



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO
Gabinete da Secretária

Rua São Bento, 405, 22º andar - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01011-100
Telefone: 3243-1042

São Paulo, 08 de abril de 2025.

Ofício nº 364/2025/SMUL.GAB.

ASSUNTO: Ofício 001/2025. - Solicitação do Múncipe Antonio Marinho Alves Neto, e moradores da Lapa de Baixo, acerca de construção de uma praça no endereço: Avenida José Maria de Faria, Lapa de Baixo.

Referência: Caso responda este Ofício, indicar expressamente o Processo nº 6068.2025/0001819-3.

Senhor Antonio Marinho Alves Neto,

Em especial atenção à Solicitação de V.Sa. encaminhada através do Ofício 001/2025 em doc.(120705760), E-mail Múncipe em doc. (120705547), encaminhamos as informações de nossas áreas técnicas da Coordenadoria de Planejamento Urbano/SMUL/PLANURB em doc. (122120315), e Informação SMUL/PLANURB/DART em doc. (122064580) bem como, da Coordenadoria de Legislação de Uso e Ocupação do Solo/Informação SMUL/DEUSO em doc's.(123100465) e (122916459), desta Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento.

Cordialmente,

ELISABETE FRANÇA
Secretária Municipal de Urbanismo e Licenciamento
SMUL

Exmo. Sr.

Antonio Marinho Alves Neto

<netospfc05@gmail.com>

Telefone celular (11) 9 94804-1091

Lapa de Baixo-São Paulo, SP.



Elisabete França

Secretária Municipal de Urbanismo e Licenciamento

Em 08/04/2025, às 18:46.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **123435275** e o código CRC **953394E2**.

Referência: Caso responda este Ofício, indicar expressamente o Processo nº 6068.2025/0001819-3

SEI nº 123435275

São Paulo, 13 de fevereiro de 2025

Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento
Sra. Elisabete França
Gabinete do Secretário
São Paulo/SP

Prezado Senhora Secretária

Tem o presente a finalidade de informar que, nós moradores da Lapa de Baixo, razão pela qual solicitamos os bons préstimos de Vossa Senhoria no sentido de que haja ansejo da população da região, pela construção de uma praça no endereço: Avenida José Maria de Faria, visto que a região carece de zeladoria, visto em que haja o aumento de edifícios de moradia na região.

O Local que antes abrigavam fábricas, hoje vem passando por uma grande mudança. Sendo assim gostaríamos de ver com esta renomada secretaria, como nós moradores da Região podemos agir neste sentido, haja que além da falta de zeladoria da região, há também uma grande preocupação com a segurança.

Solicitamos a gentileza de confirmar o recebimento do mesmo e informar nº de telefone fixo ou celular corporativo do responsável pelo atendimento de plantão, e se possível marcarmos uma reunião para discutirmos sobre a situação da região.

Estamos à disposição para maiores esclarecimentos, através dos telefones 9(0XX11) 94804-1091

Na oportunidade, renovamos protestos de elevada estima e consideração

Cordialmente,



Antonio Marinho Alves Neto



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO
Gabinete da Secretária

Rua São Bento, 405, 22º andar - Bairro Centro - São Paulo/SP - CEP 01011-100

Telefone: 3243-1042

PROCESSO 6068.2025/0001819-3

Encaminhamento SMUL/GAB N° 120705812

São Paulo, 27 de fevereiro de 2025.

Interessado: Munícipe Antonio Marinho Alves Neto.

Assunto: Ofício 001 - Solicitação acerca de construção de uma praça no endereço: Avenida José Maria de Faria, Lapa de Baixo.

À SMUL/DEUSO

Senhora Coordenadora,

À SMUL/PLANURB

Senhora Coordenadora,

Considerando a demanda encaminhada pelo munícipe Antonio Marinho Alves Neto em doc's. 120705547 e 120705760, enviamos os autos para análise e manifestação no que couber, no âmbito de suas competências.

