo instada a se manifestar sobre os termos da r. sentença e sobre o acrescido pela SMUL, destacou que os autos da Ação Popular e da Ação Civil Pública foram remetidos em conjunto para o Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, que julgará os Recursos de Apelação interpostos, ressaltando que "a questão discutida no item 5.1 (sobre a área estar ou não contida nos limites da Operação Urbana Consorciada Água Espreada) não está esgotada, na medida em que estão pendentes de apreciação pelo Egrégio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo os Recursos de Apelação interpostos pelo Ministério Público e pelo autor da Ação Popular. "

Pontuou, ainda, que apesar da decisão judicial não ter transitado em julgado, e nem ser prejudicial à decisão cautelar deste Tribunal, "isso não impede, entretanto, que o Egrégio Pleno reconsidere tal r. Decisão, se entender, a seu critério, que há argumentos para tanto – mas, ressalto, entendo que a r. Sentença proferida na Ação Popular e na Ação Civil Pública, não transitada em julgado, não repercuta diretamente na atuação deste Egrégio Tribunal."



Sobre os demais apontamentos 5.2, 5.3 e 5.4, manteve inalteradas suas conclusões anteriores.

A Assessora Chefe da AJCE, por sua vez, registrou que "a r. sentença que determinou a cassação da liminar¹ e julgou improcedentes os pedidos da ACP e da ação popular só irá produzir efeito depois de ser confirmada pelo Tribunal, por estar sujeita a remessa necessária, consoante estabelecem os arts. 496, inciso I, do CPC c.c. art. 193 da Lei federal n. 4.717/65 (Lei da Ação Popular). Portanto, enquanto não forem julgados os recursos de apelação interpostos pelo MP e pelo autor popular, a r. sentença não poderá ser executada, prevalecendo, até lá, os efeitos da liminar, que impedia o início das obras".

Assim sendo, como assinalado pela d. Assessora Chefe da AJCE, nesse contexto, independentemente de ser, ou não, cassada a cautelar deferida neste processo de controle externo, nenhuma obra poderá ser iniciada no local antes do julgamento dos recursos de apelação, pelo Tribunal de Justiça de São Paulo.

A Equipe de Auditoria, após análise da manifestação da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento – SMUL (peça 148) e da sentença prolatada pela Juíza de Direito da 15ª Vara da Fazenda Pública e juntada como peça 142, manteve as conclusões do Relatório de Auditoria Extraplano.

O Órgão Fazendário, ciente do acrescido, reiterou suas anteriores manifestações e requereu o conhecimento e registro da presente Auditoria Extraplano. No tocante ao pedido subsidiário de reconhecimento dos atos em exame, entendeu que diante dos esclarecimentos da SMUL e da r. sentença, reforça-se a convicção no sentido da legalidade do Alvará de Aprovação de Edificação de Obra Nova.

A Secretaria-Geral, acompanhou a Assessoria Jurídica de Controle Externo no sentido de que a referida sentença está sujeita ao duplo grau de jurisdição, por força de lei, consignando que a questão discutida no apontamento 5.1, a respeito da área estar ou não contida nos limites da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, ainda não se encontra esgotada, tendo em vista que se encontram pendentes os recursos de apelação interpostos na ação popular e na ação civil pública. Ao final, concluiu pela manutenção das irregularidades apontadas nos itens 5.1, 5.2, 5.3 e 5.4 do Relatório de Auditoria Extraplano.

É o relatório.

VOTO

1. A Auditoria Extraplano em deliberação foi instaurada em razão de Denúncia formulada pelo Eminent Vereador Aurélio Nomura, em face de notícias veiculadas na mídia, e teve por finalidade verificar a legalidade do Alvará de Aprovação de Edificação Nova nº



2015/19069-00, localizada na Marginal Pinheiros, s/nº, tendo como interessada a empresa Aveiro Incorporações Ltda.

O pedido do Alvará de Aprovação foi protocolado em 04/08/2011 e a sua expedição ocorreu em 11/09/2015.

2. Solicitou-se que Tribunal analisasse os procedimentos adotados no âmbito das ações e responsabilidades dos Órgãos competentes: Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento, Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente, Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e sua Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU.

3. A Subsecretaria de Controle Externo, no primeiro Relatório de Auditoria Extraplano, (peça 1), manifestou-se pela nulidade da Certidão de Pagamento da Outorga Onerosa em CEPAC nº AE-011/2015 e do Alvará de Aprovação de Edificação Nova nº 2015/19069-00, em razão das seguintes questões:

a) O terreno objeto do alvará não estava inserido na área da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada;

b) A implantação do melhoramento viário proposto pela interessada, visando viabilizar a questão do encravamento do bem, deve ser aprovada por lei e pelos órgãos técnicos competentes (CET, SIURB, SUBPREFEITURAS, SVMA, entre outros);

c) Faltou comprovação de titularidade do imóvel; e

d) Questões ambientais.

4. Previamente ao enfrentamento dos apontamentos de auditoria, registre-se que os autos foram incluídos em pauta na 3001ª Sessão Ordinária e o julgamento foi adiado em razão do deferimento de pedido de vista, mas foi proposta e aprovada pelo Órgão Pleno deste Tribunal, medida cautelar de suspensão da emissão do Alvará de Execução, que foi comunicada à Pasta, com a determinação para se abster de expedir o Alvará de Execução até o pronunciamento deste Tribunal sobre a matéria e levando em conta que o assunto também estava sendo discutido no Poder Judiciário.

Novamente incluído em pauta na 3.272ª Sessão Ordinária, de 03.05.2023, o julgamento foi novamente adiado em razão de pedido de vista e, quando devolvido, na 3276ª Sessão Ordinária, de 17.05.2023, foram por mim retirados para novos estudos.

Na sequência, solicitei novos esclarecimentos à Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento, por meio do Ofício SSG-GAB 14468/2023 (peça 183), à Subprefeitura Butantã, Ofício SSG-GAB 15457/2023 (peça 214), a Empresa Metropolitana de Águas e Energia – EMAE, Ofício SSG-GAB 7426/2023 (peça 181) e ao Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo - CRECI, Ofício SSG-GAB 7427/2023 (peça 182) e as respostas foram anexadas às peças 209, 218, 202 e 211, respectivamente.



5. Complementada a instrução processual, passo ao enfrentamento das questões objeto da denúncia e dos achados de auditoria, com as seguintes ponderações:

5.1. Sobre o terreno objeto do alvará não estar inserido na área da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada – OUCAE.

O apontamento surgiu a partir de consulta formulada pela interessada no empreendimento (Aveiro Incorporações Ltda.) à SPUrbanismo, diante da dúvida de saber se o imóvel estaria ou não inserido no perímetro da OUCAE, em razão da divergência entre o texto dos artigos 1º, parágrafo 2º, e 2º, inciso IV, da Lei 13.260/2001, e a planta BE04 7B001.

A SPUrbanismo encaminhou a consulta ao Órgão competente para apreciação.

Por seu turno, a Secretaria Municipal de Urbanismo Licenciamento submeteu a matéria à oitiva da Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU, órgão colegiado paritário, constituído pela Lei nº 13.430/2002, composta por 20 representantes de diversos órgãos da Administração Pública e de entidades da sociedade civil, com competência para, inclusive, analisar e dirimir dúvidas na aplicação da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo.

Apreciando a matéria, a CTLU decidiu, à unanimidade, pelo prevalecimento do texto da Lei 13.260/2001 (Pronunciamento SMDU.CTLU/001/2012, da 30ª Reunião Ordinária, de 09.02.2012, presente 17 entidades), deliberando favoravelmente pela confirmação do prevalecimento do texto constante da Lei nº 13.260/01, esclarecendo o segmento HI da Operação Urbana Água Espraiada, que ao partir do ponto H, segue pela Rua Joapé até a confluência com a Marginal do Rio Pinheiros, seguindo pela Marginal até o ponto I.

Esse pronunciamento foi retratificado na 39ª Reunião Ordinária (Pronunciamento SMDU.CTLU/229/2012) por 13 votos favoráveis, 01 voto contrário (SVMA) e 01 abstenção (ONG Polis).

Em síntese, para alcançar tal conclusão, diferentemente do entendimento da Auditoria, a CTLU considerou ser a Av. Alcides Sangirardi como sendo a Marginal do Rio Pinheiros.

Essa também foi a convicção da Excelentíssima Dra. Gilsa Elena Rios, Juíza de Direito Titular da 15ª Vara da Fazenda Pública da Capital/SP, ao prolatar a sentença que julgou improcedentes a Ação Civil Pública (nº 1048334-88.2020.8.26.0053) e a Ação Popular (nº 1033951-13.2017.8.26.0053), que, neste ponto, assim se manifestou:

"Pela leitura dos documentos juntados e pela manifestação da municipalidade (fls.8396/8408), e o julgado na Ação Civil Pública nº 1056811.37.2019.8.26.0053, vislumbra-se que não houve atuação além da atribuição da CTLU, prevalecendo o que dispõem os arts. 1º, § 2º, e 2º, IV, da Lei nº 13.260/2001, que incluem o empreendimento no perímetro da OUCAE.

(....)

Pelo exposto, em razão da ausência de vício a ser reparado, estão superados os questionamentos referentes a inserção da área na OUCAE e ao zoneamento aplicável."



A Decisão judicial foi apoiada no laudo do perito judicial, engenheiro José Zarif Neto, CREA 060.166.1005 que, ao responder aos quesitos pertinentes à inclusão da área no perímetro da OUCAE, às fls. 9380/9382 do processo judicial, assim opinou:

"(...) perícia constatou que faltaram aos meios gráficos e textuais de representação da significativa operação urbana, o rigor na descrição e na indicação do seu perímetro, ou seja, caberiam recursos tecnológicos disponíveis desde aquela época, como o georreferenciamento, por exemplo, além dos elementares cuidados com a indicação de cada um dos vértices, com suas inflexões e deflexões, ângulos e medidas, como não houve, de fato, para o caso concreto.

O texto da Lei Municipal 13.260/01, no setor da Lei denominado Marginal Pinheiros, não indica como linha de perímetro a Avenida Alcides Sangirardi, que é o logradouro público oficial, de codlog 005690, tal como identificado no Mapa Digital da Cidade (MDC), como o trecho curvo da via pavimentada popularmente conhecida como Marginal Pinheiros, do mesmo modo que, na margem oposta, a via pavimentada é denominada Av. das Nações Unidas. Nos trechos, anterior e posterior ao local do objeto da lide, na mesma margem, o nome oficial da via é Av. Magalhães de Castro."

Observa-se que, ao apreciar os termos do laudo pericial, a juíza pontuou:

É de rigor perquirir o que prevalece: a disposição legal ou a cartográfica? Entendo não ser razoável que o mapa, que constitui mera representação gráfica dos mandamentos normativos, prevaleça sobre o texto descritivo."

Vale a pena destacar o texto do artigo 2º, inciso IV da Lei da OUCAE, parte final, que assim dispõe:

IV - SETOR MARGINAL PINHEIROS:

(...) segue pelo segmento G-H até a confluência com a R. Joapé (ponto H), deflete à direita, segue até a Marginal Pinheiros, deflete à esquerda, segue até o ponto I (do segmento I-J), deflete à direita, segue pelo segmento I-J até o ponto inicial na confluência da R. Sai de Sete Cores (ponto J) com a Av. Nações Unidas, conforme indicado na Planta nº BE-04-7B-001.

Para afastar qualquer dúvida, a Empresa Metropolitana de Águas e Energia – EMAE foi provocada, por meio do Ofício SSG-GAB 7426/2023 (peça 181), para responder como se dava o acesso ao local segundo mapas antigos de 1954.

Em resposta (peça 202), a empresa esclareceu que, segundo dados históricos havia uma entrada para a vila particular feita pela empresa Light aos seus funcionários. E que, atualmente, o acesso à Usina é feito por uma estrada de serviço, que margeia o canal do Rio Pinheiros e que inicia na Marginal Pinheiros.

Elucidou que a Rua Joapé não atravessa a marginal pinheiros. apenas termina na confluência da Av. Alcides Sangirardi, sem atravessá-la.



Em síntese, os esclarecimentos oferecidos pela Empresa Metropolitana de Águas e Energia – EMAE sobre as vias locais vão ao encontro do quanto decidido pelo Poder Judiciário, na sentença acima referenciada.

A Secretaria Municipal de Urbanismo Licenciamento - SMUL, por intermédio do Ofício SSG-GAB 1446/2023, também foi instada para esclarecer como a Rua Joapé se descreve no Decreto 2.633/1954, que a oficializou, nos seguintes termos:

"Decreto nº 2.633, de 08 de julho de 1954. Dispõe sobre denominação de vias públicas.

José Porphyrio da Paz, Vice-Prefeito do Município de São Paulo, usando das atribuições que lhe são conferidas por lei,

Decreta:

Art. 1º - As vias públicas oficializadas pela Lei nº 4.371, de 17 de abril de 1953, pertencentes ao 13º subdistrito - Butantã – ficam assim denominadas:

RUA JOAPÉ- a atual rua Sem Nome que começa na rua Dezoito, atual Baiburuás, e termina na avenida "X", atual Alcides Sangirardi, situada entre a transmissão da Light e viela "C".

Respondendo ao questionamento, Secretaria Municipal de Urbanismo Licenciamento - SMUL, sustentou que o texto do Decreto 2.633, de 08/07/1954, não gera imprecisão: a Rua Joapé termina na Av. Alcides Sangirardi.

Isto posto, resta espancada qualquer dúvida a definição do perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Espreada - OUCAE, pois, se a Rua Joapé atravessasse a Av. Alcides Sangirardi, outro seria o perímetro.

Tais esclarecimentos se coadunam com os mapas abaixo:

DECRETO N.º 2.633, DE 8 DE JULHO DE 1954

Dispõe sobre denominação de vias públicas.

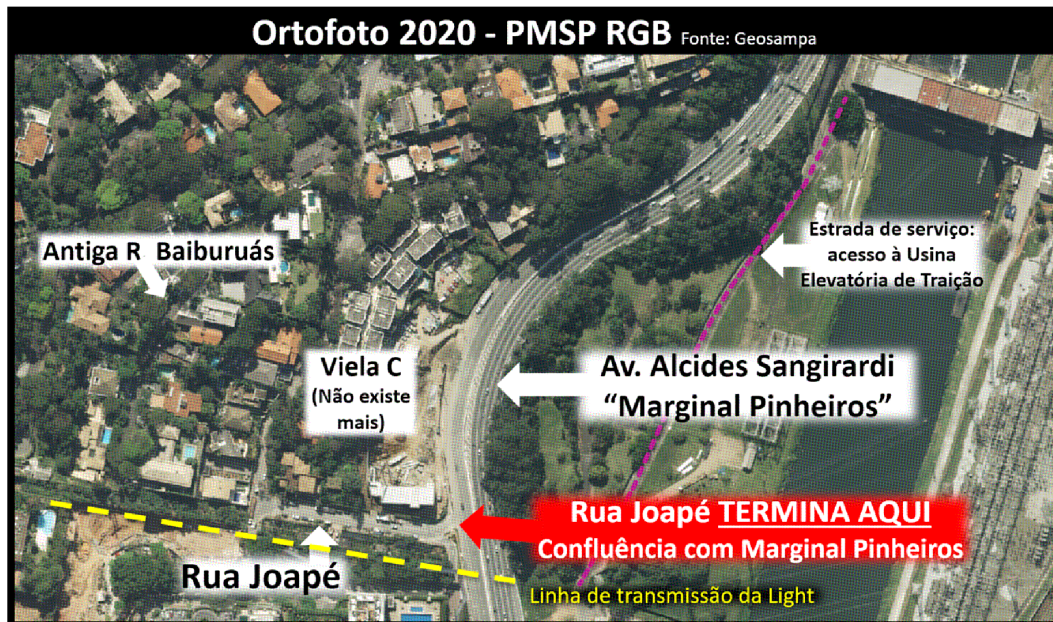
José Porphyrio da Paz, Vice-Prefeito do Município de São Paulo, usando das atribuições que lhe são conferidas por lei.

Decreta:

Art. 1.º As vias públicas oficializadas pela Lei n.º 4.371, de 17 de abril de 1953, pertencentes ao 13.º subdistrito Butantã ficam assim denominadas:

RUA JOAPÉ a atual rua Sem Nome que começa na rua Dezoito, atual Baiburuás, e termina na avenida "X", atual Alcides Sangirardi, situada entre a transmissão da Light e viela "C".

A map showing the intersection of Rua Joapé and Marginal Pinheiros. The map is oriented with North at the top. A red dashed line runs horizontally across the bottom, labeled 'Linha de transmissão da Light'. To the left of this line is 'Rua Joapé'. To the right is 'Av. Alcides Sangirardi "Marginal Pinheiros"'. Above the red line, there is a label 'Vila C (Não existe mais)' with an arrow pointing to a small area. Further up, there is a label 'Antiga R. Baiburuás' with an arrow pointing to a street. Other streets shown include 'R. DAS BEOOMAS', 'R. JOSE GRIECO', 'R. INOCENCIO INOUEIRA', 'R. JOAO DA MICO MARQUES', and 'R. JOAO DA MICO MARQUES'. A blue area on the right represents a body of water.



E mais.

Em consulta à fonte primária legislativa, a Equipe de meu gabinete constatou que a área em questão foi descrita na versão originária do Projeto de Lei nº 656/2001, enviado pela então Prefeita Marta Suplicy, sem que nele houvesse qualquer referência aos pontos A, B, C, D, E, F, G, H, I e segmentos G-H e I-J, ou seja, independentemente do desenho na planta, a área em questão já constava do perímetro da OUCAE, na forma descrita pelo texto original do projeto de lei.

