



Prefeitura de Guarulhos
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO
Departamento de Gestão Urbana

Memória de Reunião

Assunto:	Revisão da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo		
Local:	Auditório do Paço Municipal	Data:	19/08/2019

Público alvo: entidades de classe e profissionais

Número de participantes: 13

Equipe da SDU: 12

Observação: a lista de presença, a apresentação de slides e o conteúdo do formulário de pesquisas encontram-se disponíveis no site do Departamento de Gestão Urbana.

Lista de Participantes:

Nome	Entidade
Jane Marta	CAU/SP – Mogi das Cruzes
Vladimir Carvalho Pinto	SP Graphos
Lilian Lima Campos Vilas Boas	Profissional (Linarq)
Mounir Fouad Karame	ASSEAG
Sandra Veiga	Empresária
Gylnei Serrano Bueno	Advogado
Leandro Martins da Silva	STAP
Herbert Seabra	Munícipe
Thiago Leite	KIM Arquitetura
Magda Berberich	ASSEAG
Gilmar Santos	Munícipe
Romildo Santos	Câmara
Rogério Alves Nogueira	Munícipe

Equipe SDU:

Gabriel Rodrigues de Arruda
Kátia Ayumi Tani
Camila Segantin
Francini Renata Domingues
Walter Barros
Fábio Augusto Paradinha
Gasparino José Romão Neto
Thiago Perez Savio
Tays Alvares Ferreira
Helena Werneck
Edelcio Viloslada Ribeiro
Maria Eunice Alves

A reunião foi iniciada às 18:30 pelo arquiteto e urbanista Gabriel Rodrigues de Arruda, diretor do Departamento de Gestão Urbana e coordenador executivo do processo de revisão da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS) que deu as boas-vindas a todos e convidou o técnico da SDU, o arquiteto e urbanista Thiago Perez Savio para fazer a



Prefeitura de Guarulhos
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO
Departamento de Gestão Urbana

apresentação do material preparado pela equipe, que ilustra de maneira resumida o trabalho que vem sendo realizado para a revisão da lei, definição dos conceitos e metodologia das propostas que estão sendo elaboradas, bem como o calendário dos próximos passos. Thiago iniciou a apresentação destacando que o objetivo principal da proposta de revisão da lei é reduzir conflitos e possibilitar uma maior dinamização da economia e desenvolvimento da cidade. Thiago falou sobre a programação da oficina, dividida em dois momentos, sendo o primeiro a apresentação e o segundo para o preenchimento do formulário de pesquisa e de debate, discussão e esclarecimento de dúvidas. Encerrada a apresentação, Thiago solicitou aos participantes que preenchessem o formulário, entretanto, muitos dos presentes manifestaram que fariam suas sugestões e observações via correio eletrônico e começaram a fazer perguntas que abaixo seguem relacionadas:

Magda: A audiência pública será só para ouvir e receber propostas que não serão consideradas na formulação do projeto de lei?

Thiago: Após a audiência pública a prefeitura dará uma devolutiva, justificando o que não foi incorporado ao projeto de lei.

Gilmar: Qual o objetivo dessas oficinas? Que tipo de produto se espera obter? A finalidade é apresentar propostas?

Thiago: Sim, o objetivo é receber propostas que vão servir para a elaboração da minuta do Projeto de Lei e avaliar o que foi apresentado aqui hoje pela prefeitura.

Mounir: Todas as ZPDS serão zonas mistas?

Thiago: Não, somente para os trechos de ZPDS que estão fora da Macrozona de Áreas Ambientalmente Protegidas é que a proposta é definir como Zona Mista, mas com parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo diferenciados daquelas zonas mistas localizadas nas áreas mais densamente urbanizadas da cidade.

Gilmar: E o que vai ser das ZPDS3 que estão ao norte do Rodoanel?

Thiago: Essas estão dentro da Macrozona de Áreas Ambientalmente Protegidas e primeiro é necessário concluir o plano de manejo que está em elaboração por parte da Secretaria Municipal de Meio Ambiente para as unidades de conservação municipais para que qualquer proposta de uso e ocupação do solo seja feita.