Pedimos a gentileza de retorno ao Gabinete até 20/03/2025.

Cordialmente,

PAULO LEITE JÚNIOR
Chefe de Gabinete
Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento



Paulo Leite Junior
Chefe de Gabinete

Em 27/02/2025, às 17:49.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **120705812** e o código CRC **F30B2BB7**.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO
Coordenadoria de Planejamento Urbano

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

Telefone:

PROCESSO 6068.2025/0001819-3

Encaminhamento SMUL/PLANURB Nº 120937668

São Paulo, 05 de março de 2025.

SMUL/PLANURB/DART

Sr. Diretor de Divisão

Para análise e manifestação, conforme solicitado em doc. 120705812.

Heliana Lombardi Artigiani

Coordenadora

SMUL/PLANURB



Heliana Lombardi Artigiani

Coordenador(a) Geral

Em 05/03/2025, às 16:01.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **120937668** e o código CRC **6E1A698C**.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO
DIVISÃO DE ARTICULAÇÃO INTERSETORIAL
Rua São Bento, 405, Ed. Martinelli - Bairro Sé - São Paulo/SP - CEP 01011-100
Telefone:

PROCESSO 6068.2025/0001819-3

Encaminhamento SMUL/PLANURB/DART N° 121028638

São Paulo, 06 de março de 2025.

SMUL/PLANURB/DART

Sra. Arquiteta,

Encaminho o presente para ciência, análise e manifestação dentro das atribuições desta Divisão de Articulação Intersetorial acerca do solicitado em SEI 120937668 por SMUL/PLANURB.

Guilherme Iseri de Brito

RF: 840.028-8

Diretor de Divisão Técnica



Guilherme Iseri de Brito

Diretor(a)

Em 06/03/2025, às 16:21.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **121028638** e o código CRC **B6FF278B**.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO
DIVISÃO DE ARTICULAÇÃO INTERSETORIAL
Rua São Bento, 405, Ed. Martinelli - Bairro Sé - São Paulo/SP - CEP 01011-100
Telefone:

PROCESSO 6068.2025/0001819-3

Informação SMUL/PLANURB/DART N° 122064580

São Paulo, 20 de março de 2025.

Planurb/Dart

Sr. Diretor,

Trata o presente de Ofício encaminhado pelo munícipe Antônio Marinho Alves Neto que solicita a construção de uma praça no endereço Avenida José Maria de Faria na região da Lapa de Baixo, na Subprefeitura Lapa. Não é especificado com precisão pelo interessado o local exato da demanda.

Atendendo ao solicitado em doc. 120705812 analisamos o presente e temos a manifestar no que se refere ao disposto na legislação urbanística e em demais informações disponíveis no GeoSampa (<https://geosampa.prefeitura.sp.gov.br>) incidentes na região da Avenida supracitada:

1. Localização da Área e entorno

A Avenida José Maria de Faria (CODLOG 053651) tem seu início na confluência com a Avenida Ermano Marchetti e término na Avenida Embaixador Macedo Soares (via paralela à pista central da Marginal Tietê). É uma via de pista dupla com cerca de 590m de comprimento e possui um amplo canteiro central arborizado em toda a sua extensão. No seu entorno observa-se uma ocupação marcada predominantemente por galpões em lotes de grandes dimensões. (ver Figuras 1 e 2)



Figura 1: Avenida José Maria de Faria - Localização e entorno. Fonte: GoogleEarth (acesso em 18/03/2025).