Veja-se que: o parágrafo 1º do artigo 1º do Projeto de Lei 656/2001 estabelece que "a área objeto da Operação Urbana Água Espreada está contida e delimitada pelo perímetro assinalado na Planta nº BE-04-7B-001, que deverá integrar o arquivo da Empresa Municipal de Urbanização – EMURB, compreendendo o perímetro que começa na Av. Nova Independência, esquina com a Av. dos Bandeirantes, segue até a confluência com a R. Flórida, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Arandu, deflete à direita, segue até a confluência com a R. Arizona, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Ribeiro do Vale, deflete à esquerda, segue até a confluência com a R. Michigan,(...)".

Observa-se que há uma longa descrição textual da área objeto da OUCAE feita nos parágrafos 1º a 5º do artigo 1º, sem a utilização de qualquer ponto para sustentar a descrição textual da área que, desde o início, já constava do perímetro da Operação Urbana, como se constata da leitura do parágrafo 4º:

§ 4º Para os fins desta lei, considera-se Setor "C" aquele contido no perímetro que começa na Av. Nova Independência, esquina com a Av. dos Bandeirantes,(...) segue até o

Diante dos esclarecimentos feitos pelos Órgão Municipais competentes, consulta à fonte legislativa primária e, aliado ao fato de que o Judiciário reconheceu a validade dos atos da CTLU, também entendendo que o Órgão, ao dirimir a dúvida, não alterou os limites do perímetro da Operação Urbana, não sendo, portanto, questão que macula a Certidão de Pagamento da Outorga Onerosa nº AE-018/2014, de 09/09/2014, que foi autorizada para vinculação ao imóvel em questão, em 04/03/2015.

Trata-se de questão importante, pois a área objeto do Alvará é encravada e não possui acesso à via pública, e a solução proposta pela interessada implica a reconfiguração de importante viário da cidade, a Marginal Pinheiros e, conseqüentemente, na configuração do imóvel objeto do alvará e naqueles lindeiros (inclusive com execução de obras viárias em imóveis de terceiros).

O entendimento da Equipe Técnica é no sentido de que a reconfiguração do alinhamento viário depende de alteração legislativa.

Todavia, os esclarecimentos oferecidos pela SMUL, peça 148, são no sentido de que "(...) a interessada tem projeto já aprovado perante SMT (Certidão de Diretrizes de SMT nº 47/2013, emitida em novembro de 2013 e nº 063/2013, emitida em outubro de 2013) e CET quanto à retificação do traçado da Marginal Pinheiros, inclusive tendo a mesma sido submetida ao crivo de SIURB (070353294), que entendeu quanto à desnecessidade de Lei de Melhoramentos Viários para o local, eis que aplicável ao mesmo a Lei de Operação Urbana Consorciada Água Espraiada. Referida obra, tal qual como já analisada pelos órgãos competentes, seria apta a desencravar o empreendimento, sendo que eventual Certificado de



Conclusão do empreendimento ficaria condicionada à prévia retificação do viário, para atendimento da legislação edilícia no particular".

Aliás, provocada a se manifestar sobre esse ponto, a Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento – SMUL, na peça 209, esclareceu que por meio do TCA 52/2023 (processo 6022.2023/0002240-4) o interessado obteve autorização para executar obra de reconfiguração geométrica e drenagem de Águas Pluviais na Avenida Marginal do Rio Pinheiros, com Ordem de Início SIURB/OBRAS/GTCA nº 08498136, com prazo de duração de 675 dias para execução das obras.

Acrescente-se que o Alvará de Aprovação de Edificação Nova nº 2015/19069-00, protocolado em 04/08/2011 e publicado em 11/09/2015, condicionou, entre outros, que a emissão do Alvará de Execução poderia se dar somente após aval dos Órgãos competentes quanto à execução da abertura Marginal do Rio Pinheiros, bem como da execução de sua execução; e após a efetivação da doação das áreas de calçadas obrigatórias pela Operação Urbana – Art. 17 da Lei 13.260/01; e efetivação da doação das áreas para a abertura da Av. Marginal Rio Pinheiros, revelando que o assunto está adequadamente tratado.

Desse modo, entendo superado esse apontamento.

5.3. Sobre a comprovação de titularidade do imóvel.

Apesar dos órgãos deste Tribunal terem registrado que houve vinculação de CEPACs (PA nº 2015-0.100.494-4) ao terreno, como condição necessária à concessão do Alvará de Aprovação (PA nº 2011-0.217.659-8), sem comprovação, à época, da titularidade da área, o fato é que, em derradeira manifestação (peça 148), a Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento – SMUL destacou que o processo de Alvará de Aprovação foi instruído apenas com contrato de compra e venda, o que era permitido legalmente, mas a matrícula no imóvel foi juntada aos autos posteriormente, quando a EMAE obteve judicialmente a retificação do registro do bem (Ação de Retificação de Registro – nº 0055052-55.2012.8.26.0100 6 - SEI 2012-0.328.393-4).

Assim sendo, entendo que a medida sanou o apontamento.

5.4. Quanto as Questões ambientais.

Como se observa no trecho da sentença judicial abaixo transcrito, essa matéria já foi devidamente enfrentada:

"Verifica-se nas fls. 5.704/5775 da ação popular, a diversidade de órgãos municipais que se manifestaram no processo administrativo, dentre eles: Departamento de Controle da Qualidade Ambiental da Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente; Departamento de Parques e Áreas Verdes - DEPAVE da Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente; Câmara Técnica de Composição Ambiental da Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente; Superintendência de Obras Viárias da Secretaria Municipal de Serviços e Obras; visando evitar, mitigar ou compensar impacto ambiental.



Entre as medidas mitigatórias estão:

1) Retificação da Certidão de Diretrizes SMT nº 047/2013 expedida pela Secretaria Municipal de Transportes, que impôs a adoção de várias medidas para mitigar o impacto negativo decorrente da implantação do empreendimento, dentre as quais a aprovação e execução do projeto de reconfiguração viária da Marginal Pinheiros, e da ponte interligando o Viaduto Juscelino Kubistcheck à nova pista expressa da Marginal Pinheiros (fls.5.743/5.750);

2) Relatório Técnico elaborado pelo Departamento de Controle da Qualidade Ambiental da Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente, em resposta ao Requerimento de Consulta Prévia nº 01/2014 formulado pela AVEIRO, que estabeleceu nada menos do que 19 (dezenove) condicionantes e exigências a serem atendidas para implantação do empreendimento com o objetivo de "prevenir, mitigar ou compensar os impactos ambientais negativos que incidirão sobre os meios físico, biótico e socioeconômico" (v. fls. 5.752/5.753);

3) Parecer Técnico Ambiental nº 223/2012, produzido pelo Departamento de Parques e Áreas Verdes da Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente, que aprovou o projeto de manejo da vegetação existente no terreno do empreendimento, tendo exigido, para o corte de 132 árvores, a doação de 1.446 mudas compensatórias (fls. 5.769/5.773);

4) Alvará de Aprovação de Edificação de Obra Nova emitido pela Secretaria Municipal de Licenciamento, que, entre outras medidas, condicionou a expedição do Alvará de Execução à assinatura do Termo de Compromisso Ambiental TCA junto à Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente, à aprovação pelos órgãos competentes das obras de infraestrutura e viárias exigidas pela Secretaria Municipal de Transportes, constantes da Certidão de Diretrizes nº 063/2013, e à observância dos parâmetros de incomodidade previstos em lei (fls. 5.518/5.523)."

6. De outra parte, tendo em vista notícias de divulgação de empreendimento diverso daquele vinculado ao Alvará de Aprovação de Edificação Nova nº 2015/19069-00, o Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo – CRECI, que tem Acordo de Cooperação Técnica com este Tribunal e tem contribuído em várias oportunidades com os trabalhos de auditoria, foi consultado e esclareceu (peça 211) que não localizou arquivamento de ato constitutivo de incorporação imobiliária do empreendimento noticiado (ONE CIDADE JARDIM ou RESERVA CIDADE JARDIM), mas que o anúncio será objeto de fiscalização, para posterior análise por meio das apurações administrativas, e a conclusão será enviada a este Tribunal.

7. A Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento – SMUL (peça 209) esclareceu que para o local não foi apresentado outro pedido de Alvará de Aprovação de Edificação Nova nem consta alterações no existente.

8. Por derradeiro, a Subprefeitura do Butantã, por meio do Ofício SSG-GAB 15457/2023, foi indagada sobre a existência de procedimento fiscalizatório incidente sobre estande de vendas no local e se havia pedido de Alvará de aprovação e execução de movimento de terra e de início de obras.



Em resposta (peça 218), esclareceu que não existe procedimento fiscalizatório, pois não há estande de vendas no local (Ilha da Marginal) e que a execução de movimento de terra e os serviços ali executados se referem ao cumprimento do TCA 063/2017, referente à reconfiguração geométrica e drenagem de águas pluviais da Marginal do Rio Pinheiros, não havendo indícios de obras/movimento de terra relativas a edificações.

9. Por tudo que dos autos consta, e após consultas desta Relatoria à Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento, à Subprefeitura Butantã, a Empresa Metropolitana de Águas e Energia – EMAE, e ao Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo – CRECI, e em linha com o entendimento da respeitável sentença da Exma. Magistrada Dra. Gilsa Elena Rios, que julgou improcedentes a Ação Civil Pública e a Ação Popular "em razão da ausência de lesividade ao patrimônio público ou ofensa à moralidade administrativa, ao meio ambiente ou ao patrimônio histórico e cultural", conheço da auditoria extraplano para fins de registro, posto que atendeu aos seus objetivos, bem como da denúncia formulada pelo Nobre Edil Aurélio Nomura, por admissibilidade e, no mérito, julgo-a improcedente, em razão dos elementos de instrução carreados aos autos.

10. Desse modo, poderá a Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento, sob responsabilidade de seus Órgãos Técnico e Jurídico, dar continuidade aos atos administrativos pertinentes ao assunto.

11. Em razão do tempo decorrido, faz-se necessário averiguar a permanência das condicionantes outrora expressas no Alvará de Aprovação objeto dos autos, razão pela qual determino que sejam revistas para confirmar se continuam válidas, frente às eventuais alterações legislativas referentes à matéria.

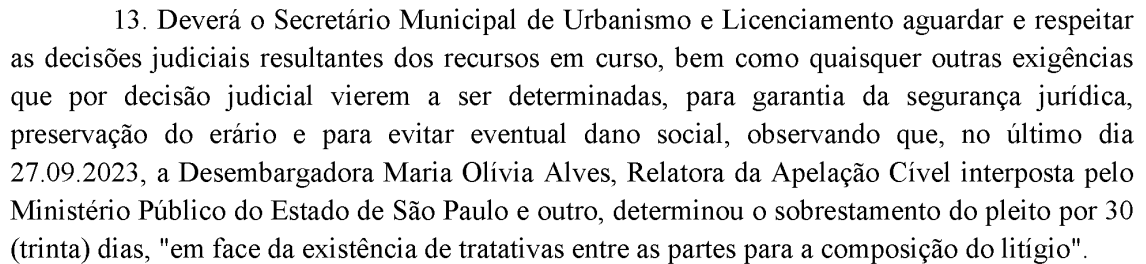
12. Acompanhando o entendimento da Assessora Chefe da Assessoria Jurídica de Controle Externo, no sentido de que "a respeitável sentença que determinou a cassação da liminar e julgou improcedentes os pedidos da Ação Civil Pública e da Ação Popular só irá produzir efeito depois de ser confirmada pelo Tribunal, por estar sujeita a remessa necessária, e para preservar o interesse público, a continuidade dos atos administrativos deverá observar as exigências expressas no Alvará de Aprovação nº 2015/19069-00, dentre as quais, destacam-se:

a) A prévia emissão do Termo de Compromisso Ambiental – TCA, junto à Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente.

b) Prévia doação das áreas para a efetivação da abertura da Avenida Marginal Rio Pinheiros.

c) Prévio aval dos Órgãos competentes para a execução da abertura marginal do Rio Pinheiros, bem como de sua execução.

d) Prévia doação das áreas de calçadas obrigatórias pela Operação Urbana Consorciada Água Espreada, conforme artigo 17 da Lei nº 13.260/2001.



15. Determino, também, à Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento, que, de futuro, se abstenha de autorizar a expedição de Alvará de Aprovação de Obra Nova em nome da Aveiro Incorporações Ltda., ou de qualquer outra requerente, sem a necessária comprovação de propriedade do registro no Cartório de Registro de Imóveis Competente ou, no caso de possuidor, de certidão da matrícula e de um dos demais documentos indicados nos incisos do artigo 8º do Decreto 57.776/2017, que regulamenta o Código de Obras e Edificações.

a) Ao Ministério Público do Estado de São Paulo, Promotoria de Justiça do Patrimônio Público e Social, em atenção ao Ofício MP 4417/2018, de 22/08/2018.

c) À empresa Aveiro Incorporações Ltda., interessada no objeto dos autos.

e) À SP Urbanismo e à Companhia de Engenharia de Tráfego – CET.

g) Dê-se ciência à Procuradoria Geral do Município, à Secretaria de Justiça e à Procuradoria Geral do Município.

È como voto.

HCMC/SMAS



II – ACÓRDÃO

ACO-UTR-678/2023

- | | |
|--------------|--|
| Processo | - TC/003722/2015 |
| Interessados | - Secretaria Especial para Licenciamentos (atual Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento) e Aveiro Incorporações Ltda. (JHSF Incorporações Ltda. e JHSF Participações S.A.) |
| Objeto | - Auditoria Extraplano – Verificar se a expedição de Licenças e do Alvará de Aprovação de Edificação Nova 2015/19.069-00, de 11/09/2015, cujo objeto é a construção de prédio comercial na Ilha da Marginal Pinheiros, situada na Avenida Alcides Sangirardi s/nº, valendo-se dos benefícios da Operação Urbana Consorciada Águas Espaiadas, atendeu às normas pertinentes, conforme denúncia do Vereador Aurélio Nomura (Câmara Municipal de São Paulo) |

3.297ª Sessão Ordinária

AUDITORIA EXTRAPLANO. SMUL. Operação Urbana Águas Espaiadas. Verificar se a expedição de Licenças e do Alvará de Aprovação de Edificação Nova para a construção de prédio comercial na Ilha da Marginal Pinheiros atendeu às normas pertinentes. 1. Poderá a Secretaria, sob responsabilidade de seus Órgãos Técnico e Jurídico, dar continuidade aos atos administrativos pertinentes ao assunto, devendo observar as exigências expressas no Alvará de Aprovação 2015/19069-00, em razão do tempo decorrido, faz-se necessário averiguar a permanência das condicionantes expressas no Alvará, razão pela qual determino que sejam revistas para confirmar se continuam válidas. 3. Observar as exigências expressas no Alvará, dentre as quais, destacam-se: a. A prévia emissão do Termo de Compromisso Ambiental junto à SVMA. b. Prévia doação das áreas para a efetivação da abertura da Avenida Marginal Rio Pinheiros. c. Prévio aval dos Órgãos competentes para a execução da abertura marginal do Rio Pinheiros, bem como de sua execução. d. Prévia doação das áreas de calçadas obrigatórias pela Operação Urbana, conforme artigo 17 da Lei 13.260/2001. CONHECIDA. IMPROCEDENTE. DETERMINAÇÃO. 1. Averigue a permanência das condicionantes outrora expressas no Alvará de Aprovação objeto dos autos, razão pela qual se determina que sejam revistas para confirmar se continuam válidas frente às eventuais alterações legislativas referentes à matéria. 2. Aguarde e respeite as decisões judiciais resultantes dos recursos, bem como quaisquer outras exigências que, por decisão judicial, vierem a ser determinadas para garantia da segurança jurídica, preservação do erário e para evitar eventual dano social. 3. Informe a esta Corte, quando da expedição do Alvará de Execução, o atendimento de todas as condicionantes determinadas. 4. Se abstenha de autorizar a expedição de Alvará de Aprovação de Obra Nova em nome da Aveiro Incorporações Ltda., ou de qualquer outra requerente, sem a necessária comprovação de propriedade do registro no Cartório de Registro de Imóveis Competente ou, no caso de possuidor, de certidão da matrícula e de um dos demais documentos indicados nos incisos do artigo 8º do Decreto 57.776/2017, que regulamenta o Código de Obras e Edificações. Votação unânime.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, dos quais é Relator o Conselheiro DOMINGOS DISSEI.

ACORDAM os Conselheiros do Tribunal de Contas do Município de São Paulo, à unanimidade, de conformidade com o relatório e voto do Relator, em conhecer da auditoria extraplano para fins de registro, visto que atendeu aos seus objetivos, e da denúncia



formulada pelo Nobre Edil Aurélio Nomura, por admissibilidade, julgando-a, quanto ao mérito, improcedente, em razão dos elementos de instrução carreados aos autos, podendo a Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (sob responsabilidade de seus Órgãos Técnico e Jurídico) dar continuidade aos atos administrativos pertinentes ao assunto, devendo observar, para tanto, as exigências expressas no Alvará de Aprovação 2015/19069-00, dentre as quais destacam-se:

- a) A prévia emissão do Termo de Compromisso Ambiental – TCA, junto à Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente.
- b) Prévia doação das áreas para a efetivação da abertura da Avenida Marginal Rio Pinheiros.
- c) Prévio aval dos Órgãos competentes para a execução da abertura marginal do Rio Pinheiros, bem como de sua execução.
- d) Prévia doação das áreas de calçadas obrigatórias pela Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, conforme artigo 17 da Lei 13.260/2001.

ACORDAM, à unanimidade, em razão do tempo decorrido, em determinar à Origem que averigue a permanência das condicionantes outrora expressas no Alvará de Aprovação objeto dos autos, razão pela qual se determina que sejam revistas para confirmar se continuam válidas frente às eventuais alterações legislativas referentes à matéria.