Jane: Mas e os núcleos habitacionais e bairros que existem hoje nessa região? E como fica a questão do aterro sanitário?

Thiago: O que já existe permanece.



Prefeitura de Guarulhos
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO
Departamento de Gestão Urbana

Gilmar: Eu tinha expectativa que houvesse definição para essas áreas (ao norte do Rodoanel) pois a falta de regras faz com que elas sejam ocupadas de forma irregular.

Magda: Sobre o Coeficiente Verde, porque não é exigido nada para terrenos menores que 1000m²? Não seria melhor pelo menos escalonar tamanhos menores até 1000m² exigindo alguma porcentagem para esses terrenos?

Thiago: A legislação vigente não define taxa de permeabilidade nenhuma, somente o código de obras dispõe que terrenos acima de 1000m² devem reservar 5% da área do terreno. Devemos ponderar a realidade da cidade ao passar aplicar esse instrumento, mas a sugestão de vocês é de grande importância, por favor, registrem por escrito nos formulários que vocês têm em mãos ou nos enviem por e-mail.

Jane: Vocês disseram que não será exigido a apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança na Zona Industrial como um meio de incentivo. Desconheço que isso aconteça em outras cidades. Não concordo.

Thiago: Por favor, registre sua opinião e sua proposta por escrito. Toda contribuição é importante para este processo.

Jane: Por que não tem data de previsão de envio do Projeto de Lei para a Câmara? (ela se refere ao slide “Próximos Passos”)

Thiago: A previsão de publicização da minuta do Projeto de Lei é o dia 6/09, e nessa mesma data temos a previsão de publicar o edital de convocação da audiência pública. Respeitando o intervalo de 15 dias entre a convocação e a realização da audiência, esta tem a previsão de acontecer no dia 21/09. Já a devolutiva, apesar de termos colocado o dia 04/10, na realidade vai depender do que virá de propostas de alteração da minuta. A elaboração do projeto de lei vai depender disso tudo e por essa razão não previmos uma data para o envio à Câmara.

Magda: Como nós vamos identificar se o que nos estamos dizendo aqui nas oficinas e o que for dito na audiência pública foi considerado para a produção da minuta?

Thiago: Será dada a devolutiva após a realização da audiência pública, que vai apresentar as justificativas daquilo que foi não foi atendido e apresentar o que foi atendido.

Mounir: Como vai ficar a questão das casas sobrepostas?

Thiago: Essa tipologia continua existindo, mas estamos propondo que não seja permitido individualizar os lotes.

Gilmar: Como vai ficar a questão do solo criado para as Habitações de Interesse Social (HIS)?



Prefeitura de Guarulhos
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO
Departamento de Gestão Urbana

Thiago: A Secretaria de Habitação está elaborando um projeto de lei específico sobre Habitação de Interesse Social.

Jane: Voltando ao assunto do Coeficiente Verde e dos parâmetros de ocupação. Eu entendo que a realidade da cidade deve ser considerada, mas, por exemplo o centro histórico é todo ocupado, mas não será exigido nada para as novas construções? Aquela região também precisa de áreas permeáveis e com vegetação para combater as ilhas de calor. Precisamos pensar em mecanismos para incentivar os usos e a economia da cidade, mas sem deixar de lado a sustentabilidade.

Gilmar: A proposta de revisão desta lei está levando em consideração o COMAER?

Thiago: Sim.

Rogério: Como vai ficar a questão de tamanho de lotes nos loteamentos que tem regras definidas pelo loteador, distintas do que o zoneamento estabelece?

Gilmar: O Jardim City.

Rogério: Esse mesmo.

Helena: Nesses casos deve ser obedecido o que o loteador estabeleceu.

Não havendo mais perguntas, a reunião foi encerrada às 20h45.

Registro de reunião realizado por: arq. urb. Kátia Ayumi Tani