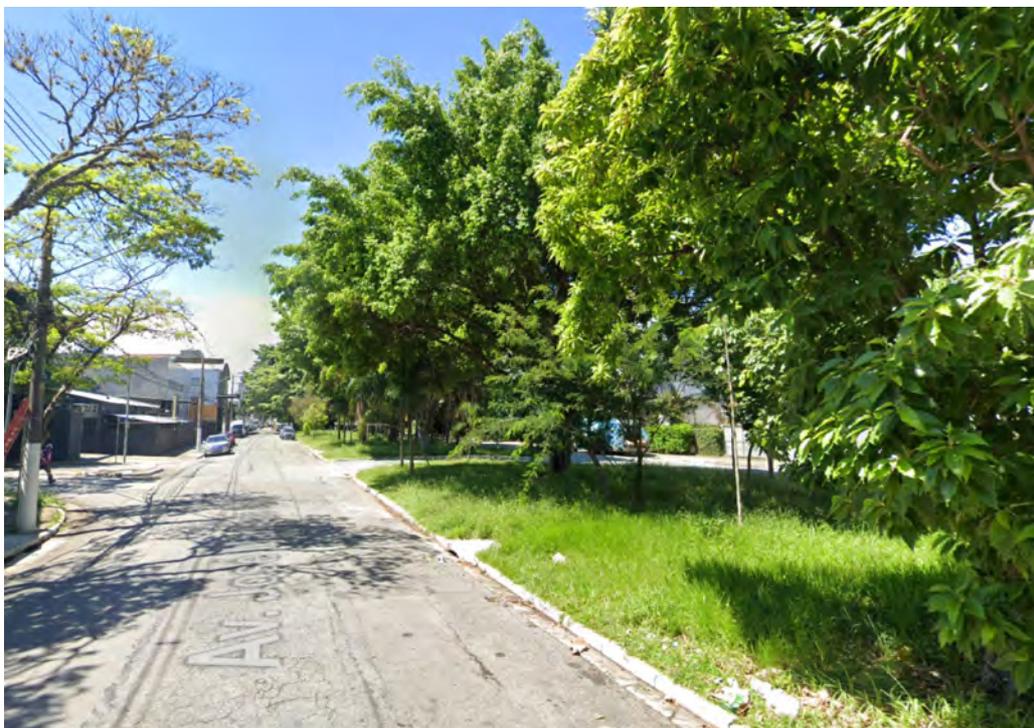


Figura 2: Aspecto do canteiro central nas proximidades da Rua Mateo Forte. Fonte: Google StreetView (Acesso em 18/03/2025).

2. Meio Físico e Vegetação

Do ponto de vista do meio físico a Avenida José Maria de Faria está localizada na planície aluvional do rio Tietê. Sob o canteiro central encontra-se canalizado o Córrego Tiburtino, afluente direto do Rio Tietê e principal formador da Bacia Hidrográfica de mesmo nome. Conforme pode ser visto na Figura 3, esta Avenida está localizada em uma área bastante suscetível a inundações.

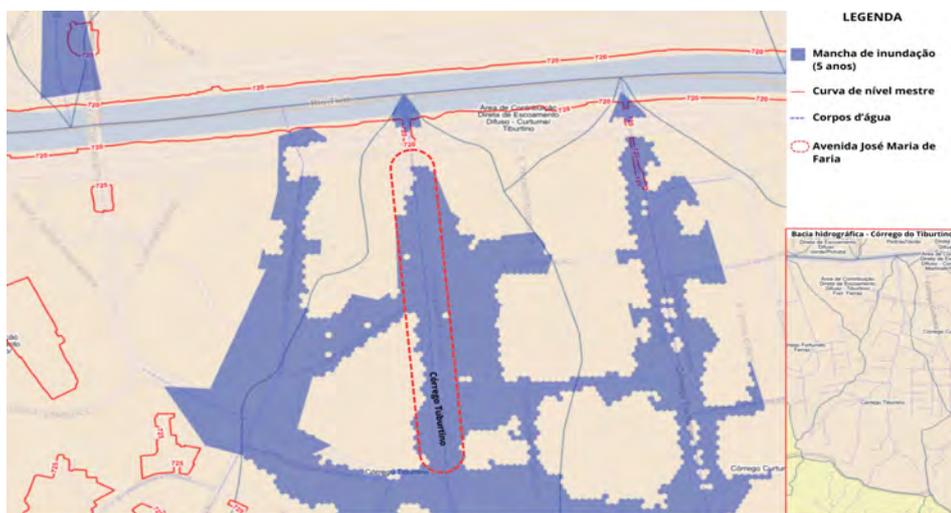


Figura 3: Avenida José Maria de Faria – Mancha de Inundação. Fonte: GeoSampa.