ACORDAM, à unanimidade, em determinar ao Secretário Municipal de Urbanismo e Licenciamento que aguarde e respeite as decisões judiciais resultantes dos recursos, bem como quaisquer outras exigências que, por decisão judicial, vierem a ser determinadas para garantia da segurança jurídica, preservação do erário e para evitar eventual dano social.

ACORDAM, à unanimidade, em determinar ao referido Secretário que, informe a esta Corte, quando da expedição do Alvará de Execução, o atendimento de todas as condicionantes determinadas.

ACORDAM, à unanimidade, em determinar à Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento, que, de futuro, se abstenha de autorizar a expedição de Alvará de Aprovação de Obra Nova em nome da Aveiro Incorporações Ltda., ou de qualquer outra



requerente, sem a necessária comprovação de propriedade do registro no Cartório de Registro de Imóveis Competente ou, no caso de possuidor, de certidão da matrícula e de um dos demais documentos indicados nos incisos do artigo 8º do Decreto 57.776/2017, que regulamenta o Código de Obras e Edificações.

ACORDAM, à unanimidade, em determinar o envio de cópias do voto e deste Acórdão:

- a) Ao Ministério Público do Estado de São Paulo, Promotoria de Justiça do Patrimônio Público e Social, em atenção ao Ofício MP 4417/2018, de 22/08/2018.
- b) Ao Eminent Vereador Aurélio Nomura, em resposta à denúncia por ele formulada.
- c) À empresa Aveiro Incorporações Ltda., interessada no objeto dos autos.
- d) Às Secretarias Municipais de Urbanismo e Licenciamento, do Verde e do Meio Ambiente e Mobilidade e Transportes.
- e) À SP Urbanismo e à Companhia de Engenharia de Tráfego – CET.
- f) À Subprefeitura Butantã, a Empresa Metropolitana de Águas e Energia – Emae e ao Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo – Creci,
- g) À Procuradoria Geral do Município, à Secretaria de Justiça e à Controladoria Geral do Município, para ciência.

ACORDAM, à unanimidade, em determinar o cumprimento do quanto determinado no art. 58 do RITCMSP, e, cumpridas as formalidades legais e transcorrido o prazo recursal, o arquivamento dos autos.

Participaram do julgamento os Conselheiros RICARDO TORRES – Revisor designado, ROBERTO BRAGUIM e JOÃO ANTONIO.

Presente o Procurador-Chefe da Fazenda CARLOS JOSÉ GALVÃO.

Plenário Conselheiro Paulo Planet Buarque, 25 de outubro de 2023.

EDUARDO TUMA – Presidente
DOMINGOS DISSEI – Relator

/mfl

Assinado digitalmente
por DOMINGOS
DISSEI
Data: 27/11/2023
16:36:47 -03:00
Tribunal de Contas do Município de São Paulo

Assinado digitalmente
por EDUARDO TUMA
Data: 28/11/2023
10:13:16 -03:00
Tribunal de Contas do Município de São Paulo

30/11/2023, 10:41

Email – Sonia Angelina Romano – Outlook

ENC: [TCMSP] Decisão - TC/003722/2015

PGM - GAB <pgmgabinete@prefeitura.sp.gov.br>

Qui, 30/11/2023 09:40

Para: Luana de Souza Lima <luanasouza@PREFEITURA.SP.GOV.BR>; Sonia Angelina Romano <saromano@PREFEITURA.SP.GOV.BR>; José Sérgio Moreno <josesergiomoreno@PREFEITURA.SP.GOV.BR>
Cc: Bianca Cristina Lira Oliveira <bcloliveira@PREFEITURA.SP.GOV.BR>

📎 2 anexos (5 MB)

peça 230 tc 003722-2015.pdf; ofício 16160-2023 tc 003722-2015.pdf;

Prezadas,
segue demanda.



Margareth Raduan

Gabinete

Procuradoria Geral do Município de São Paulo - PGM

pgmgabinete@prefeitura.sp.gov.br

Tel. (011) 3113-8614 / 8624 / 8625 / 8626

Edifício Matarazzo

Viaduto do Chá nº 15 - 10ª andar

01002-900 - São Paulo-SP

De: PATRICIA GUIMARAES <PATRICIA.GUIMARAES@tcm.sp.gov.br>

Enviado: quinta-feira, 30 de novembro de 2023 07:55

Para: PGM - GAB <pgmgabinete@prefeitura.sp.gov.br>

Assunto: [TCMSP] Decisão - TC/003722/2015

Prezado(s) Senhor(es),

Encaminho a documentação em anexo para conhecimento do quanto decidido nos autos em epígrafe.

Para **protocolo de todos os documentos**, clique no link: [PROTOCOLO ELETRÔNICO TCMSP](#)

Para obtenção de **vistas e cópias digitais previamente autorizadas**, entrar em contato pelo e-mail cartorio@tcm.sp.gov.br.

Solicito a gentileza de **confirmar** o **recebimento** deste.

Respeitosamente.



Patricia Cruz Gímenes Guimarães
Assistente Administrativo de Gestão
Unidade Técnica de Ofícios (UTO)
Coordenadoria Processual (CP)
(11) 5080-1191

30/11/2023, 10:41

Email – Sonia Angelina Romano – Outlook

O recebimento das informações e documentos contidos nesta correspondência eletrônica implica ciência aos dispositivos insertos na Lei Federal nº 13.709/2018 – LGPD, no Decreto Municipal nº 59.767/2020 e na política de proteção de dados do TCMSP (<https://lgpd.tcm.sp.gov.br>), especialmente quanto à necessidade de proteção dos dados pessoais, de acessos não autorizados e de situações acidentais ou ilícitas de destruição, perda, alteração, comunicação e compartilhamento, bem como no tocante à responsabilização pelos danos decorrentes de violações de segurança aos dados pessoais eventualmente compartilhados.



Prefeitura do Município de São Paulo

Extrato de andamento do processo para simples conferência – Não vale como certidão

Número do Processo:	2016-0.169.933-2		
Assunto	SISACOE		
Interessado:	AVEIRO INCORPORACOES SA		
Sql/Inkra	8422300273		

Localização:	SMUL/ATAJ	Data:	22/11/2023
Endereço:	RUA SÃO BENTO 405 SALA 183-B2, São Paulo, Brasil		

Situação	AGUARDANDO ANALISE	Data:	22/11/2023
----------	--------------------	-------	------------

Comunique-se	
Não há comunique-se	

Despacho	
Não há despacho	

Comunique-se Obras/Edificações	Data 19/10/2023
Data de Expedição: 19/10/2023 Data de Publicação: 23/10/2023 Data de Vencimento: 18/11/2023 Texto Comunique-se: EM ATENDIMENTO À INFORMAÇÃO 278/2023/SMUL.ATAJ E CONSIDERANDO A COMPATIBILIDADE DAS PLANTAS REFERENTES AO PROCESSO DE APROVAÇÃO Nº 2011-0. 217.659-8, SOLICITADO DO ARQUIVO GERAL, SENDO AS MESMAS ÁREAS INDICADAS PARA DOAÇÃO CONSTANTE DA PLANTA INTITULADA "PROJETO DE DESDOBRAMENTO DE ÁREAS PARA DOAÇÃO DE ÁREAS", FOLHA 406 DESTA, TEMOS A COMUNICAR: APRESENTAR MINUTA DE DOAÇÃO CONFORME ANEXO III DA PORTARIA Nº 48/SEL.G /2020 - MINUTA ESCRITURA DE DOAÇÃO DE ÁREA PARA ALARGAMENTO DE CALÇADA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUA ESPRAIADA ART.17 - LEI Nº 13.260/2001 NOS TERMOS DA INFORMAÇÃO 221/PROJ.G/2022 TODAS AS ÁREAS SERÃO RECEBIDAS EM DOAÇÃO NOS TERMOS DA OUCAE - LEI Nº 13.260/2001. AS ÁREAS 1, 2, 4 E 5 POR SEREM CONTÍGUAS DEVERÃO SER DESCRITAS E REPRESENTADAS GRAFICAMENTE EM UMA ÚNICA ÁREA. AS PLANTAS DE DOAÇÃO, SOB FOLHAS 405 E 406, DEVERÃO SER REVISADAS PARA CONTEREM NAS LEGENDAS AS MESMAS INDICAÇÕES QUE CONSTAREM NA MINUTA DE DOAÇÃO. DEVENDO CONSTAR COMO TÍTULO "PLANTA DE DOAÇÃO" SOMENTE APÓS A VERIFICAÇÃO DE ATENDIMENTO SATISFATÓRIO DOS ITENS ACIMA SERÁ EMITIDO COMUNIQUE-SE COMPLEMENTAR PARA ATENDIMENTO AO ITEM 6 DA PORTARIA Nº 48/SEL.G/2020.	
Comunique-se Obras/Edificações	Data 10/08/2018

Data de Expedição: 10/08/2018 Data de Publicação: 11/08/2018 Data de Vencimento: 09/09/2018 Texto Comunicase: NOS TERMOS DA INFORMACÃO Nº993/2018/SMUL.AJ, SOLICITAMOS APRESENTAR TODA DOCUMENTAÇÃO NECESSÁRIA PARA A DOAÇÃO PREVISTA NO PROJETO NOS TER MOS DA PORTARIA 255/SMUL.G/2017, ALÉM DA CERTIDÃO DE MATRÍCULA ATUALI- ZADA ONDE CONSTE TODAS AS AVERBAÇÕES PARA O IMÓVEL.	
Despacho Obras/Edificações	Data 30/09/2016
Assuntos Solicitados: RECONSIDERACAO DE DESPACHO DE ALVARA DE EXECUCAO DE EDIFICACAO NOVA Detalhes do Despacho: Incluído no DOC Data do Cadastramento: 30/09/2016 00:00:00 Data da Publicação: 04/10/2016 00:00:00 Situação: INDEFERIDO Texto Despacho Obras: A INICIAL, INDEFIRO O PEDIDO DE RECONSIDERACAO DE DESPACHO DE ALV ARA DE EXECUCAO DE EDIFICACAO NOVA, NOS TERMOS DO DA LEI 11.228/9 2, ORDEM DE SERVICO 001/SEL.G/2015 E NOS MESMOS TERMOS DO DESPACH O SEL/COMIN-3/00054/2016, PUBLICADO EM 03/08/2016 A INICIAL, INDEFIRO O PEDIDO DE RECONSIDERACAO DE DESPACHO DE ALVARA DE EXECUCAO DE EDIFICACAO NOVA, NOS TERMOS DO DO ITEM 3.7.1 LETRA A DA LEI 11.228/92 (AUSÊNCIA DE TÍTULO DE PROPRIEDADE); NÃO APRESENTAÇÃO DO TERMO DE COMPENSAÇÃO AMBIENTAL EMITIDO POR SVMA; NÃO APRESENTAÇÃO DA APROVAÇÃO DO PROJETO E SUA EXECUÇÃO JUNTAMENTE COM A DOAÇÃO DE ÁREAS REFERENTE A ABERTURA DE VIA JUNTO A MARGINAL DO RIO PINHEIROS E NÃO ATENDIMENTO AO ARTIGO 17 DA LEI 13.260/01 (DOAÇÃO DE CALÇADAS).	
Despacho Obras/Edificações	Data 19/12/2016
Assuntos Solicitados: RECONSIDERACAO DE DESPACHO DE ALVARA DE EXECUCAO DE EDIFICACAO NOVA Detalhes do Despacho: Incluído no DOC Data do Cadastramento: 19/12/2016 00:00:00 Data da Publicação: 21/12/2016 00:00:00 Situação: INDEFERIDO Texto Despacho Obras: INDEFERIDO O PEDIDO DE ALVARA DE EXECUCAO DE EDIFICACAO NOVA, NOS TERMOS DA INFORMACAO N. 493/SEL.ATAJ/16, NOS TERMOS DO ARTI- GO 251 DA LEI 13.430/02 (NAO APRESENTACAO DE TERMO DE COMPRO- MISSE AMBIENTAL) E POR NAO ATENDIMENTO DO ESTABELECIDO NAS NOTAS 9, 10,11 E 12 DO ALVARA DE APROVACAO N2015/19069-00 (DOA- CAO E ABERTURA DE VIA MARGINAL AO RIO PINHEIROS E DOACAO DE CALCA DAS NOS TERMOS DA LEI 13.260/01).	
Despacho Obras/Edificações	Data 01/08/2016
Assuntos Solicitados: ALVARA DE EXECUCAO DE EDIFICACAO NOVA Detalhes do Despacho: Incluído no DOC Data do Cadastramento: 01/08/2016 00:00:00 Data da Publicação: 03/08/2016 00:00:00 Situação: INDEFERIDO Texto Despacho Obras: A INICIAL, INDEFIRO O PEDIDO DE ALVARA DE EXECUCAO DE EDIFICACAO NOVA, NOS TERMOS DO DO ITEM 3.7.1 LETRA A DA LEI11.228/92 (AUSEN CIA DO TITULO DE PROPRIEDADE); NAO APRESENTACAO DO TERMO DE COMPE NSACAO AMBIENTAL EMITIDO POR SVMA; NAO APRESENTACAO DA APROVACAO DO PROJETO E SUA EXECUCAO JUNTAMENTE COM A DOACAO DE AREAS REFERE NTE A ABERTURA DE VIA JUNTO A MARGINAL DO RIO PINHEIROS E NAO ATE NDIMENTO AO ARTIGO 17 DA LEI 13.260/01 (DOACAO DE CALCADAS).	
Despacho Obras/Edificações	

Assuntos Solicitados: RECONSIDERACAO DE DESPACHO DE ALVARA DE EXECUCAO DE EDIFICACAO NOVA
Detalhes do Despacho: Sem Despacho
Data do Cadastramento:
Data da Publicação:
Situação:
Texto Despacho Obras: Não há texto para essa Decisão.

**As informações contidas nesta consulta possuem caráter informativo, em complemento às comunicações oficiais dispostas pela Lei Municipal nº 14.141, de 27 de Março de 2006, não podendo substituí-las em nenhuma hipótese.*

**O andamento dos processos é atualizado constantemente pelas unidades responsáveis, mas o banco de dados desta consulta é atualizado uma única vez ao dia.*

DATA DA CONSULTA 30/11/2023

**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO****PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO****Núcleo de Offícios**

Vd. do Chá, 15, 10º andar - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01002-020

Telefone:

PROCESSO 6021.2023/0070663-4**Encaminhamento PGM/G/OF Nº 094331471**

São Paulo, 30 de novembro de 2023.

INTERESSADO: TRIBUNAL DE CONTAS DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

ASSUNTO: Ofício SSG nº 16160/2023 - Processo Eletrônico TC/003722/2015 - Objeto: Auditoria – ALVARÁS E/OU LICENÇAS JHSF ILHA DA MARGINAL PINHEIROS - OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA ÁGUAS ESPRAIADAS

PGM/DEMAP**Senhora Procuradora Diretora,**

Trata-se de Ofício nº 16160/2023 (094324921) do Tribunal de Contas do Município de São Paulo, relacionado ao Processo Eletrônico TC/003722/2015, que tem como objeto: Auditoria - alvarás e/ou licenças JHSF ILHA DA MARGINAL PINHEIROS - operação urbana consorciada águas espreiadas.

Nesta oportunidade, a Corte de Contas comunica que foi prolatado Acórdão na Sessão Ordinária nº 3.297 em 25/10/2023, cuja ata foi publicada no DOC de 23/11/2023, pág(s). 414-415, por meio do qual o Tribunal apreciou o processo de Auditoria acima indicado.

Conforme se observa da documentação, a Auditoria Extraplano foi instaurada em razão da denúncia formulada pelo Vereador Aurélio Nomura, em face de notícias veiculadas na mídia, e teve por finalidade verificar a legalidade do Alvará de Aprovação de Edificação Nova nº 2015/19069-00, localizada na Marginal Pinheiros, s/nº, tendo como interessada a empresa Aveiro Incorporações Ltda.

Segundo o Vereador, a empresa Aveiro Incorporações Ltda teria solicitado aprovação de projeto de empreendimento composto de 1 prédio de 31 andares, 1 mezanino, 1 subsolo e ático destinados ao uso comercial, se valendo dos benefícios da Operação Urbana Consorciada Água Espreiada. E, com a aprovação do empreendimento, haveria corte de árvores na ordem de 62% do total plantado no local.

Consta que relacionado ao assunto existe Inquérito Civil da PJHURB e os técnicos da corte foram instados a participar de reunião para apresentação do Relatório de Auditoria constante destes autos, ocasião em que a Secretaria de Licenciamento fez exposição sobre a tramitação do pedido de Alvará de Aprovação e de Execução, esclarecendo que este último atualmente estaria suspenso por conta da notícia da tutela de urgência parcialmente deferida na Ação Popular nº **1033951-13.2017.8.26.0053** - da 15ª Vara da Fazenda Pública da Capital. A referida Ação Popular foi julgada improcedente e estaria atualmente em grau de recurso.

Em seguida, verificou-se da r. sentença daqueles autos que a área objeto do presente processo encontra-se dentro de OUCAE - Operação Urbana Consorciada Água Espreiada, bem assim consignou a regularidade do licenciamento, incluído o licenciamento ambiental, conforme analisado pela SVMA e CETESB.

Verificou-se também que o interessado tem projeto já aprovado perante SMT e CET, quanto a retificação do traçado da Marginal Pinheiros, inclusive tendo a mesma sido submetida ao crivo de SIURB, que entendeu quanto a desnecessidade de Lei de Melhoramentos Viários para o local, eis que aplicável ao mesmo a Lei de Operação Urbana Consorciada Água Espraiada. Referida obra, tal qual como já analisada pelos órgãos competentes, seria apta a desencravar o empreendimento, sendo que eventual Certificado de Conclusão do empreendimento ficaria condicionada à prévia retificação do viário, para atendimento da legislação edilícia no particular.