Quanto a Cobertura Vegetal destaca-se em toda a extensão do canteiro central ao longo da Avenida José Maria de Faria, a presença predominante de vegetação classificada como de “média a alta cobertura arbórea, arbóreo-arbustiva e ou arborescente”. Cabe destacar, também, que no GeoSampa essa cobertura vegetal é mapeada como “Vegetação Significativa” de acordo com a Lei Municipal nº 17.794/2022 que disciplina a arborização urbana quanto ao seu manejo, visando à conservação e à preservação. (ver Figura

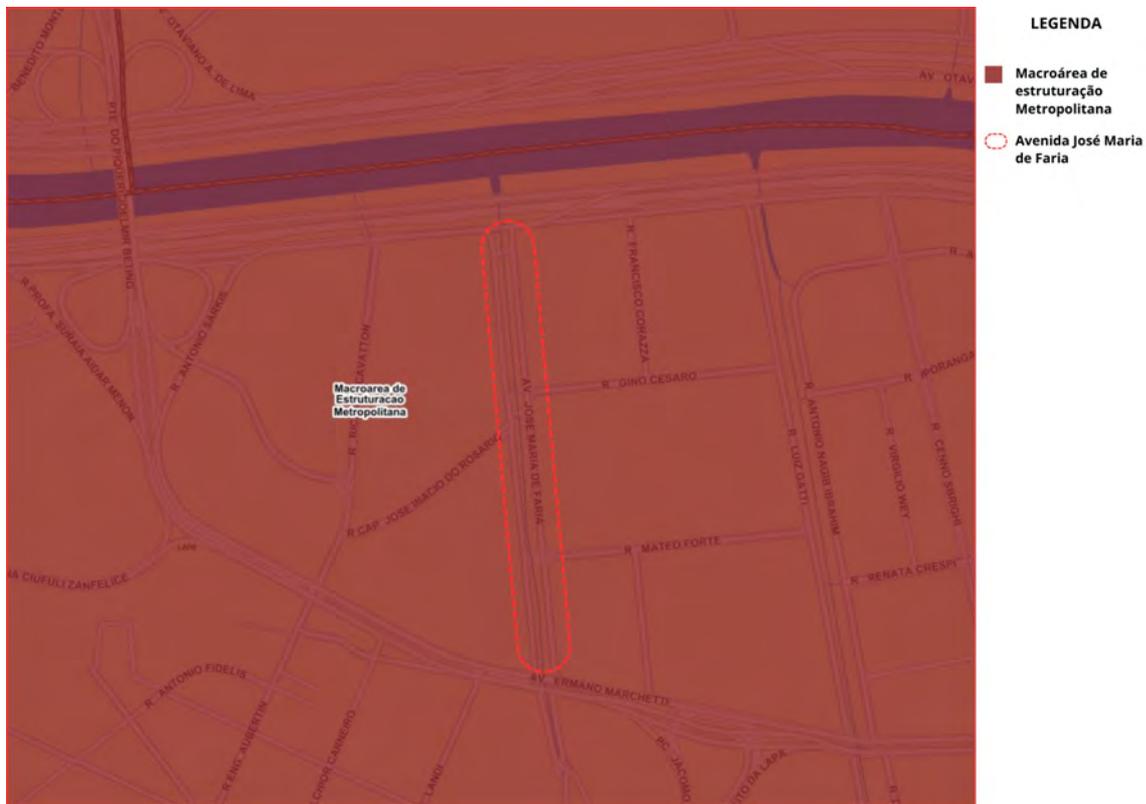


Figura 5: Macrozoneamento e Macroáreas do PDE. Fonte: GeoSampa.

Na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo - LPUOS (Lei nº 16.402/2016) a Avenida José Maria de Faria está parcialmente inserida na Zona Eixo de Estruturação da Transformação Metropolitana (ZEM) e na Zona Mista (ZM), em acordo com as diretrizes definidas para a Macroárea de Estruturação Metropolitana. Ressalta-se que a LPUOS estabelece, também, dispositivos relacionados às Áreas Públicas e às integrantes do Sistema de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres (SAPAVEL) definido no PDE. No PDE são estabelecidos os componentes do SAPAVEL, incluindo entre eles as diversas categorias de Áreas Públicas e entre elas, os “espaços livres e áreas verdes de logradouros públicos, como praças, vias, vielas, ciclovias, escadarias” (Art. 266, I, e). O canteiro central da Avenida José Maria de Faria que é demarcado como “Praça/Canteiro” na LPUOS se inclui nesta categoria. (ver Figura 6)



Figura 6: Zoneamento (LPUOS). Fonte: GeoSampa.

Concluindo, entendemos que as diretrizes estabelecidas na legislação urbanística corroboram com o pleito demandado pelos munícipes moradores dessa região, quanto à importância e necessidade de qualificação deste espaço público.

Nesse sentido, sugerimos o encaminhamento deste à Subprefeitura da Lapa pela competência.



Denise Gonçalves Lima Malheiros

Arquiteto(a)

Em 21/03/2025, às 12:13.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **122064580** e o código CRC **27DE1941**.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO
DIVISÃO DE ARTICULAÇÃO INTERSETORIAL
Rua São Bento, 405, Ed. Martinelli - Bairro Sé - São Paulo/SP - CEP 01011-100
Telefone:

PROCESSO 6068.2025/0001819-3

Encaminhamento SMUL/PLANURB/DART N° 122101777

São Paulo, 21 de março de 2025.

SMUL/PLANURB

Sr. Coordenador em exercício,

Retornamos o presente com a informação desta área técnica em SEI 122064580, que acolho.

Guilherme Iseri de Brito

RF: 840.028-8

Diretor de Divisão Técnica



Guilherme Iseri de Brito

Diretor(a)

Em 21/03/2025, às 12:16.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **122101777** e o código CRC **7AD06D56**.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO
Coordenadoria de Planejamento Urbano

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

Telefone:

PROCESSO 6068.2025/0001819-3

Encaminhamento SMUL/PLANURB Nº 122120315

São Paulo, 21 de março de 2025.

SMUL/GAB

Sr. Chefe de Gabinete,

Retornamos o presente com as informações desta área técnica em SEI 122064580, as quais endossamos, sugerindo prosseguimento para a Subprefeitura da Lapa, pela competência.

Adicionalmente, sugerimos ao município a interlocução com os conselhos participativos locais em funcionamento na Subprefeitura da Lapa, que podem auxiliar com sugestões e encaminhamentos junto à referida subprefeitura: Conselho Participativo Municipal - Lapa (CPM-LA) e Conselho Regional de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável da Lapa(CADES-LA).

Fernando Henrique Gasperini

Coordenador Substituto

SMUL/PLANURB



Fernando Henrique Gasperini
Coordenador(a) II

Em 24/03/2025, às 17:15.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **122120315** e o código CRC **EDAFB681**.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO
Coordenadoria de Legislação de Uso e Ocupação do Solo

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

Telefone:

PROCESSO 6068.2025/0001819-3

Informação SMUL/DEUSO Nº 122916459

SMUL/DEUSO

Sra. Coordenadora,

Trata o presente de consulta a esta Coordenadoria, encaminhada por **SMUL/GAB (doc. 120705812)**, enviada também à SMUL/PLANURB, para análise e manifestação quanto à solicitação do munícipe Antônio Marinho Alves Neto, constante no **Ofício 001 (120705760)**, relativa a pedido de construção de uma praça na Avenida José Maria de Faria (CODLOG 053651), sem definição do local exato do pedido, na região da Lapa de Baixo, Subprefeitura Lapa.