Assim, após a análise dos processos administrativos e demais fatos, a Corte de Contas julgou, quanto ao mérito, **improcedente**, em razão dos elementos de instrução carreados aos autos, podendo a Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (sob responsabilidade de seus Órgãos Técnico e Jurídico) dar continuidade aos atos administrativos pertinentes ao assunto, devendo observar, para tanto, diversas determinações da Corte de Contas, incluindo as exigências expressas no Alvará de Aprovação 2015/19069-00, dentre as quais destacam-se:

a) A prévia emissão do Termo de Compromisso Ambiental – TCA, junto à Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente.

b) Prévia doação das áreas para a efetivação da abertura da Avenida Marginal Rio Pinheiros.

c) Prévio aval dos Órgãos competentes para a execução da abertura marginal do Rio Pinheiros, bem como de sua execução.

d) Prévia doação das áreas de calçadas obrigatórias pela Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, conforme artigo 17 da Lei 13.260/2001.

Desse modo, pela competência e considerando o acompanhamento realizado por esse Departamento das ações conexas AP nº **1033951-13.2017.8.26.0053** e ACP nº **1048334-88.2020.8.26.0053**, relacionadas ao assunto, encaminha-se o presente para ciência e providências que entender pertinentes.

Atenciosamente,

PGM/PFM

Senhor Procurador Chefe,

Reporto-me ao relatório *retro*, pela competência, encaminha-se o presente para ciência e providências que entender pertinentes

Atenciosamente,

SMUL/GAB

Senhor Chefe de Gabinete,

Reporto-me ao relatório *retro*, pela competência, considerando que o PA nº 2016-0.169.933-2 (094361378), relacionado ao assunto, encontra-se nessa Secretaria, bem como as determinações e orientações contidas no Relatório da Corte de Contas, encaminho o presente para ciência e providências que entender pertinentes.

Atenciosamente,

MAURICIO MORAIS TONIN
Procurador do Município

Assessor Chefe Substituto
OAB/SP 257.058
PGM.G



Maurício Morais Tonin
Procurador(a) do Município
Em 01/12/2023, às 07:50.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **094331471** e o código CRC **B2146CEE**.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE TRANSPORTES
GABINETE DO SECRETÁRIO

CERTIDÃO DE DIRETRIZES SMT

Diretrizes nº : 063/13
Aprovação DOM : 08/10/2013
Data da Certidão : 09/10/2013
Interessado : Aveiro Incorporações Ltda
Local : Av. Marginal Pinheiros, S/Nº - Cidade Jardim
Processo nº : 2012-0.047.707-0
Nº Contribuinte : 084.223.0027-3

Zoneamento : ZER 1/07 e Zclz-I
Categoria de Uso : nR3
Descrição de Uso : Edifício de escritórios e centro de compras

Área do Terreno
- Escritura : 15.354,90 m²
- Real : 15.354,90 m²

Área Edificação

Áreas	Área computável	Área não computável	Total
Centro de Compras	31.667,40m ²	47.534,92m ²	81.949,25m ²
Cinema/Teatro	-	2.746,93m ²	
Escritórios	29.752,20m ²	22.861,89m ²	52.614,09m ²
Uso Comum	-	8.048,62m ²	8.048,62m ²
Total	61.419,60m ²	81.192,36m ²	142.611,96m ²

Projetista : Arquitetura Julio Neves Ltda

- Vagas de Estacionamento:

Vagas	Centro de Compras	Cinema/Teatro	Escritórios
Auto	1498	79	861
P.N.E.	27	3	26
Motocicleta	188	16	171
Utilitário	32	-	30
Caminhão/Veículo Fretado	2	-	2
Taxi - uso comum	36		
Área de Embarque e Desembarque- Uso Comum	sim		



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE TRANSPORTES
GABINETE DO SECRETÁRIO

CERTIDÃO DE DIRETRIZES SMT 063/13

- Exigidas por Lei:

Auto : 1810
P.N.E : 55
Moto : 362
Carga e descarga : 62

- Fixadas por SMT

Vagas	Centro de Compras	Cinema/Teatro	Escritórios
Auto	1498	79	861
P.N.E.	27	3	26
Motocicleta	188	16	171
Utilitário	32	-	30
Caminhão/Veículo Fretado	2	-	2
Taxi - uso comum	36		
Área de Embarque e Desembarque- Uso Comum	sim		



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE TRANSPORTES
GABINETE DO SECRETÁRIO

CERTIDÃO DE DIRETRIZES SMT 063/13

DIRETRIZES

DISPOSIÇÕES GERAIS

1. Estas diretrizes não aprovam o projeto, o qual deve ter sua tramitação pelos procedimentos vigentes a SEHAB e de acordo com a Lei 11.228/92 e Decreto 32.329/92.
2. O pedido de Alvará de Aprovação da Edificação, enquadrada como Polo Gerador de Tráfego, deverá ser instruído com esta Certidão de Diretrizes nos termos do item 4.D.3 do Decreto 32.329/92.
3. Deverão constar do Alvará de Aprovação as medidas mitigadoras formuladas por estas Diretrizes as quais deverão estar comprovadamente concluídas para obtenção do Certificado de Conclusão de Edificação, conforme determina a Lei 15.150/10, Decreto 51.771/10 e o item 4.D.5 do Decreto 32.329/92.

DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS

1. A Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo- LPUOS, através do quadro 2c anexo a parte III da Lei nº 13.885/04 e Lei nº 13.260/01, estabelece para o caso em questão pertencente ao grupo de atividades ""Serviços Profissionais e Centro de Compras", nR3, 1810 vagas de autos e 62 vagas para carga e descarga.
2. A Lei de Obras e Edificações, Lei nº 11.228/92 e Decreto nº 32.328/92, através da Tabela 13.3.4, estabelece a reserva de 55 vagas especiais de P.N.E. e 362 vagas para motocicletas.
3. Em atendimento a Lei nº 12.823/99 e Decreto nº 39.708/00, devem ser reservadas no Centro Comercial 14 vagas de autos para táxis.
A regulamentação do ponto deverá ser providenciada pelo interessado junto ao SMT/DTP.
4. Tendo em vista o porte, o programa da edificação e os usos previstos, SMT determina das 62 vagas para carga e descarga, 02 vagas para carga e descarga do tipo caminhão leve para cada uma das atividades e as demais do tipo utilitário.
E ainda, para ambas, a previsão de área para embarque e desembarque e vaga/baia para veículo fretado.
5. A edificação conta com estacionamento interno distribuído em pisos comuns, com vagas dispostas em separado para cada uma das atividades previstas, conforme especificado abaixo:
Centro de compras
 - 1.498 vagas normais para autos;
 - 27 vagas para P.N.E.;
 - 188 vagas para motocicletas;
 - 32 vagas de utilitário;
 - 02 vagas de caminhão leve/veículo fretado;Cinema e Teatro
 - 79 vagas normais para autos;
 - 03 vagas para P.N.E.;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE TRANSPORTES
GABINETE DO SECRETÁRIO

CERTIDÃO DE DIRETRIZES SMT 063/13

- 16 vagas para motocicletas.

Escritórios

- 861 vagas de auto;
- 26 vagas especiais de P.N.E.;
- 171 vagas de motocicletas;
- 30 vagas de utilitário;
- 02 vagas de caminhão leve/veículo fretado;

Para uso comum

- 36 vagas de auto para Taxi;
- Área para embarque e desembarque.

Os totais oferecidos são compatíveis às exigências da LPUOS e LOE, sendo, portanto aceitos e fixados pela SMT.

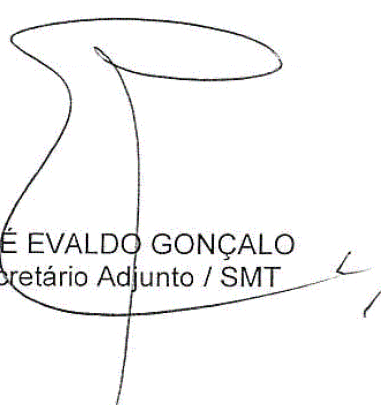
6. Deverão ser previstas no estacionamento as vagas de autos para uso dos idosos nos termos da Lei Municipal nº 14.481/07.
7. As operações de embarque e desembarque de usuários em veículos fretados deverão ocorrer internamente na vaga/baia projetada para este fim.
8. Os espaços de circulação e manobra, o dimensionamento de vagas, a inclinação das rampas etc, estão de acordo com os padrões de LPUOS, LOE e SMT.
9. Para viabilizar o empreendimento, os acessos da edificação deverão ser implantados com a geometria apresentada no projeto arquitetônico. Para tanto, o interessado deverá aprovar junto aos órgãos competentes o projeto funcional "RECONFIGURAÇÃO VIÁRIA MARGINAL PINHEIROS - Projeto Funcional de Geometria de nova circulação para Marginal Pinheiros", juntado às folhas 215 a 217 do processo nº 2012-0.047.707-0 e se responsabilizar pela execução, arcando inclusive com todos os custos de projeto e implantação.
10. Para amenizar o impacto deste empreendimento, o empreendedor deverá executar no padrão DSV/CET e nos termos da Lei nº 15.150/10 e Decreto nº 51.771/10, as seguintes obras e serviços de sinalização:
 - 10.1. Projetar, aprovar o projeto executivo junto aos órgãos competentes e executar obra de arte (ponte) interligando o Viaduto Juscelino Kubistchek à nova pista expressa da Av. Marginal do Rio Pinheiros, sentido Castelo/Interlagos, incluindo a execução de "taper" de ligação entre pistas, o remanejamento de interferências e demais adequações necessárias, conforme projeto funcional "RECONFIGURAÇÃO VIÁRIA MARGINAL PINHEIROS - Projeto Funcional de Geometria de nova circulação para Marginal Pinheiros", juntado às folhas 215 a 217 do processo nº 2012-0.047.707-0.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE TRANSPORTES
GABINETE DO SECRETÁRIO

CERTIDÃO DE DIRETRIZES SMT 063/13

- 10.2. Implantar /Revitalizar/ Readequar a sinalização horizontal e vertical, incluindo a sinalização de Orientação, no padrão DSV/CET, placas especiais e demais dispositivos de sinalização nos trechos viários envolvidos na obra viária indicada no item 10.1 desta Certidão.
11. Os projetos de sinalização elaborados pelo empreendedor deverão ser submetidos à análise e aprovação da DSV/CET através de processo específico.
12. A implantação da sinalização horizontal estabelecida no item 10 desta Certidão deverá ser precedida, se houver necessidade, da aplicação da capa asfáltica para regularização do pavimento, obedecidos os padrões e normas adotadas pela Prefeitura Municipal de São Paulo.
Este serviço será avaliado quando da aprovação dos projetos de sinalização.
13. As despesas decorrentes do projeto e implantação das medidas mitigadoras estabelecidas no item 10 e 12 desta Certidão de Diretrizes, serão integralmente custeadas pelo interessado, conforme dispõe a Lei nº 15.150/10 e Decreto nº 51.771/10, nos limites do parágrafo 1º do artigo 8º da referida lei, e devem ser registradas no Termo de Compromisso firmado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos.
14. Após a conclusão das obras da edificação, caso seja constatada a necessidade de implantação de sinalização horizontal, vertical, semaforica e/ou projeto de adequação geométrica decorrente de variações na demanda de usuários declarada, estas obras e serviços deverão ser executadas as expensas do empreendedor, em conformidade com a Lei nº 15.150/10 e Decreto nº 51.771/10.
15. As peças gráficas analisadas constam às folhas 242 a 292 do processo nº 2012-0.047.707-0.
16. Acompanha esta Certidão de Diretrizes as folhas 217 e 276 a 292 do processo nº 2012-0.047.707-0. que deverão ser entregues ao interessado.



JOSÉ EVALDO GONÇALO
Secretário Adjunto / SMT



PREFEITURA DA CIDADE DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE LICENCIAMENTO
SECRETARIA EXECUTIVA DOS ÓRGÃOS COLEGIADOS

Folha de informação nº 850

Do Processo nº 2011-0.217.659-8

Em: 05 / 03 / 2015

Thays Santos Hamad
Assessora Técnica
SEL/CAIEPS

Interessado: AVEIRO Incorporações S.A.

Contribuinte: 084.223.0027-3

Local: Av. Major Sylvio de Magalhães Padilha (Marginal do Rio Pinheiros) s/nº e Av. Alcides Sangirardi

Assunto: Alvará de Aprovação e Execução de Edificação Nova

Histórico: Emissão de diretrizes para subsidiar parecer da CTLU, nos termos do § 6º do Art. 158 da Lei 13.885/04 e do Art. 18 do Decreto nº 45.817/05, em pedido de Projeto Modificativo de Alvará de Aprovação e Execução de Edificação Nova, protocolado em 04.08.2011, destinado a Serviços Profissionais – Escritórios e Centro Comercial, subcategoria de uso nR3, "Polo Gerador de Tráfego" e "Empreendimento com significativo impacto na vizinhança ou na infraestrutura urbana", em zona de uso ZER-1/07, inserido entre vias classificadas como estruturais N1, em lote localizado na Subprefeitura Butantã e inserido no perímetro da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, conforme PRONUNCIAMENTO SMDU.CTLU/229/2012, que reti-ratificou o PRONUNCIAMENTO SMDU.CTLU/001/2012.

MANIFESTAÇÃO/007/CAIEPS/2015

A CAIEPS, em sua 208ª Reunião Ordinária, realizada em 24 de fevereiro de 2.015, nos termos das atribuições dadas pelo § 6º do Art. 158 da Lei nº 13.885, de 26 de agosto de 2.004, e pelo Art. 18 do Decreto nº 45.817, de 04 de abril de 2.005, após debates, entendeu, por unanimidade de votos, ser a proposta passível de aceitação, desde que atendidas as seguintes condições:

1. Coeficiente de aproveitamento máximo de 3,033, mediante o pagamento de contrapartida financeira, nos termos da Lei nº 13.260/01 – O.U.C.A.E.;
2. Taxa de ocupação máxima de 0,4107, observadas ainda as disposições das Leis nº 11.119/91 e nº 11.536/94, e do Decreto nº 37.105/97;
3. Taxa de permeabilidade mínima de 30%, cuja área resultante deverá ser predominantemente ajardinada e arborizada;

/tsh



PREFEITURA DA CIDADE DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE LICENCIAMENTO
SECRETARIA EXECUTIVA DOS ÓRGÃOS COLEGIADOS

Thays Santos Hamad
Assessora Técnica
SELICAIEPS

Folha de informação nº 851

Em: 05 / 03 / 2015

Do Processo nº 2011-0.217.659-8

4. Gabarito de altura máximo de 135,60m, a partir da cota 725m, e mediante a compra do parâmetro urbanístico nos termos da Lei nº 13.260/01;
5. Altura total máxima para o projeto ora analisado a ser definida mediante consulta ao COMAR, em face da existência de rota de helicópteros incidente sobre o imóvel;
6. Recuo especial de 10,00m para as vias projetadas em prolongamento às Avenidas Alcides Sangirardi e Major Sylvio de Magalhães Padilha, e recuos de frente mínimos de 5,00m, para as demais vias projetadas, contados a partir da faixa destinada ao alargamento da calçada, nos termos do estabelecido na alínea 'f' do inciso IV do Art. 5º da Lei nº 13.260/01, observadas ainda as disposições do Art. 21 do Decreto nº 53.364/12;
7. Recuos laterais mínimos de 3,00m, nos termos do estabelecido na alínea 'f' do inciso IV do Art. 5º da Lei nº 13.260/01;
8. Recuos de fundos mínimos de 5,00m, nos termos do estabelecido na alínea 'f' do inciso IV do Art. 5º da Lei nº 13.260/01;
9. Atendimento ao número mínimo de vagas para autos, observadas as seguintes proporções:
 - a. 01 (uma) vaga a cada 35m² da área computável pretendida, para os usos de Serviços Profissionais – Escritórios e Centro Comercial, resultando em 1.755 vagas, excluídas aquelas destinadas a bicicletas, motocicletas, visitantes, P.N.E., etc.;
 - b. 01 (uma) vaga a cada 50m² da área pretendida, para o uso de Teatro/Cinema, resultando em 55 vagas, excluídas aquelas destinadas a bicicletas, motocicletas, P.N.E., etc.;
10. Atendimento ao número mínimo de vagas para carga e descarga, na proporção de 01 (uma) vaga a cada 1.000m² da área computável pretendida, totalizando 62 vagas;
11. Atendimento na íntegra às disposições contidas no Parecer Técnico Ambiental Modificativo 3 – nº 223/DEPAVE-DPAA/2012 (RETIFICADO), e à ocasião do Alvará de Execução, apresentação do respectivo Termo de Compromisso Ambiental;
12. Aprovação de Relatório de Impacto de Vizinhaça, em consonância com o estabelecido no Termo de Ajustamento de Conduta firmado no dia 06/11/2012 junto ao Ministério Público do Estado de São Paulo, cuja cópia consta às fls. 796/804;

/tsh



PREFEITURA DA CIDADE DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE LICENCIAMENTO
SECRETARIA EXECUTIVA DOS ÓRGÃOS COLEGIADOS

Thays Santos Hamad
 Assessora Técnica
 CAIEPS

Folha de informação nº 852

Em: 05 / 03 / 2015

Do Processo nº 2011-0.217.659-8

13. Apresentação da Certidão de Pagamento de Outorga Onerosa em CEPAC's, nos termos da Lei nº 13.260/01 e Decreto nº 53.364/12, que contemple a compra dos parâmetros urbanísticos referentes à mudança de uso e gabarito de altura pretendidos;
14. Atendimento aos parâmetros de incomodidade do Quadro nº 02/b, anexo à parte III da Lei nº 13.885/04;
15. Atendimento às demais disposições legais pertinentes, em especial às Leis nº 13.430/02, 13.885/04, 13.260/01 e 11.228/92.