Feito o breve relato, passamos às nossas considerações quanto ao solicitado, no âmbito das atribuições desta Coordenadoria.

Conforme informado por **SMUL/PLANURB (doc. 122064580)**, a Avenida José Maria de Faria:

- é uma via de pista dupla com cerca de 590m de comprimento e possui um amplo canteiro central arborizado em toda a sua extensão. No seu entorno observa-se uma ocupação marcada predominantemente por galpões em lotes de grandes dimensões;

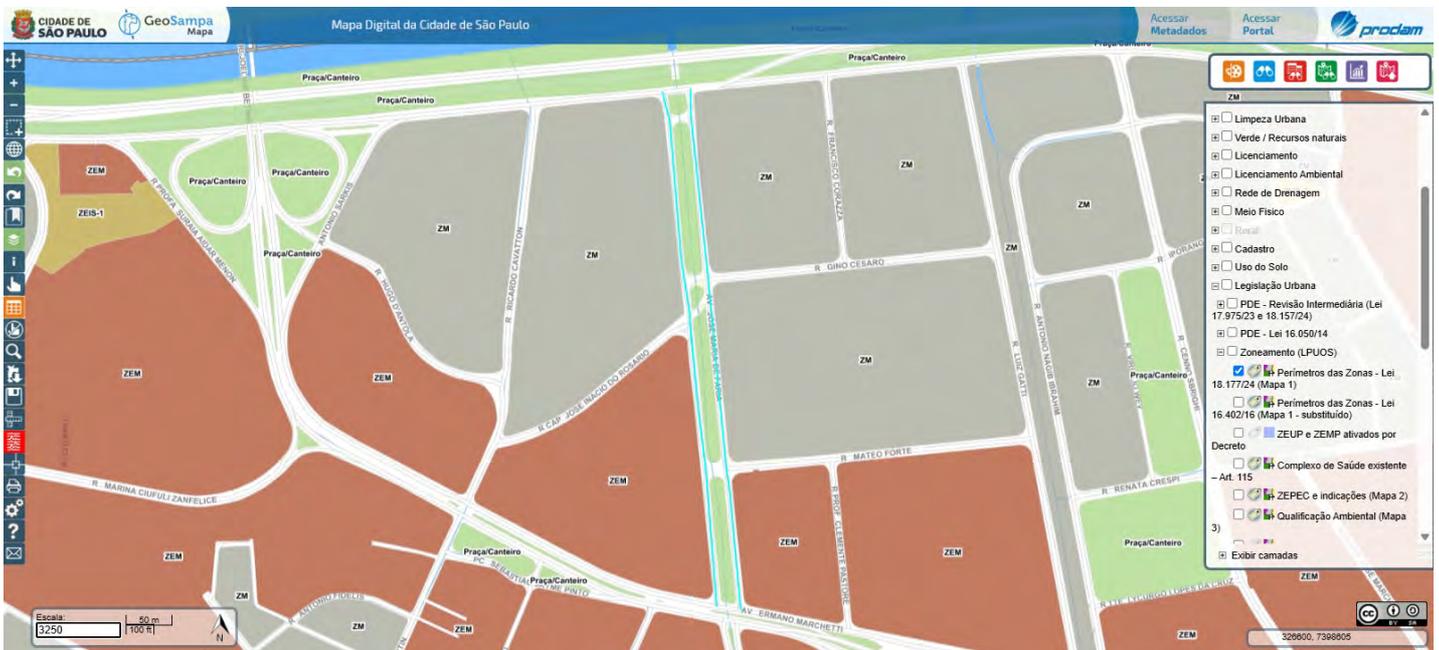
- está localizada em uma área bastante suscetível a inundações;

- destaca-se em toda a extensão do canteiro central ao longo da Avenida José Maria de Faria, a presença predominante de vegetação classificada como de "média a alta cobertura arbórea, arbóreo-arbustiva e ou arborescente".