A CAIEPS deliberou ainda que qualquer alteração no projeto ora analisado ocasionará nova submissão ao Plenário.

05 / 03 / 2015

PEDRO LUIZ FERREIRA DA FONSECA
 Presidente Suplente da CAIEPS
 Portaria Pref.G. 322/2013

VOTARAM: Júlio Jerônimo dos Santos, Mauro Tadeu Sanches, Roseli Cristina Abreu Viana, Edson Eiji Nagai, Gabriela Defilippi Audra, Paulo Augusto Montans Carqueijo, Ricardo Vaz Guimarães de Rosis, Andrea Oliveira Villella e Pedro Luiz Ferreira da Fonseca.

PRESENTES AINDA: Daniella Lucas Richards Bronzoni, Marília Fernandes e Thays Santos Hamad.

/tsh



Folha de Informação n.º

Do Processo nº 2011-0.217.659-8 em 13.12.2012 (a)

Processo nº : 2011-0.217.659-8
Interessado : AVEIRO INCORPORAÇÕES S.A
Local : Av. Major Sylvio de Magalhães Padilha s/nº e Av. Alcides Sangirardi
Assunto : Alvará de Aprovação e Execução de Edificação Nova

A CTLU/SMDU em sua 39ª Reunião Ordinária, realizada em 13 de dezembro de 2012, emite o seguinte:

PRONUNCIAMENTO SMDU.CTLU/229/2012

A CTLU reafirma o PRONUNCIAMENTO SMDU.CTLU/001/2012, emitido na 30ª Reunião Ordinária, realizada em 09 de fevereiro de 2012, deliberando favoravelmente pela confirmação do prevalecimento do texto constante da Lei nº 13.260/01, esclarecendo o segmento HI da Operação Urbana Água Espaiada, que ao partir do ponto H, segue pela Rua Joapé até a confluência com a Marginal do Rio Pinheiros, seguindo pela Marginal até o ponto I.

Obs: 13 (treze) votos favoráveis
01 (um) voto contrário
01 (uma) abstenção

13.dezembro.2012

LUIZ LAURENT BLOCH
Presidente da Câmara Técnica
de Legislação Urbanística-CTLU

LGSM/cjls.



**PREFEITURA DO MUNICIPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE LICENCIAMENTO
GABINETE DA SECRETÁRIA**

[Handwritten signature]
V. L. Carlos S. Yonemitsu
A.G.P.P. - COMIN-G

821
819

Folha de informação nº

Do Processo nº **2011-0.217.659-8**

em 18/02/15 (a).....

Rogério da Silva Maciel
Supervisor Técnico II
SGAF 3

INTERESSADO: AVEIRO Incorporações S.A.

ASSUNTO: Alvará de Aprovação e Execução de Edificação Nova

INFORMAÇÃO Nº 448/SEL-G/2015

SEL G

Sra. Secretária

Cuida o presente de pedido de Alvará de Aprovação e Execução de Edificação Nova para serviços profissionais (escritórios) e centro comercial (shopping center), categoria de uso nR-3, pleiteando benefícios da Operação Urbana Água Espreada - OUAE.

A SEC faz considerações às fls. 815/816 a partir das ponderações da COMIN às fls. 789/793 e solicita orientação com relação ao prosseguimento da análise técnica quanto à necessidade de garantir acesso ao lote mediante a vinculação das obras viárias da Certidão de Diretrizes de SMT nº 47/2013 (Shopping Cidade Jardim) para a aprovação e execução deste empreendimento.

Para isso, propomos um Termo de Compromisso de Execução de Obra Pública, a ser assinado pelo proprietário do lote, condicionando a emissão de Alvará de Execução das obras do empreendimento deste processo, com a execução das obras constantes da Certidão de Diretrizes de SMT nº 47/2013, bem como ressaltar nos alvarás que o respectivo Certificado de Conclusão do empreendimento, ainda que parcial, deve ser precedido da apresentação do Termo de Recebimento e Aceitação Definitivo – TRAD, não só relativo à Certidão de Diretrizes SMT nº 063/13 do empreendimento, mas também à Certidão de Diretrizes SMT nº 047/13, do Shopping Cidade Jardim, do mesmo empreendedor.

[Handwritten signature]



**PREFEITURA DO MUNICIPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE LICENCIAMENTO
GABINETE DA SECRETÁRIA**

[Handwritten signature]
CARLOS S. YORAMIN
A.G.P.P. - COMIN-G

822
820

Folha de informação nº

Do Processo nº **2011-0.217.659-8**

em 18/02/15 *[Handwritten signature]*
Rafael da Silva Maciel
Supervisor Técnico II
SGAF 3

Deverá ainda constar no referido Termo de Compromisso, que o proprietário tem ciência de que a via a ser aberta de acordo com as exigências constantes da referida Certidão de SMT nº 047/13, deverá ser previamente aprovada e aceita pelos órgãos competentes.

Foi apresentada pelo interessado o Termo de Compromisso às fls. 817/818.

Uma vez executada e recebida a via de acesso ao empreendimento, a mesma deverá ser denominada.

Face do exposto, submeto à vossa apreciação, para posterior envio do presente a SEC.

Acompanham 04 caixas com plantas e o processo nº 2013-0.311.828-5.

São Paulo, 18 de fevereiro de 2015

[Handwritten signature]
MARIA LÚCIA TANABE
Assessora Especial
SEL-G

MLT



**PREFEITURA DO MUNICIPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE LICENCIAMENTO
GABINETE DA SECRETÁRIA**

[Handwritten signature]
Viz. Leticia S. Yonamira
A.C.P.P. - COMIN-C

823.

824

Folha de informação nº

Do Processo nº **2011-0.217.659-8**

em 19/02/15 (a).....

[Handwritten signature]
Rogério da Silva Maciel
Supervisor Técnico II
SGAF 3

INTERESSADO: AVEIRO Incorporações S.A.

ASSUNTO: Alvará de Aprovação e Execução de Edificação Nova

INFORMAÇÃO Nº 457/SEL-G/2015

SEL/SEC

Sr. Sec. Executivo

Retorno o presente para prosseguimento, à vista das considerações às fls. 815/816 e 819/820, que acolho, no sentido de aceitar o acesso ao lote mediante a vinculação das obras viárias da Certidão de Diretrizes de SMT nº 47/2013 (Shopping Cidade Jardim) para a aprovação e execução deste empreendimento, por meio de Termo de Compromisso de Execução de Obra Pública, apresentado pelo interessado às fls. 817/818.

Deverá ainda constar ressalva nos alvarás que o respectivo Certificado de Conclusão do empreendimento, ainda que parcial, deve ser precedido da apresentação dos Termos de Recebimento e Aceitação Definitivo – TRAD, não só relativo à Certidão de Diretrizes SMT nº 063/13 do empreendimento, mas também à Certidão de Diretrizes SMT nº 047/13, do Shopping Cidade Jardim, do mesmo empreendedor.

Acompanham 04 caixas com plantas e o processo nº 2013-0.311.828-5.

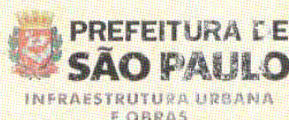
São Paulo, 19 de fevereiro de 2015

[Handwritten signature]

PAULA MARIA MOTTA LARA
Secretária Municipal de Licenciamento

MLT

2011.0.217.659-8



tid 127.11904

662

CGA
A.G.P.P. - COMIN-B

SUPERINTENDÊNCIA DE PROJETOS VIÁRIOS

AVENIDA SÃO JOÃO, 473 - 14º ANDAR - CENTRO - CEP 01035-904 - FONE / FAX: 3337-9318

São Paulo, 25 de setembro de 2014

Pilino Correa Junior
A.G.P.P. - COMIN/SEL

OFÍCIO Nº 111/PROJ.G/2014

Local: Av. Marginal do Rio Pinheiros

Assunto: Aprovação de projeto de reconfiguração geométrica e adequação de drenagem de águas pluviais - Processo nº 2014.257.617-6

Prezado Senhor,

Em atendimento a solicitação de V.Sa. informamos, que o processo administrativo em epígrafe trata de aprovação do projeto e lavratura de Termo de Compromisso e Autorização - TCA, para realização de obras de reconfiguração geométrica no traçado da Avenida Marginal do Rio Pinheiros.

Em consulta ao processo administrativo, constatamos que o projeto referente ao sistema viário apresentado em três pranchas encontra-se aprovado em PROJ 3.

Sem mais para o momento, aproveitamos o ensejo para apresentar nossos protestos de estima e consideração.

Atenciosamente

ENGº PEDRO LUIZ DE CASTRO ALGODOAL
Superintendente de Projetos Viários
PROJ-G

JHS F INCORPORAÇÕES S/A
Av. Magalhães de Castro, 12.000
São Paulo - SP
Contato: Fat's Engenharia Consultoria S/S Ltda.
Telef: 2967-6976 - com Engº Yuki

[Handwritten signature]

Ofício nº 111/PROJ.G/2014 - 1/1



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
DESENVOLVIMENTO
URBANO

CÂMARA TÉCNICA DE LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA – CTLU

Folha de Informação n.º 899

Do Processo nº 2011-0.217.659-8 Luiz Guilherme Silveira Monteiro

RF. 535.454.7
SMDU/SEOC

Interessado : AVEIRO INCORPORAÇÕES S/A
Local : Av. Major Sylvio de Magalhães Padilha (Marginal do Rio
Pinheiros), s/nº e Av. Alcides Sangirardi
Assunto : Alvará de Aprovação e Execução de Edificação Nova

PRONUNCIAMENTO SMDU.SEOC.CTLU/035/2015

A CTLU/SMDU, em sua 63ª Reunião Ordinária, realizada em 09 de abril de 2015, por 06 votos favoráveis e 02 abstenções, no exercício das atribuições previstas no § 4º do artigo 158 da Lei 13.885/04 e no artigo 18 do Decreto nº 45.817/05, após análise do empreendimento e do impacto previsto, considerando a necessidade de conformidade do projeto apresentado às normas de uso e ocupação do solo do Município de São Paulo, DECLARA, à vista da MANIFESTAÇÃO/007/CAIEPS/2015, não haver exigências adicionais de natureza urbanística a serem observadas na aprovação do empreendimento.

WEBER SUTTI
Presidente da Câmara Técnica
de Legislação Urbanística-CTLU

JCMO/pes.

2011.0.217.659-8



tid 127.11904

662

CGA
A.S.P.P. - COMIN-G

SUPERINTENDÊNCIA DE PROJETOS VIÁRIOS

AVENIDA SÃO JOÃO, 473 – 14º ANDAR – CENTRO – CEP 01035-904 – FONE / FAX: 3337-9318

São Paulo, 25 de setembro de 2014

Plínio Correa Junior
ASPP
COMIN/SEL

OFÍCIO Nº 111/PROJ.G/2014

Local: Av. Marginal do Rio Pinheiros

Assunto: Aprovação de projeto de reconfiguração geométrica e adequação de drenagem de águas pluviais – Processo nº 2014.257.617-6

Prezado Senhor,

Em atendimento a solicitação de V.Sa. informamos, que o processo administrativo em epígrafe trata de aprovação do projeto e lavratura de Termo de Compromisso e Autorização – TCA, para realização de obras de reconfiguração geométrica no traçado da Avenida Marginal do Rio Pinheiros.

Em consulta ao processo administrativo, constatamos que o projeto referente ao sistema viário apresentado em três pranchas encontra-se aprovado em PROJ 3.

Sem mais para o momento, aproveitamos o ensejo para apresentar nossos protestos de estima e consideração.

Atenciosamente

ENGº PEDRO LUIZ DE CASTRO ALGODOAL
Superintendente de Projetos Viários
PROJ-G

JHS F INCORPORAÇÕES S/A
Av. Magalhães de Castro, 12.000
São Paulo – SP
Contato: Fat's Engenharia Consultoria S/S Ltda.
Telef: 2967-6976 – com Engº Yuki

[Handwritten signature]

Ofício nº 111/PROJ.G/2014 - 1/1

2011.0.217.659-8



tid 127.11904

662
CGA
A.G.P.P. - COMIN-G

SUPERINTENDÊNCIA DE PROJETOS VIÁRIOS

AVENIDA SÃO JOÃO, 473 - 14º ANDAR - CENTRO - CEP 01035-904 - FONE / FAX: 3337-9318

São Paulo, 25 de setembro de 2014

Pilino Correa Junior
AGP
COMINSEL

OFÍCIO Nº 111/PROJ.G/2014

Local: Av. Marginal do Rio Pinheiros

Assunto: Aprovação de projeto de reconfiguração geométrica e adequação de drenagem de águas pluviais - Processo nº 2014.257.617-6

Prezado Senhor,

Em atendimento a solicitação de V.Sa. informamos, que o processo administrativo em epígrafe trata de aprovação do projeto e lavratura de Termo de Compromisso e Autorização - TCA, para realização de obras de reconfiguração geométrica no traçado da Avenida Marginal do Rio Pinheiros.

Em consulta ao processo administrativo, constatamos que o projeto referente ao sistema viário apresentado em três pranchas encontra-se aprovado em PROJ 3.

Sem mais para o momento, aproveitamos o ensejo para apresentar nossos protestos de estima e consideração.

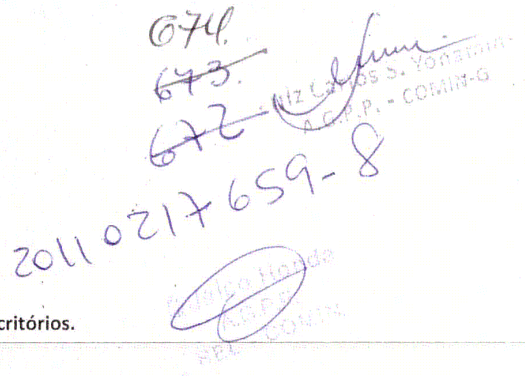
Atenciosamente

ENGº PEDRO LUIZ DE CASTRO ALGODOAL
Superintendente de Projetos Viários
PROJ-G

JHS F INCORPORAÇÕES S/A
Av. Magalhães de Castro, 12.000
São Paulo - SP
Contato: Fat's Engenharia Consultoria S/S Ltda.
Telef: 2967-6976 - com Engº Yuki

[Handwritten signature]

Ofício nº 111/PROJ.G/2014 - 1/1



Técnico DPAA:



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE TRANSPORTES
GABINETE DO SECRETÁRIO

CERTIDÃO DE DIRETRIZES – SMT

2011 02170553

543.
Ulz Carlos S. Yonamine
A.G.P.P. - COMIN-G

Diretrizes nº : 047/13
Data da Certidão : 07/11/13
Aprovação DOC : 08/11/13

Interessado : JHS-F – INCORPORAÇÕES LTDA.
Local : Av. Magalhães de Castro, nº12000 e Rua Armando Petrella – Jardim
Panorama
Processo : 2013-0.126.494-2
Contribuinte : 300.005.0320-4
Zoneamento : BT ZER 1/07 e ZCLz-II
Categoria de Uso : nR3 e R2v
Descrição de uso : Centro Comercial e Conjunto Residencial

Área do Terreno:
- Escritura : 49.777,94 m²
- Real : 49.777,94 m²
- Doad a : 823,94 m²
- Remanescente : 48.954,00 m²

Áreas da Edificação:

Áreas (m²)	Computável		Não computável		Total
	Regular	à construir	Regular	à construir	
Centro comercial	47.685,76	8.227,28	51.770,59	4.109,77	111.793,40
Conjunto residencial	108.051,22		99.997,11		208.048,33
Total no empreendimento	163.964,26		155.877,47		319.841,73

Vagas de Estacionamento:

Quadro de Vagas	Projetadas		Exigidas por Lei		Fixadas por SMT	
Auto	Centro comercial	Conjunto Residencial	Centro comercial	Conjunto Residencial	Centro comercial	Conjunto Residencial
	1.518	1.625	1.668	1.625	1.518 + 150 conveniadas	1.625
Auto para visitantes	-	48	-	-	-	48
P.N.E.	50	08	50	08	50	08
Moto	333	80	333	80	333	80
Moto para serviços de entregas	-	18	-	-	-	18
Utilitário para serviços de entrega/carga e descarga	43	18	43	-	43	18
Caminhão leve	15	09	15	-	15	09
Caminhão leve / ônibus fretado	01	-	01	-	01	-
Ambulância	01	-	-	-	01	-
Taxi	22	-	18	-	22	-
Zeladoria/funcionários	-	03	-	-	-	03
Área para embarque e desembarque	Sim	-	Sim	-	Sim	-



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE TRANSPORTES
GABINETE DO SECRETÁRIO

CERTIDÃO DE DIRETRIZES – SMT – 047/13

2011 02176598
fls. 544
LUIZ CARLOS S. VONAMANN
A.G.P.P. - COMIN-G

DIRETRIZES

DISPOSIÇÕES GERAIS

1. Esta Certidão de Diretrizes cancela e substitui a anterior, CD SMT 087/12.
2. Estas diretrizes não aprovam o projeto, o qual deve ter sua tramitação pelos procedimentos vigentes a SEHAB e de acordo com a Lei 11.228/92 e Decreto 32.329/92.
3. O pedido de Alvará de Aprovação da Edificação, enquadrada como Polo Gerador de Tráfego, deverá ser instruído com esta Certidão de Diretrizes nos termos do item 4.D.3 do Decreto 32.329/92.
4. Deverão constar do Alvará de Aprovação as medidas mitigadoras formuladas por estas Diretrizes as quais deverão estar comprovadamente concluídas para obtenção do Certificado de Conclusão de Edificação, conforme determina a Lei 15.150/10, Decreto 51.771/10 e o item 4.D.5 do Decreto 32.329/92.

DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS

1. A Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo - LPUOS, através do quadro 2c anexo a parte III da Lei nº 13.885/04, exige 1.668 vagas de autos e 59 vagas para carga e descarga para o Centro Comercial.
Para o uso residencial, nos termos do artigo 190 da Lei nº 13.885/04, a exigência é de 1.625 vagas de autos.
2. De acordo com a Lei de Obras e Edificações - LOE, através da Tabela 13.3.4 do Anexo I da Lei nº 11.228/92, a exigência é de 50 vagas para P.N.E. e 333 vagas de motocicletas para o Centro Comercial.
Para o uso residencial a exigência é de 08 vagas de P.N.E. e 80 vagas de motocicletas.
3. Em atendimento a Lei nº 12.823/99 e Decreto nº 39.708/00, devem ser reservadas no Centro Comercial 18 vagas de autos para táxis.
A regulamentação do ponto deverá ser providenciada pelo interessado junto ao SMT/ DTP.
4. Tendo em vista o porte e o programa da edificação e os usos previstos, SMT determina que das 59 vagas para carga e descarga exigidas pela lei, 43 vagas sejam do tipo utilitário e 16 vagas do tipo caminhão leve.
E ainda, área para embarque e desembarque e vaga/baia para ônibus fretado.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE TRANSPORTES
GABINETE DO SECRETÁRIO

CERTIDÃO DE DIRETRIZES – SMT – 047/13

2011 02176598

545
LUIZ CARLOS S. YAMAMOTO
A.G.P.P. - COMISSÃO

5. As vagas previstas em projeto são:

Centro Comercial

- 1.518 vagas de auto e 150 vagas por convênio;
- 50 vagas para P.N.E.;
- 333 vagas para motocicletas;
- 43 vagas de utilitário leve para carga descarga;
- 15 vagas de caminhão leve para carga e descarga;
- 01 vaga de caminhão leve/ônibus fretado;
- 01 vaga de auto para ambulância;
- 22 vagas de auto para táxi.

Área para embarque e desembarque de autos.

Edifícios residenciais

- 1.625 vagas de auto para moradores;
- 48 vagas de auto para visitantes;
- 08 vagas de deficientes físicos;
- 80 vagas de motocicletas;
- 18 vagas de utilitário leve para serviços de entrega;
- 09 vagas de caminhões leves
- 18 vagas de motos para serviços de entregas
- 03 vagas de auto para zeladores e funcionários do condomínio.

Os totais oferecidos são compatíveis às exigências da LPUOS e LOE, sendo, portanto aceitos e fixados pela SMT.

6. Deverão ser previstas no estacionamento as vagas de autos para uso dos idosos nos termos da Lei Municipal nº 14.481/07.
7. As operações de embarque e desembarque de usuários em ônibus fretados deverão ocorrer internamente na vaga/baia projetada para este fim.
8. Os espaços de circulação e manobra, o dimensionamento de vagas, a inclinação das rampas etc, estão de acordo com os padrões de LPUOS, LOE e SMT.
9. Para amenizar o impacto deste empreendimento, o empreendedor deverá executar no padrão DSV/CET e nos termos da Lei 15.150/10 e Decreto 51.771/10, as seguintes obras e serviços de sinalização:
 - 9.1. Implantar/revitalizar a sinalização horizontal e vertical dos trechos viários abaixo relacionados, incluindo placas especiais, dispositivos de sinalização e as aproximações em até 30 metros, conforme projeto funcional elaborado pela CET:
 - a) R. Padre José Grieco;
 - b) R. Prof. Dr. Antônio Barros de Ulhoa Cintra/R. Inocêncio Nogueira;
 - c) R. Manuel Marques Simões;
 - d) R. das Begônias, entre a R. Resedá e o túnel Pres. Jânio Quadros;
 - e) R. Joapé;



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE TRANSPORTES
GABINETE DO SECRETÁRIO

CERTIDÃO DE DIRETRIZES – SMT – 047/13

2011 02176598 fls. 546
Riz Carlos S. Yonah
A.G.P.P. - COMAN-G

- 9.2. Projetar, aprovar o projeto executivo junto aos órgãos competentes e executar obra apresentada no projeto funcional de "Reconfiguração Viária Marginal Pinheiros", juntado a folha nº 263 do processo nº 2013-0.126.494-2, no que se refere a retificação da Avenida Magalhães de Castro, no sentido Pinheiros – Interlagos, no trecho entre as ruas Cunhatais e Armando Petrella, bem como as alças de retorno a serem implantadas nas proximidades do número 4.800 da citada avenida e nas proximidades da Rua Pedro Avancine,, itens também demarcados no projeto citado, e se responsabilizar pela execução, arcando inclusive com todos os custos de projeto, implantação e remoção das interferências.
- 9.3. Implantar /Revitalizar/ Readequar a sinalização horizontal e vertical, incluindo a sinalização de Orientação, no padrão DSV/CET, placas especiais e demais dispositivos de sinalização nos trechos viários envolvidos na obra viária indicada no item 9.2 desta Certidão.
10. Os projetos Funcionais referentes aos serviços estabelecidos no item 09 desta Certidão constam as folhas 254 a 256, 262 e 263 do processo nº 2013-0.126.494-2 e serão fornecidos oportunamente pela CET, quando da autuação de processo específico.
Em razão de alterações significativas no tráfego estes projetos poderão sofrer adequações necessárias.
11. Os projetos de sinalização elaborados pelo empreendedor deverão ser submetidos à análise e aprovação da DSV/CET através de processo específico.
12. A implantação da sinalização horizontal estabelecida no item 09 desta Certidão deverá ser precedida, se houver necessidade, da aplicação da capa asfáltica para regularização do pavimento, obedecidos os padrões e normas adotadas pela Prefeitura Municipal de São Paulo.
Este serviço será avaliado quando da aprovação dos projetos de sinalização.
13. As despesas decorrentes do projeto e implantação das medidas mitigadoras estabelecidas no item 09 e 12 desta Certidão de Diretrizes serão integralmente custeadas pelo interessado, conforme dispõe a Lei 15.150/10 e Decreto 51.771/10 e devem ser registradas no Termo de Compromisso firmado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos.
14. As obras previstas no Item 9, subitem 9.2 poderão ser executadas concomitantemente com as previstas na Certidão de Diretrizes SMT 063/13 do Shopping Aveiro, por serem em áreas lindeiras e se tratar do mesmo empreendedor.
15. Após a conclusão das obras da edificação, caso seja constatada a necessidade de implantação de sinalização horizontal, vertical, semafórica e/ou projeto de adequação geométrica decorrente de variações na demanda de usuários declarada, estas obras e



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE TRANSPORTES
GABINETE DO SECRETÁRIO

2011 02176598

fls. 547

[Handwritten signature]

Wlton Carlos S. Yonahara
P.O. 202 P. - COMINCO

16. As peças gráficas analisadas constam às folhas 45 a 65, 67 a 70, 73 a 99, 101 a 121, 123 a 126, 129 a 155, 157 a 177, 179 a 182, 185 a 211 e 221 a 232 do processo nº 2013-0.126.494-2.
17. Acompanha esta Certidão de Diretrizes as folhas 157 a 177, 179 a 182, 185 a 211, 229 a 232 do processo nº 2013-0.126.494-2 que deverão ser entregues ao interessado.

JOSÉ EVALDO GONÇALO
Secretário Adjunto / SMT

[Handwritten signature]

Luiz Carlos S. Tonamini
P.P. - COMIN-G
2011-0.217.659-8

616.
Zella Bonfina Cruz
Assp.
221.750.233
12-514.787.2



MINISTÉRIO DA DEFESA
COMANDO DA AERONÁUTICA
QUARTO COMANDO AÉREO REGIONAL
Avenida Dom Pedro I, nº 100 - Cambuci
São Paulo SP - CEP 01552-000
Tel: (11) 3382-6100 / Fax: (11) 3382-6148

Ofício nº 4657/SCA/46422
Protocolo COMAER nº 67260.008274/2012-07

São Paulo, 25 de setembro de 2012.

Ao Senhor
LUCIANO SERGIO AMARAL ALVES
Dumont Engenharia e Consultoria Aeroportuária Ltda.
Rua Heliadora, nº 08 - Santana
02022-050 - São Paulo - SP

Assunto: Deferimento do Processo de protocolo nº 67260.008274/2012-07 - Marginal do Rio Pinheiros, São Paulo (P 11807).

Prezado Senhor,

1. Em atenção à solicitação de Vossa Senhoria, protocolada sob o nº 67260.008274/2012-07, conforme requerimento anexo, informo que a mesma foi analisada à luz do Parecer nº 1066/ATM/2012, de 03 de setembro de 2012, do Serviço Regional de Proteção ao Voo de São Paulo (SRPV SP), e recebeu deste Comando Aéreo Regional o seguinte despacho: DEFERIDO, de acordo com o Artigo 95 da Portaria nº 256/GC5, de 13 de maio de 2011, desde que as edificações sejam sinalizadas com luzes de média intensidade no topo, conforme artigos 77 a 83 da supracitada Portaria, e futuras implantações como pára-raios, antenas não ultrapassem a conta de 864 metros.
2. Quando da construção, caso haja necessidade de utilização de equipamentos, como guindastes e guias, cuja altitude de topo ultrapasse os 864 metros, deverá ser solicitado nova análise, antes da instalação dos mesmos.
3. Ressalta-se que não foram analisadas possíveis interferências causadas pela implantação com as superfícies limitadoras de obstáculos dos aeródromos/helipontos privados que não possuem as informações especificadas no item 4.1 da ICA 63-19/2011 disponibilizadas no cadastro da ANAC.

[Assinatura]

(FL 2/2 do Of Ext nº 4657/SCA/46422 - IV COMAR, de 25 SET 2012 - Prot.COMAER nº 67260.008274/2012-07)

4. Outrossim, em cumprimento ao disposto no Artigo nº 92 da Portaria nº 256/GC5, este COMAR deverá ser informado, dentro de 30 dias, a contar do prazo previsto para o término da construção, sobre a finalização do empreendimento, por meio do envio do Anexo III da mesma Portaria.

5. Por fim, esclareço que a manutenção de quaisquer sinalizações e que as informações prestadas são de responsabilidade solidária do engenheiro responsável e do proprietário da implantação, bem como qualquer evento danoso que venha a ocorrer, pela falta de manutenção ou pela falta de veracidade das informações, poderá implicar sanções patrimoniais e/ou penais aos responsáveis.

6. Ao cumprimentar Vossa Senhoria, coloco à disposição a estrutura organizacional do Quarto Serviço Regional de Engenharia, por meio do telefone (11) 3382-6126, para quaisquer esclarecimentos julgados pertinentes.

Alencar

Brig Ar JORGE LUIZ ALVES DE BARROS SANTOS
Chefe do Estado-Maior do IV COMAR

UNIDADE 5. YORAMIR
A.G.P.P. - COMIN-G

2011-0.217.659-8



40701
SEL / SGAF-33
RF 511.787.9

2011.0.217.659-8

666 666



**OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA
ÁGUA ESPRAIADA**

**Certidão de Pagamento da Outorga Onerosa em CEPAC
Nº AE-018/2014**

O Município de São Paulo, representado pela São Paulo Urbanismo – SP Urbanismo, atual denominação da Empresa Municipal de Urbanização - EMURB, inscrita no CNPJ/MF sob nº 43.336.288/0001-82, com sede na Rua São Bento nº 405, 16º andar, com base no artigo 34, da Lei Federal nº 10.257, de 10/ de julho de 2001 (Estatuto da Cidade); no artigo 230, da Lei Municipal nº 13.430, de 13 de setembro de 2002 (Plano Diretor Estratégico do Município de São Paulo); na Lei Municipal nº 13.260, de 28 de dezembro de 2001 (Lei da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada); no Decreto nº 53.364 de 18 de agosto de 2012, expede a presente Certidão de Pagamento da Outorga Onerosa em Certificados de Potencial Adicional de Construção, Construção - CEPAC a **AVEIRO INCORPORAÇÕES S/A., CNPJ nº 08.274.761/0001-43**, correspondente **22.375 CEPAC** obtidos à vista, utilizados na contrapartida correspondente à aquisição de área adicional de construção concedidos no âmbito da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, que estão sendo devidamente cancelados. A operação urbana foi concedida para o imóvel localizado à Avenida Alcides Sangirardi s/nº - Morumbi – São Paulo, lançado ao contribuinte nº 084.223.0027-3 a maior, e obedece às seguintes características:

1. Área do terreno real: 20.256,00 m²
2. Área do terreno escritura: 20.256,00 m²
3. Área do terreno doada para calçada: 658,04 m²
4. Área do terreno remanescente na O.U: 19.597,96m²
5. Área de construção adicional computável: 46.064,70 m²
6. Categoria de Uso: nR3 – Não residencial
7. Zona de Uso Atual: ZER 1-07/ZCL1
8. Taxa de Ocupação do Projeto: 41,07 %
9. Coeficiente de aproveitamento básico: 1
10. Coeficiente de aproveitamento adotado: 3,274126185
11. Setor da Operação Urbana: Marginal Pinheiros
12. Número do Processo Administrativo: 2012-0.170.557-2;

6. 22

2011.0.217.659-8

Antônio Carlos Cintra do Amaral Filho
ANTÔNIO CARLOS CINTRA DO AMARAL FILHO
A.G.P.P. - COMIN-G

667.
~~666~~
Gustavo Partezani Rodrigues
GUSTAVO PARTEZANI RODRIGUES
A.G.P.P. - COMIN-G

13. Proprietária dos CEPACS: JHSF Incorporações Ltda. - CNPJ nº 05.345.215/0001-68

14. Proprietária do terreno: Aveiro Incorporações Ltda., - CNPJ nº 08.274.761/0001-43

Observações:

- A. A correção da área de terreno utilizada no cálculo da quantidade de CEPACS necessários ao presente empreendimento é de inteira responsabilidade do proponente.
- B. A presente informação restringe-se a vinculação de Cepacs relativa ao aumento da área de construção adicional, devendo o interessado providenciar a vinculação de CEPACS relativos à mudança de uso e parâmetros para obtenção do Alvará de Aprovação de Edificação Nova.
- C. A área de alargamento de calçada deverá ser doada ao município nos termos do artigo 17 da Lei 13.260/01 e receber tratamento urbanístico, nos termos do Decreto 45.904/05.
- D. O cálculo da área a ser doada ao município para alargamento da calçada é de inteira responsabilidade da proponente.
- E. O empreendimento deverá atender a todas as demais legislações edilícias e ambientais incidentes sobre o imóvel.

São Paulo, 09 de setembro de 2014.

Antônio Carlos Cintra do Amaral Filho
ANTÔNIO CARLOS CINTRA DO AMARAL FILHO
Diretor de Gestão e Finanças

Gustavo Partezani Rodrigues
GUSTAVO PARTEZANI RODRIGUES
Diretor de Desenvolvimento

955

54



2011-0217659-8

MINISTÉRIO DA DEFESA
COMANDO DA AERONÁUTICA
QUARTO COMANDO AÉREO REGIONAL

Avenida Dom Pedro I, nº 100 - Cambuci
São Paulo - SP- CEP 01552-000

Tel: (11)3382-6100 / Fax: (11)3382-6148 / e-mail: comar4@comar4.aer.mil.br

Wagner Lulz Fernandes
A. APOIO - SEL/SGAF-33
RF: 689.147.7

Ofício nº 2170/SCA/10398

Protocolo COMAER nº 67260.006537/2015-88

São Paulo, 21 de maio de 2015.

A Sua Senhoria o Senhor
OTÁVIO TEIXEIRA DE ABREU NETO
DUMONT Engenharia e Consultoria Aeroportuária
Rua Heliadora, nº 08- Santana
02022-050 - São Paulo - SP

Assunto: Deferimento do processo: Av. Marginal do Rio Pinheiros, s/nº, Jd. Panorama - São Paulo - SP (P 17539).

Prezado Senhor,

1. Em atenção à solicitação de Vossa Senhoria, conforme requerimento anexo, informo que a mesma foi analisada à luz do Parecer nº 1066/ATM/2012, de 3 de setembro de 2012, do Serviço Regional de Proteção ao Voo de São Paulo (SRPV SP), e recebeu deste Comando Aéreo Regional o seguinte despacho: DEFERIDO, de acordo com o Artigo 95 da Portaria 256/GC5, de 13 de maio de 2011, desde que a implantação seja sinalizada com luzes de média intensidade no topo, conforme artigos 77 a 83 da supracitada Portaria.
2. Ressalta-se que não foram analisadas possíveis interferências causadas pela implantação com as superfícies limitadoras de obstáculos dos aeródromos/helipontos privados que não possuem as informações especificadas no item 4.1 da ICA 63-19/2011 disponibilizadas no cadastro da ANAC.
3. Outrossim, em cumprimento ao disposto no Artigo nº 92 da Portaria nº 256/GC5, este COMAR deverá ser informado, dentro de 30 dias, a contar do prazo previsto para o término da construção, sobre a finalização do empreendimento, por meio do envio do Anexo III da mesma Portaria.

(FL 2/2 do Ofício Externo nº 2170/SCA/10398 - IV COMAR, de 21 MAIO 2015, Prot nº 67260.006537/2015-88)

4. Por fim, esclareço que a manutenção de quaisquer sinalizações e que as informações prestadas são de responsabilidade solidária do engenheiro responsável e do proprietário da implantação, bem como qualquer evento danoso que venha a ocorrer, pela falta de manutenção ou pela falta de veracidade das informações, poderá implicar sanções patrimoniais e/ou penais aos responsáveis.