- está inserida no perímetro expandido Operação Urbana Água Branca - OUCAB (Lei nº 15.893/2013), no qual estão previstas intervenções de infraestrutura viária e drenagem, entre outras.

ZONAS E ÁREAS INCIDENTES

Quanto à Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS), Lei nº 16.402/2016, revisada pela Lei nº 18.081/2024, alterada pela Lei nº 18.177/2024, cumpre informar que no entorno da Avenida em tela há Zona Eixo de Estruturação da Transformação Metropolitana (ZEM), Zona Mista (ZM), e toda a extensão do canteiro central ao longo da Avenida José Maria de Faria é definida como praça canteiro, conforme o **Mapa 1 - Perímetro das zonas, exceto ZEPEC** da LPUOS - Lei nº 18.177/2024, apresentado a seguir.



Mapa 1 - Perímetro das Zonas, exceto ZEPEC, anexo da Lei nº 18.177/2024. Fonte: Portal GeoSampa.

Conforme **Art. 6º** da LPUOS:

- A Zona Eixo de Estruturação da Transformação Metropolitana (ZEM) é uma zona integrante dos Territórios de Transformação, em que "(...) se objetiva a promoção do adensamento construtivo, populacional, atividades econômicas e serviços públicos, a diversificação de atividades e a qualificação paisagística dos espaços públicos de forma a adequar o uso do solo à oferta de transporte público coletivo".

- A Zona Mista (ZM) é uma zona integrante dos Territórios de Qualificação, em que "(...) se objetiva a manutenção de usos não residenciais existentes, o fomento às atividades produtivas, a diversificação de usos ou o adensamento populacional moderado, a depender das diferentes localidades que constituem estes territórios".

- Nesse sentido, cabe ressaltar que as zonas integrantes dos territórios de transformação e qualificação são os territórios em que se esperam densidades construtivas e populacionais altas e médias, conjuntamente com a diversificação dos usos e com a qualificação paisagística.

- Complementarmente, informamos que o Plano Diretor Estratégico (PDE), Lei nº 16.050/2014, revisado pela Lei nº 17.975/2023, alterado pela Lei nº 18.157/2024, ressalta, conforme disposto no seu **Art. 8º**, as cinco dimensões relevantes em sua estratégia de ordenamento territorial:

Art. 8º Para garantir um desenvolvimento urbano sustentável e equilibrado entre as várias visões existentes no Município sobre seu futuro, o Plano Diretor observa e considera, em sua estratégia de ordenamento territorial, as seguintes cinco dimensões:

I - a dimensão social, fundamental para garantir os direitos sociais para todos os cidadãos, em especial, o direito à moradia, à mobilidade, à infraestrutura básica e ao acesso aos equipamentos sociais;

II - a dimensão ambiental, fundamental para garantir o necessário equilíbrio entre as áreas edificadas e os espaços livres e verdes no interior da área urbanizada e entre esta e as áreas preservadas e protegidas no conjunto do Município;

III - a dimensão imobiliária, fundamental para garantir a produção dos edifícios destinados à moradia e ao trabalho;

IV - a dimensão econômica, fundamental para garantir as atividades produtivas, comerciais e/ou de serviços indispensáveis para gerar trabalho e renda;

V - a dimensão cultural, fundamental para garantir a memória, a identidade e os espaços culturais e criativos, essenciais para a vida das cidadãs e dos cidadãos.

(grifo nosso)

Diante do exposto, entendemos que a solicitação feita é adequada para a qualificação das áreas verdes, de lazer e

recreação da população na área em tela, exercendo papel importante no equilíbrio dos espaços e funções urbanas, e assim é compatível com os princípios, diretrizes e objetivos estratégicos do PDE.

Nada mais havendo a acrescentar, sugerimos o retorno do presente à **SMUL/GAB** para prosseguimento, com escusas pelo tempo decorrido, sugerindo também o encaminhamento para a Subprefeitura da Lapa, pela competência.