Atenciosamente,



JAYME FERREIRA JUNIOR Coronel Aviador
Chefe do Estado-Maior do Quarto Comando Aéreo Regional

2011 - 0.217.659-8
ANEXO II

956
Wagner Luiz Fernandes
A. APOIO - SEL/SGAF-33
RF: 689.147.1

Exmo Sr. Comandante do Quarto Comando Aéreo Regional

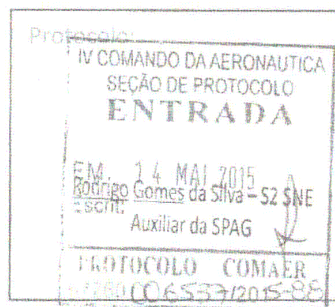
Pasta 17539

Dumont Engenharia e Consultoria Aeroportuária Ltda, CNPJ 73.894.693/0001-87, estabelecido(a) à **Rua Heliadora, 08, Santana, São Paulo-SP, CEP 02022-050, telefone de contato (0XX11) 2973-8000**, vem requerer a V.Exa. autorização para realizar o aproveitamento de **uma edificação para uso comercial**, em concordância com a Portaria n° 256/GC5, de 13 de maio de 2011, para o qual anexa ao presente os seguintes dados e documentos:

- 1) (***OBRIGATÓRIO**) Nome, endereço com CEP, telefone e e-mail do proprietário : **AVEIRO INCORPORAÇÕES LTDA., Avenida Marginal do Rio Pinheiros, s/ n°, Jd. Panorama, São Paulo, SP, CEP 05672-130, (0XX11)3702-2303, danielsoiz@jhsf.com.br;**
- 2) Identificação e natureza do aproveitamento: **uso residencial e de serviços hoteleiros** ;
- 3) Endereço ou localização da implantação: **Av. Marginal do Rio Pinheiros, s/n°, Jd. Panorama, São Paulo-SP;**
- 4) Previsão de início e término do empreendimento: Início – **01/07/2015**, Término- **01/11/2018**;
- 5) Localização do aproveitamento (coordenadas geográficas da implantação no padrão WGS-84) :
Latitude: **23°35'47"S**, Longitude: **046°41'47"W** ;
- 6) Altitude do terreno no local do aproveitamento: **724,00** mts;
- 7) Altura, do solo ao topo, da implantação pretendida: **140,00** mts;
- 8) Área da implantação: **142.517,70** m²;
- 9) Material predominante na implantação: **alvenaria** ;
- 10) Tipo de sinalização a ser empregada, quando couber: **Luzes de obstáculos**;
- 11) Descrição detalhada da destinação, uso ou funcionamento da implantação, incluindo características específicas da implantação que possam constituir perigo à navegação aérea: **A destinação do uso será para salas comerciais, distribuídas em 01 (uma) edificação**;
- 12) Carta topográfica da região ou cópia, na escala 1:100.000 ou maior com curvas de nível, indicando o local da implantação em relação ao aeródromo, assinada por engenheiro devidamente qualificado;
- 13) Planta de situação na escala 1:50.000 ou maior, quando couber;
- 14) Planta baixa, vista lateral e frontal (Perfil) da implantação;
- 15) ART/RRT específica para cada processo, com a seguinte descrição no campo "observações":
"Responsabilidade pelas informações prestadas ao IV COMAR no processo de obtenção de autorização para implantação de (tipo de implantação), localizada no(a) (endereço)";

"DEFERIDO", de acordo com Artigo 95 da
Portaria 256/GC5, de 14 Maio 2011.

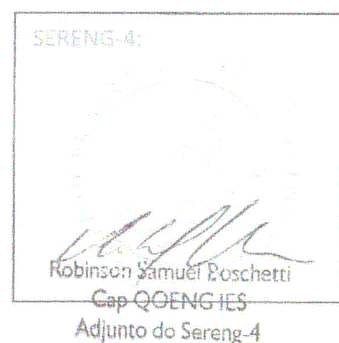
Assumindo inteira responsabilidade pelas informações aqui prestadas, firma o compromisso de manter endereço para correspondência atualizado junto ao IV COMAR.



Nestes Termos
Pede Deferimento

São Paulo,
28/04/2015

Assinatura do Representante Legal
Nome: **Otávio Teixeira de Abreu Neto**
CPF: 929.294.278-68





Prefeitura da Cidade de São Paulo
SECRETARIA MUNICIPAL DE LICENCIAMENTO

CÓPIA DO DOCUMENTO

Cont ribui nte

08422300273

Document o

004-0-01 ALVARA DE APROVACAO DE EDIFICACAO NOVA

Número

2015/19069-00

Nome do Proprietário

AVEIRO INCORPORACOES LTDA

Data Publicação

11/08/2015

Endereço do Imóvel

Codl og

34348-0

Endereço

AV MARGINAL ESQ DO RIO PINHEIROS

Número

000000

Compl erent o/ Bai rro

LAPA

Sub.Pref.

BT

CEP

05320-030

Zona de Uso

ZONEAMENTO ANTERIOR: Z1-014.

Categoria de Uso

NR3

Descrição

O DIVISAO TEC.EDIF.USO COMERCIAL E INDUST. GRANDE SEL/COMIN 3 EXPEDE O PRESENTE ALVARA DE APROVACAO DE EDIFICACAO NOVA.

USO DO IMOVEL:

- USOS NAO RESIDENCIAIS ESPECIAIS OU INCOMODOS. - POLO GERADORES DE TRAFEGOS..

AREA DE TERRENO: REAL - 20256,00 M2 ESCRITURA - 20256,00 M2

AREA TOTAL DE CONSTRUCAO - 142566,54 M2

COM: 1 PREDIO DE 31 ANDAR(ES), 1 MEZANINO(S), 1 SUBSOLO(S), ATICO, DESTINADO(S) A USO COMERCIAL.

AUTOR DO PROJETO:

JULIO JOSE FRANCO NEVES

CAU A000052-3

ZONEAMENTO ATUAL: ZCLZ-I LINDEIRA A ZER-1

CLASSIFICACAO VIARIA: ESTRUTURAL N1

RESSALVAS:

- 1) POR OCASIAO DO PEDIDO DO CERTIFICADO DE CONCLUSAO DEVERA SER APRESENTADO O ATESTADO DE VISTORIA FINAL DO CORPO DE BOMBEIROS.
- 2) SOMENTE SERA CONCEDIDO O CERTIFICADO DE CONCLUSAO SE A CONSTRUCAO ATENDER INTEGRALMENTE AS NORMAS DE INSTALACAO DE GAS COMBUSTIVEL, QUE LHE FOREM APLICAVEIS, CONFORME DISPOSTO NOS DECRETOS 24714/87 DE 07/10/87 E 27011/88 DE 30/09/88.
- 3) POR OCASIAO DO CERTIFICADO DE CONCLUSAO DEVERA SER ATENDIDO INTEGRALMENTE O ITEM 9.3.4. DA LEI 11.228/92 (ESGOTO).

Requeri mento

08422300273-00003

PROCESSO: 0000. 2011/ 0217659-8 EMISSAO: 26/03/2019

Página

1 /5

Códi go Veri f i cação:

7012. 46A2. 13D4. 4F84. 376D. 0101. E87D. 9F60



Prefeitura da Cidade de São Paulo
SECRETARIA MUNICIPAL DE LICENCIAMENTO

CÓPIA DO DOCUMENTO

Cont r i b u i n t e

08422300273

Document o

004-0-01 ALVARA DE APROVACAO DE EDIFICACAO NOVA

Número

2015/19069-00

Nome do Proprietário

AVEIRO INCORPORACOES LTDA

Data Publicação

11/08/2015

Endereço do Imóvel

Codl og

34348-0

Endereço

AV MARGINAL ESQ DO RIO PINHEIROS

Número

000000

Compl erent o/ Bai r r o

LAPA

Sub.Pref.

BT

CEP

05320-030

Zona de Uso

ZONEAMENTO ANTERIOR: Z1-014.

Categoria de Uso

NR3

Descrição

- 4) POR OCASIAO DO CERTIFICADO DE CONCLUSAO, DEVERA SER EXIGIDO O ATENDIMENTO DO ITEM 9.E.3.1. DO DECRETO 32.329/92 (ELEVADORES DE SEGURANCA).
- 5) POR OCASIAO DO CERTIFICADO DE CONCLUSAO, DEVERAO SER ATENDIDOS OS ITENS DO COE RELATIVOS A VENTILACAO MECANICA E ILUMINACAO ARTIFI-CIAL.
- 6) A ESCADA PRESSURIZADA DEVERA ATENDER AS NTB CONFORME ITEM 12.I.1. INCISO II DO DECRETO 32.329/92 E RESOLUCAO CEUSO/66/93.
- 7) O PRESENTE ALVARA NAO DA DIREITO AO INICIO DE OBRAS, QUE FICA SUJEITO A EXPEDICAO DO RESPECTIVO ALVARA DE EXECUCAO.
- 8) POR OCASIAO DO CERTIFICADO DE CONCLUSAO, DEVERA SER APRESENTADO CERTIFICADO DE RECEBIMENTO DEFINITIVO DO TERMO DE COMPENSACAO AM-BIENTAL - T.C.A. EXPEDIDO POR DEPAVE-SVMA
- 9) POR OCASIAO DO PEDIDO DE ALVARA DE EXECUCAO, DEVERA SER APRESENTA DO TITULO DE PROPRIEDADE REGISTRADO CONFORME LETRA "A" DO ITEM 3.7.1 DA LEI 11.228/92.
- 10) POR OCASIAO DO CERTIFICADO DE CONCLUSAO DEVERA ESTAR INSTALADO O SISTEMA DE CHUVEIROS AUTOMATICOS DE ACORDO COM O PROJETO ESPECIFI CO.
- 11) POR OCASIAO DO PEDIDO DE CERTIFICADO DE CONCLUSAO, DEVERA SER ANEXADO NO MESMO DECLARACAO ASSINADA PELO ARQUITETO OU ENGENHEIRO RESPONSAVEL PELO PROJETO E PELA EXECUCAO DA OBRA E PELO PROPRIETA RIO, DO CUMPRIMENTO DOS ITENS APLICAVEIS AO PROJETO DE ACORDO COM O QUE DISPOE A LEI MUNICIPAL 11.228/92 E NBR 9050/04
- 12) SO SERA CONCEDIDO O CERTIFICADO DE CONCLUSAO APOS A EMISSAO DO TERMO DE RECEBIMENTO E ACEITACAO DEFINITIVO - TRAD PELA SECRETA RIA MUNICIPAL DO TRANSPORTES - SMT, NOS TERMOS DA LEI 15.150/2010
- 13) SO SERA CONCEDIDO O CERTIFICADO DE CONCLUSAO PARCIAL APOS A EMIS SAO DO TERMO DE RECEBIMENTO E ACEITACAO PARCIAL - TRAP PELA SECRE TARIA MUNICIPAL DE TRANSPORTES - SMT, NOS TERMOS DA LEI 15.150/2010.
- 14) O PRESENTE ALVARA DE EXECUCAO INCLUI O LICENCIAMENTO PARA INSTALA CAO DE ELEVADORES, CONFORME ESTABELECIDO NO DECRETO 55.036 DE 15

Requer i ment o

08422300273-00003

PROCESSO: 0000. 2011/ 0217659-8 EMISSAO: 26/03/2019

Pági na

2 / 5

Códi go Ver i fi cação:

7012. 46A2. 13D4. 4F84. 376D. 0101. E87D. 9F60



Prefeitura da Cidade de São Paulo
SECRETARIA MUNICIPAL DE LICENCIAMENTO

CÓPIA DO DOCUMENTO

Cont ribui nte

08422300273

Document o

004-0-01 ALVARA DE APROVACAO DE EDIFICACAO NOVA

Númer o

2015/19069-00

Nome do Proprietário

AVEIRO INCORPORACOES LTDA

Data Publicação

11/08/2015

Endereço do Imóvel

Codl og

34348-0

Endereço

AV MARGINAL ESQ DO RIO PINHEIROS

Númer o

000000

Compl erent o/ Bai rro

LAPA

Sub.Pref.

BT

CEP

05320-030

Zona de Uso

ZONEAMENTO ANTERIOR: Z1-014.

Categoria de Uso

NR3

Descrição

DE ABRIL DE 2014 E DETERMINACAO NOS TERMOS DA ORDEM SERVICO 003/
SEL-G/2014 DE 12/07/2014.

NOTAS:

- 1) O PRESENTE DOCUMENTO REFERE-SE EXCLUSIVAMENTE A LEGISLACAO MUNI-
CIPAL DEVENDO AINDA, SEREM OBSERVADAS AS LEGISLACOES ESTADUAL E
FEDERAL, PERTINENTES.
- 2) O PRESENTE ALVARA DE APROVACAO TEM VALIDADE DE 01 (UM) ANO, DEVEN-
DO O INTERESSADO, ANTES DO INICIO DAS OBRAS E DENTRO DA VALIDADE
DO PRESENTE ALVARA , REQUERER O ALVARA DE EXECUCAO.
- 3) DEVERAO SER OBSERVADOS OS PARAMETROS DE INCOMODIDADE ESTABELECI-
DOS NO QUADRO 2/A ANEXO A PARTE III DA LEI 13.885/04 PARA A
ZCLZ-I.
- 4) FOI APRESENTADO O TERMO DE RESPONSABILIDADE TECNICA PREVISTO NA
LEI 13.113/01 DECLARANDO A NAO UTILIZACAO, NA OBRA OBJETO DESTA
DOCUMENTO, DE PRODUTOS QUE CONTENHAM AMIANTO E/OU OS MATERIAIS
DESCRITOS NO ART. 2 DO DECRETO 41.788/02.
- 5) DEVERAO SER OBSERVADAS AS EXIGENCIAS RELATIVAS A ADEQUACAO DAS
EDIFICACOES A PESSOA COM DEFICIENCIA FISICA DE ACORDO COM A NBR
9050/2004 E LEI MUNICIPAL 11.228/92 E NOS TERMOS DA PORTARIA
INTERSECRETARIAL N. 02/2008 - SMPED/SEHAB/SMSP.
- 6) - O PRESENTE ALVARA DE APROVACAO NAO AUTORIZA A REMOCAO DE
EXEMPLAR ARBOREO E NAO DA DIREITO AO INICIO DE OBRAS DA
EDIFICACAO.
- 7)- O ALVARA DE EXECUCAO SOMENTE PODERA SER EMITIDO APOS A
ASSINATURA DO TERMO DE COMPROMISSO AMBIENTAL (TCA) JUNTO A
SECRETARIA DO VERDE E DO MEIO AMBIENTE.
- 8)PROJETO APROVADO NOS TERMOS DA OPERACAO URBANA AGUA ESPRAIADA,
LEI N.13.260/01
- 9)- O ALVARA DE EXECUCAO SERA EMITIDO APOS AVAL DOS ORGAOS
COMPETENTES, QUANTO A EXECUCAO DA ABERTURA MARGINAL DO RIO
PINHEIROS, BEM COMO DA EXECUCAO DA MESMA
- 10)- O ALVARA DE EXECUCAO SERA EMITIDO APOS A EFETIVACAO DA

Requeri mento

08422300273-00003

PROCESSO: 0000. 2011/ 0217659-8 EMISSAO: 26/03/2019

Pági na

3 / 5

Códi go Veri fi cação:

7012. 46A2. 13D4. 4F84. 376D. 0101. E87D. 9F60



Prefeitura da Cidade de São Paulo
SECRETARIA MUNICIPAL DE LICENCIAMENTO

CÓPIA DO DOCUMENTO

Cont ribui nte

08422300273

Document o

004-0-01 ALVARA DE APROVACAO DE EDIFICACAO NOVA

Número

2015/19069-00

Nome do Proprietário

AVEIRO INCORPORACOES LTDA

Data Publicação

11/08/2015

Endereço do Imóvel

Cod log

34348-0

Endereço

AV MARGINAL ESQ DO RIO PINHEIROS

Número

000000

Complemento/Bairro

LAPA

Sub.Pref.

BT

CEP

05320-030

Zona de Uso

ZONEAMENTO ANTERIOR: Z1-014.

Categoria de Uso

NR3

Descrição

DOACAO DAS AREAS DE CALCADAS OBRIGATORIAS PELA OPERACAO URBANA CONSORCIADA AGUA ESPRAIADA, CONFORME ART. 17 DA LEI 13.260/01
11)O PROJETO FOI APROVADO CONFORME DETERMINCAO DO TERRENO INDICADO PELO INTERESSADO, COM BASE NAS INFORMACOES FORNECIDAS PELO INTERESSADO, PELO MEMORIAL DESCRITIVO DE RETIFICACAO DE AREA
12)- O ALVARA DE EXECUCAO SERA EMITIDO APOS A EFETIVACAO DA DOACAO DAS AREAS PARA A ABERTURA DA AVENIDA MARGINAL RIO PINHEIROS
13)- A AREA DE CALCADA DOADA DEVERA PERMANECER, OBRIGATORIAMENTE PERMEAVEL E AJARDINADA.
14)- POR OCASIAO DO CERTIFICADO DE CONCLUSAO, DEVERA SER APRESENTADO O ALVARA DE FUNCIONAMENTO DOS EQUIPAMENTOS DE SEGURANCA APROVADO POR SE/SEGUR, NOS TERMOS DA SECAO 3.8 DA LEI 11.228/92

OBS.:

- 1) -AREA REAL= 20.256,00M2
-AREA A SER DOADA PARA ABERTURA DO SISTEMA VIARIO= 3.601,92M2
-AREA A SER DOADA (SIURB)= 634,67M2
-AREA A SER DOADA DE FAIXA DE 2,00M (OUAE)= 555,17M2
-AREA TOTAL A SER DOADA= 4.791,76M2
-AREA REMANESCENTE= 15.464,24M2.
CONSTA PARA O LOCAL:
-OFICIO N.2170/SCA/10398-COMAR
-MANIFESTACAO/007/CAIEPS/2015
-PRONUNCIAMENTO SMDU.SEOC.CTLU/035/2015
-PRONUNCIAMENTO SMDU/229/2012
-PRONUNCIAMENTO SMDU/230/2012
-CERTIDAO DE DIRETRIZES - SMT - N.047/13
-CERTIDAO DE DIRETRIZES - SMT - N.063/13
-OFICIO N.111/PROJ.G/2014
-PARECER TECNICO AMBIENTAL MODIFICATIVO 3 -

Requerimento

08422300273-00003

PROCESSO: 0000. 2011/ 0217659-8 EMISSAO: 26/03/2019

Página

4 / 5

Código Verificação:

7012. 46A2. 13D4. 4F84. 376D. 0101. E87D. 9F60



Prefeitura da Cidade de São Paulo
SECRETARIA MUNICIPAL DE LICENCIAMENTO

CÓPIA DO DOCUMENTO

Document o		Cont r i b u i n t e	
004-0-01 ALVARA DE APROVACAO DE EDIFICACAO NOVA		08422300273	
Nome do Proprietário		Número	
AVEIRO INCORPORACOES LTDA		2015/19069-00	
Endereço do Imóvel		Data Publicação	
Codl og	Endereço	Número	
34348-0	AV MARGINAL ESQ DO RIO PINHEIROS	000000	
Compl erent o/ Bai r r o	Sub.Pref.	CEP	
LAPA	BT	05320-030	
Zona de Uso			
ZONEAMENTO ANTERIOR: Z1-014.			
Categoria de Uso			
NR3			
Descrição			
N.223/DEPAVE-DPAA/2012 (RETIFICADO) -CERTIDAO DE PAGAMENTO DE OUTORGA ONEROSA EM CEPAC N.AE - 011/2015 -INFORMACAO N.448/SEL-G/2015 -INFORMACAO N.457/SEL-G/2015 -ANUENCIA ELETROPAULO -OFICIO 021/DECONT.G/2014 -USO DA EDIFICACAO= COMERCIO ESPECIALÇIZADO (SHOPPING CENTER) E EDIFICIO DE ESCRITORIOS.			
Requer i ment o		Página	
08422300273-00003		5 /5	
PROCESSO: 0000. 2011/ 0217659-8 EMISSAO: 26/03/2019			
Cód i go Ver i f i cação: 7012. 46A2. 13D4. 4F84. 376D. 0101. E87D. 9F60			



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO

Coordenadoria de Edificação de Uso Residencial

Rua São Bento, 405, 21º andar, sala 214 - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01011-100

Telefone: 3243-1135

PROCESSO 6010.2024/0000224-8

Informação SMUL/RESID Nº 098366330

INTERESSADO: Câmara Municipal de São Paulo / Vereador Rubinho Nunes

ASSUNTO:Ofício SGP-12 nº 1080/2023 – sobre empreendimentos imobiliários da Construtora JHSF Incorporações Ltda., a Av. Marginal Pinheiros, próxima a Usina Elevada de Traição, nas proximidades do Shopping Cidade Jardim e seu entorno.

RESID

Sra. Coordenadora

Trata o presente de Ofício proveniente da Câmara Municipal de São Paulo, por meio do qual o senhor Vereador Rubinho Nunes solicita informações a respeito das obras de empreendimento imobiliário da Construtora JHSF Incorporações Ltda./Aveiro Incorporações S.A, localizado na Av. Marginal Pinheiros, próxima a Usina Elevada de Traição, nas proximidades do Shopping Cidade Jardim.

Para o local constam os seguintes empreendimentos de competência desta coordenadoria:

1. Residencial Cidade Jardim, situado na Rua Armando Petrella nº 311 – SQL 300.005.0003-1, com os seguintes documentos emitidos:

- I. Alvará de Aprovação de Edificação Nova 2012/02638-00, emitido em 24/01/2012, através do processo 2011-0.246.165-9;
 - II. Apostilamento de Alvará de Aprovação de Edificação Nova 2012/02638-01, emitido em 03/02/2012, através do processo 2011-0.246.165-9;
 - III. Alvará de Execução de Edificação Nova 2012/40648-00, emitido em 10/10/2012, através do processo 2012-0.141.318-0;
 - IV. Modificativo de Alvará de Aprovação de Edificação Nova 2012/02638-02, emitido em 03/10/2015, através do processo 2012-0.300.496-2;
 - V. Apostilamento de Alvará de Aprovação de Edificação Nova 2012/02638-03, emitido em 06/11/2015, através do processo 2015-0.282.204-7;
 - VI. Certificado de Conclusão 2016/81210-00, emitido em 14/03/2016, através do processo 2016-2.001.129-4;
- Vale informar que consta para este empreendimento a Ação Civil Pública nº 1000541-66.2014.8.26.0053, em andamento, ainda sem transito em julgado, conforme informado por PGM/DEMAP (098365811).

2. Fasano Cidade Jardim, situado a Rua Prof. Dr. Antônio de Barros de Uihôa Cintra s/nº - SQL pai 300.005.0310-7, com os seguintes documentos emitidos:

- i. Alvará de Aprovação de Edificação Nova 2015/17511-00, emitido em 21/07/2015, através do processo 2011-0.308.940-0;

- ii. Apostilamento de Alvará de Aprovação de Edificação Nova 2015/17511-01, emitido em 22/09/2015, através do processo 2011-0.308.940-0;
- iii. Alvará de Execução de Edificação Nova 2017/20862-00, emitido em 02/11/2017, através do processo 2011-0.308.940-0;
- iv. Modificativo de Alvará de Aprovação de Edificação Nova 2015/17511-02, emitido em 25/08/2023, através do processo 2019-0.042.524-2;
- v. Apostilamento de Alvará de Aprovação de Edificação Nova 2015/17511-03, emitido em 28/09/2023, através do processo 6068.2023/0008667-5;
- vi. Certificado de Conclusão 2023/80915-00, emitido em 19/10/2023, através do processo 2023-2.000.791-8;
- vii. Apostilamento de Certificado de Conclusão 2023/80915-01, emitido em 02/01/2024, através do processo 6068.2023/0010655-2;

Com as informações prestadas, retornamos para prosseguimento.

Lucila de A. S Magalhães
Assessora III
RESID

SMUL/LICEN

Sr. Secretário Executivo Adjunto

Nos termos da informação supra, que acolho, encaminho o presente para prosseguimento.



Camila Luciana Cabral Bonilha
Coordenador(a) V
Em 19/02/2024, às 11:28.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **098366330** e o código CRC **83F75E54**.

2011-0.308.940-0

**PREFEITURA DE
SÃO PAULO****PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**

Departamento de Defesa do Meio Ambiente e Patrimônio – DEMAP

Interessado: JHSF INCORPORAÇÕES LTDA.**Assunto:** Ação Civil Pública nº 1000541-66.2014.8.26.0053Juliano Souza da Silva
AGPP-TRF nº 733.090-1**DEMAP/GAB****Sra. Diretora,**

Em cumprimento à solicitação de SMUL/ATAJ relativa à atualização do andamento da Ação Civil Pública nº 1000541-66.2014.8.26.0053, passamos aos comentários abaixo.

Trata-se de Ação Civil Pública em que a Sociedade Amigos da Cidade Jardim pretende obter a declaração de nulidade do Alvará de Aprovação de Edificação Nova 2012/02638-00 e do Alvará de Execução de Edificação Nova 2012/40648-00, relativos ao empreendimento Residência Cidade Jardim, situado na Rua Armando Petrella, 311, por sustentar, em breve síntese, que tais documentos teriam sido expedidos em desacordo com a Operação Urbana Consorciada Água Espraiada (OUCAE).

A demanda foi julgada parcialmente procedente para (a) declarar a nulidade dos alvarás de aprovação e de execução de edificação nova; (b) converter a tutela específica (demolição do empreendimento) em perdas e danos, cujo montante será apurado em fase própria e corresponderá ao valor obtido pela Aveiro Incorporações S/A com a alienação das unidades autônomas; (c) determinar a responsabilidade solidária das requeridas; (d) determinar que o valor seja revertido ao Fundo Especial previsto no artigo 13 da Lei nº 7.347/85.

O Município opôs os necessários Embargos de Declaração. Suscitou-se que a decisão carece de justificativa adequada e suficiente a embasar a condenação, sobretudo no que tange à conversão de ofício da tutela específica de demolição em perdas e danos.

AV. DA LIBERDADE Nº 103, 11º ANDAR, CENTRO, SÃO PAULO/SP

2011-0.308.940-0



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

Departamento de Defesa do Meio Ambiente e Patrimônio – DEMAP

Juliano Souza da Silva
OAB/SP nº 733.090-1

Ademais, não houve prévia oportunidade de as partes se manifestarem acerca dos valores impostos, bem como se deixou de fundamentar a condenação do Município de forma solidária à empreendedora a arcar com as perdas e danos coletivos supostamente sofridos.

Os Embargos de Declaração, assim como os outros Aclaratórios opostos pelos demais atores da demanda, cada qual por seus fundamentos, foram genericamente rejeitados pela decisão de fl. 4.510, o que ensejou a interposição de recursos de Apelação.

Ocorre que o E. TJSP, no julgamento da Apelação interposta pelo Município e pelos demais réus, entendeu ser caso de manutenção integral da r. sentença proferida pelo Juízo de piso, confirmando-a pelos seus próprios fundamentos, que ficaram inteiramente adotados como razão de decidir do v. acórdão. Abaixo, transcreve-se excertos do v. acórdão:

“Entendo ser caso de manutenção integral da respeitável sentença de procedência da ação, de excelente lavra da ilustre Magistrada Liliane Keyko Hioki, que deve ser confirmada pelos seus próprios e bem deduzidos fundamentos, que abordaram em extensão e profundidade as matérias suscitadas, e ficam inteiramente adotados como razão de decidir nos termos do art. 252 do Novo Regimento Interno do Tribunal de Justiça de São Paulo, representativo de tardia inovação para se evitar inútil repetição e para dar cumprimento aos princípios constitucionais da eficiência e da duração razoável dos processos:

(...)

AV. DA LIBERDADE Nº 103, 11º ANDAR, CENTRO, SÃO PAULO/SP

2

2011-0.308.940-0

**PREFEITURA DE
SÃO PAULO****PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**

Departamento de Defesa do Meio Ambiente e Patrimônio – DEMAP

Juliano Souza da Silva
AGPP - RF nº 733.090-1

Como se vê, IRRETOCÁVEL a fundamentação em sentença, que deu o equacionamento que melhor se coaduna à lide, bem analisando o conjunto probatório presente nos autos e em consonância com os preceitos legais aplicáveis à espécie e que harmoniza perfeitamente com o entendimento abalizado pela melhor doutrina e pela jurisprudência dos Tribunais Superiores, devendo ser mantida em sua integralidade por seus próprios fundamentos."

O Município opôs Embargos de Declaração em face dessa decisão. Suscitou-se que não podia o E. TJSP deixar de fundamentar o acórdão recorrido e, em especial, não apreciar a alegação de nulidade da sentença, diante da ausência de fundamentação, bem como não justificar a responsabilização solidária imposta ao Município.

Contudo, os Embargos de Declaração foram rejeitados sob o fundamento de que o acórdão combatido não apresentaria omissão, contradição ou obscuridade.

Posteriormente, o Município opôs novos Embargos de Declaração, agora em face do venerando acórdão de fls. 41/48 proferido nos autos de Embargos de Declaração nº 1000541-66.2014.8.26.0053/50001, que foram opostos pela Sociedade Amigos da Cidade Jardim.

Contra o v. acórdão que julgou as Apelações interpostas, integrado pelos referidos Embargos de Declaração, o Município interpôs o Recurso Especial, aduzindo contrariedade à lei federal e interpretação divergente de lei federal da que foi atribuída por outro tribunal.

AV. DA LIBERDADE Nº 103, 11º ANDAR, CENTRO, SÃO PAULO/SP

3

2011-0308-940-0

**PREFEITURA DE
SÃO PAULO****PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO**

Departamento de Defesa do Meio Ambiente e Patrimônio – DEMAP

Juliano Souza da Silva
AGP nº 733.090-1

Todavia restou denegado o processamento do recurso pelo Desembargador Presidente (fls. 5.613/5.615).

Discordando da decisão, em razão da existência de ofensa aos arts. 489 e 1.022 do CPC, não incidência da Súmula 7 do STJ e comprovação do dissídio nos moldes estabelecidos pelo art. 1029, § 1º, do CPC c/c art. 255, § 1º, do RISTJ, a Municipalidade interpôs recurso de agravo buscando a reforma para que pudesse o recurso ser conhecido por este C. STJ, reabrindo-se instância para rediscussão da matéria.

A analisar o Agravo em Recurso Especial nº 2.337.216/SP (2023/0105244-8), o Colendo STJ conheceu do recurso e deu provimento ao Recurso Especial do Município, nos seguintes termos:

“PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO. ARTIGO 1.022 DO CPC/1973. OFENSA CARACTERIZADA. QUESTÃO NÃO EXAMINADA E IMPRESCINDÍVEL À SOLUÇÃO DA CONTROVÉRSIA. AGRAVO CONHECIDO PARA DAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.” (Grifamos)

Da mesma forma, o Recurso Especial interposto pela corré AVEIRO INCORPORAÇÕES LTDA. foi provido pelo C. STJ.

Assim, foram conhecidos os agravos do Município e da corré para dar provimento aos recursos especiais, tomando nulo o acórdão proferido nos julgamentos dos embargos de declaração opostos pelas recorrentes, a fim de que o E. TJSP aprecie as matérias articuladas nos respectivos aclaratórios.

AV. DA LIBERDADE Nº 103, 11º ANDAR, CENTRO, SÃO PAULO/SP

4

2011-0308-940-0



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**

PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

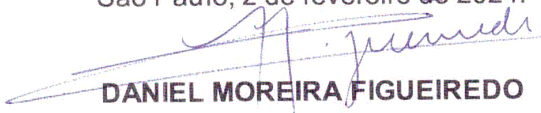
Departamento de Defesa do Meio Ambiente e Patrimônio – DEMAP

Juliano Souza da Silva
AGPP - RF nº 733.090-1

Em face dessas r. decisões do C. STJ, a Sociedade Amigos da Cidade Jardim interpôs Agravo Interno, recurso que ainda não foi julgado pelo Tribunal Superior na presente data.

Sendo o que nos cumpria informar, encaminho o presente a V. Sa. com protestos de estima e consideração.

São Paulo, 2 de fevereiro de 2024.


DANIEL MOREIRA FIGUEIREDO

Procurador do Município

OAB/SP 243.192



PREFEITURA DA CIDADE DE SÃO PAULO

do Processo nº 2011-0.308.940-0

Folha de informação nº 1481

em

(a)

08/02/24

Maria Cristina Borovick
RF 734.899.6 - DEMAP.G

Informação nº 226/2024-DEMAP.G

SMUL/ATAJ

Sr. Chefe de Assessoria,

Em atenção ao solicitado (fls. 1.474), retorno o presente, com a manifestação de fls. 1.1476/1.480, da Subprocuradoria oficiante, com o andamento processual atualizado da Ação Civil Pública de Autos nº 1000541-66.2014.8.26.0053, ainda sem trânsito em julgado.

Mantidos os acompanhantes.

São Paulo, 7 de fevereiro de 2024.

JOSÉ ROBERTO STRANG XAVIER FILHO

Departamento de Defesa do Patrimônio e do Meio Ambiente

R.F. 781.232-9 - OAB/SP nº 291.264

Procurador Diretor em exercício

FDMA



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO

Núcleo de Licenciamento

Rua São Bento, 405, Ed. Martinelli - Bairro Sé - São Paulo/SP - CEP 01011-100

Telefone:

PROCESSO 6010.2024/0000224-8

Informação SMUL/LICEN Nº 098428110

São Paulo, 19 de fevereiro de 2024.

INTERESSADO: Câmara Municipal de São Paulo/Vereador Rubinho Nunes.

ASSUNTO: Ofício SGP-12 nº 1080/2023 - Requerimento URB 36/2023. Solicitação de informações a respeito das obras de empreendimento imobiliário da Construtora JHSF Incorporações Ltda., localizado na Av. Marginal Pinheiros, próxima a Usina Elevada de Traição, nas proximidades do Shopping Cidade Jardim.

PREF/CASA CIVIL/ATL

Sra Chefe de Gabinete,

Em atenção ao solicitado em doc. 097699876, restituímos o presente com as informações técnicas prestadas por SMUL/COMIN (doc. 098075026) e SMUL/RESID (doc. 098366330).

Aproveito o ensejo para renovar meus protestos de apreço e consideração.

SERAFIM FERNANDO DA MOTA SOARES

Secretário Executivo Adjunto

Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento



Serafim Fernando da Mota Soares

Secretário(a) Executivo(a)

Em 20/02/2024, às 11:03.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **098428110** e o código CRC **5F69D339**.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO

Núcleo de Licenciamento

Rua São Bento, 405, Ed. Martinelli - Bairro Sé - São Paulo/SP - CEP 01011-100

Telefone:

PROCESSO 6010.2024/0000224-8

Encaminhamento SMUL/LICEN Nº 101366656

São Paulo, 09 de abril de 2024.

INTERESSADO: Câmara Municipal de São Paulo/Vereador Rubinho Nunes.

ASSUNTO: Ofício SGP-12 nº 1080/2023 - Requerimento URB 36/2023. Solicitação de informações a respeito das obras de empreendimento imobiliário da Construtora JHSF Incorporações Ltda., localizado na Av. Marginal Pinheiros, próxima a Usina Elevada de Traição, nas proximidades do Shopping Cidade Jardim.

PREF/CASA CIVIL/ATL

Sra. Assessora,

Em atenção ao solicitado em doc.099217850, retornamos o presente com cópias dos documentos requeridos anexadas em doc.101360641.

SERAFIM FERNANDO DA MOTA SOARES

Secretário Executivo Adjunto

Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento



Serafim Fernando da Mota Soares

Secretário(a) Executivo(a)

Em 12/04/2024, às 17:56.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **101366656** e o código CRC **8DF6FC4D**.