Arq. Tatiane Teles

Coordenadoria de Legislação de Uso e Ocupação do Solo



Tatiane Oliveira Teles

Assessor(a) III

Em 01/04/2025, às 16:32.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **122916459** e o código CRC **0DDF35C3**.



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO
Coordenadoria de Legislação de Uso e Ocupação do Solo

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

Telefone:

PROCESSO 6068.2025/0001819-3

Informação SMUL/DEUSO N° 123100465

SMUL/GAB

Sr. Chefe de Gabinete

Em complementação ao Informado em **Informação SMUL/DEUSO N° 122916459**, esclarecemos que o canteiro central da Avenida José Maria de Faria está em partes cadastrado como "Espaço Livre - EL" no cadastro do mapa digital de São Paulo disponível no GeoSampa, conforme imagem abaixo:

O artigo 27 da Lei 16.402/16, revisada pela Lei 18.081/24, alterada pela lei 18.177/24, estabelece as categorias de áreas verdes e espaços livres e esclarece que são consideradas áreas verdes os espaços livres que tenham sido afetados como áreas verdes:

Art. 27. Para fins de aplicação dos parâmetros estabelecidos nesta lei, as áreas públicas e as integrantes do Sistema de Áreas Protegidas, Áreas Verdes e Espaços Livres (SAPAVEL) são classificadas nas seguintes categorias:(Regulamentado pelo [Decreto nº 58.963/2019](#))

I - Áreas Verdes Públicas (AVP):

a) AVP-1: áreas verdes implantadas ou não implantadas, que não sejam ocupadas por equipamentos sociais, com exceção de parques enquadrados como ZEPAM e ZEP;

b) AVP-2: áreas verdes ocupadas por equipamentos sociais implantados até a data de publicação desta lei, com exceção de parques enquadrados como ZEPAM e ZEP;

II - Áreas Livres (AL);

III - Áreas Institucionais e Bens de Uso Especial (AI):

a) AI: Áreas Institucionais e Bens de Uso Especial localizados na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana;

b) AIa: Áreas Institucionais e Bens de Uso Especial localizados na Macrozona de Proteção e Recuperação Ambiental;

IV - áreas públicas ou privadas ocupadas por:

a) AC-1: clubes esportivos sociais;

b) AC-2: clubes de campo e clubes náuticos.

§ 1º São consideradas áreas verdes:

I - aquelas assim previstas em parcelamento do solo posterior à [Lei nº 9.413](#), de 30 de dezembro de 1981;

II - os espaços livres que, embora anteriores à [Lei nº 9.413](#), de 30 de dezembro de 1981, tenham sido afetados como áreas verdes públicas;

III - áreas desapropriadas ou doadas que tenham sido afetadas como áreas verdes públicas.

§ 2º São considerados áreas livres os espaços livres oriundos de parcelamentos do solo que não tenham sido afetados como áreas verdes públicas.

§ 3º Os trechos dos espaços livres oriundos de parcelamento do solo dos quais trata o parágrafo anterior que constituam fragmentos de Mata Atlântica reconhecidos pelo órgão ambiental competente ou Área de Preservação Permanente nos termos da legislação federal ambiental ficam enquadrados como AVP-1, permanecendo o restante do espaço livre enquadrado como AL.

§ 4º Lei específica poderá estabelecer nova classificação para as áreas públicas e as integrantes do SAPAVEL.

§ 5º Nas categorias AI e Ala previstas no inciso III deste artigo poderá ser promovido o serviço de moradia social previsto nos arts. 295 e 296 da [Lei nº 16.050](#), de 31 de julho de 2014 – PDE.

Assim, entendemos, s.m.j, que é possível a afetação como área verde se assim avaliada pela Subprefeitura.



Daniella Lucas Richards

Coordenador(a) IV

Em 03/04/2025, às 14:10.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://processos.prefeitura.sp.gov.br>, informando o código verificador **123100465** e o código CRC **CCA46F2F**.
