

ATA DA 8ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO - CMDU

BIÊNIO 2025/2027

Aos trinta e um dias do mês de outubro de dois mil e vinte e cinco, às nove horas e dez minutos, foi realizada de forma híbrida, na Av. Timóteo Penteado, nº 1.578, Vila Galvão, Guarulhos, e remotamente através do link <https://meet.google.com/gpa-hipm-ucb>, a 8ª Reunião Ordinária do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - CMDU, referente ao biênio 2025/2027.

Participantes: Estiveram presentes os seguintes conselheiros: Jaqueline Maria Sobral Fernandes (suplente em exercício de titularidade - presencialmente); Andrea Croso Weick - SH (titular - remotamente); Bruno Ruich Biscola (titular - remotamente); Karina Gabriel Alencar (titular - remotamente); Vagner Antônio Fiori - Coopercid (titular - remotamente); Jorge Xavier dos Santos - Coopercid (suplente - remotamente); Marineia Lazzari Chiovatto - SASP (titular - remotamente); Magda Berberich Freire Seabra - ACE (titular - remotamente); Jamil Antônio Valente Zeitune - ASEC (suplente - remotamente); Flávio Geraidine Naressi - ASSEAG (titular - remotamente); Donizete Araújo Branco - CRECISP (suplente - remotamente); Aline Michele de Oliveira (suplente em exercício de titularidade - remotamente); Lucineia Rodrigues Soares - ONG Água azul (titular - remotamente)

Ausências justificadas: Rodrigo Prata da Rocha Gonçalves - SDU (titular, Presidente do CMDU); Gabriel Rodrigues de Arruda - SDU (suplente); Reinaldo Aparecido Ruy - SDU (titular); Solange Alves Duarte dos Santos - SVCS (titular); José Carlos Guerra - ENIAC

Convidados: arq. urb. Fabio Augusto Paradinha - SDU01.06; Ricardo Shiraishi - SDU01.06.01; Rogério Alves Nogueira - SDU01.06.02; Joselma Corrêa Bortoletti - SDU01.06.03; arq. urb. Kátia Ayumi Tani - SDU01.06; participando presencialmente, e os seguintes participando remotamente: Leonardo de Lima Nogueira Silva; Carla Geanfrancisco Falasca; Fabiana Nakano; Marisa Vianna.

Secretaria Executiva: Ricardo Shiraishi atuando como Secretário Executivo do CMDU conforme designação do Presidente Rodrigo Prata.

Ordem do Dia:

1. Aprovação de Ata - 7ª Reunião Ordinária, realizada em 10/10/2025
2. Apresentação sobre o Patrimônio Histórico de Guarulhos, com enfoque na Casa da Candinha
3. Informes da Secretaria Executiva
 - 3.1 - Data a ser definida para a apresentação da Secretaria de Habitação sobre as atividades e planejamento das ações da Secretaria em reunião do Conselho Municipal de Habitação - CMH (o CMDU participará como convidado da reunião do CMH);
 - 3.2 - Devolutiva a respeito da denúncia sobre a situação do Parque Mikail;
 - 3.3 - Ofício enviado à Secretaria de Esportes e Lazer - SEL em 30/09/2025, reforçando a solicitação do CMDU a respeito de informações sobre os equipamentos,

3.4 - Próxima reunião: 9ª Reunião Ordinária CMDU - 28/11/2025;

4. Informes dos conselheiros e convidados

5. Encerramento

Item 2 - Apresentação sobre Sistema de Planejamento Municipal (art. 96 ao 119 da Lei nº 7730/2019):

Como não havia quórum mínimo para a votação da ata da 7ª Reunião Ordinária no início dos trabalhos, passou-se à apreciação do item 2 da pauta.

A Sra. Kátia iniciou com uma visão geral do Sistema de Planejamento Municipal (SPM), previsto na Lei Municipal nº 7.730/2019 (Plano Diretor) e regulamentado pela Lei Municipal nº 7.888/2021 (Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo). Destacou-se a função do Planejamento Territorial Estratégico em articular políticas públicas, estratégias e investimentos nas diversas secretarias municipais.

Foram enumerados os principais instrumentos do SPM:

- A Lei Municipal nº 7.888/2021, que institui diretrizes estruturantes do uso e ocupação do solo.
- Os Planos Urbanos Regionais, com destaque para os estudos iniciados na região central do município.
- Diversos Planos Setoriais (resíduos sólidos, mobilidade, habitação, saneamento básico, planos de risco/Defesa Civil).

Ressaltou-se que a participação popular - por meio de conselhos municipais, audiências públicas, debates e orçamento participativo - é essencial para o Sistema. Enfatizou-se o papel do Conselho em tal processo e mencionou-se o planejamento de reunião conjunta com o Conselho Municipal de Habitação de Guarulhos.

A Sra. Kátia detalhou a relação entre: (i) o Sistema de Informações Municipais (SIM) - base de dados integrados dos cadastros urbanos, de uso/ocupação, georreferenciados (por exemplo, plataforma GuaruGeo) - e (ii) o Sistema de Monitoramento Urbano que inclui as plataformas e instrumentos de monitoramento do Plano Diretor e do uso/ocupação, que definem indicadores de acompanhamento e gestão participativa. A respeito do SIM, informou que existe um contrato que trata da implantação do Cadastro Técnico Multifinalitário - CTM (Contrato nº 036001/2023-DLC - contratada: Consórcio Digiguarulhos) e atualização do cadastro imobiliário; informou que nesse contrato a Prefeitura adquiriu imagens aéreas e de fachada dos imóveis que datam de dezembro de 2023 e são a base para o recadastramento imobiliário; disse que também foi contratada a restituição a partir das imagens aéreas, o que possibilitará a atualização das bases cartográficas da Prefeitura, como as bases de logradouros, hidrografia, entre outros.

Em seguida, foram apresentados dois mecanismos de monitoramento urbano:

- a) Diretrizes Urbanísticas (DU) - expedidas com base em análise técnica coordenada pelo Grupo Técnico de Análises Urbanísticas (GTAU) e demais secretarias competentes; tais diretrizes definem critérios de projeto (alinhamento de via, restrições ambientais, exigência de doação de área à Municipalidade etc.);
- b) Cadastro/monitoramento de alvarás de construção, reforma, ampliação e demolição como forma de mapear tendências de uso e ocupação do solo; verificou-se que nem toda DU solicitada resulta diretamente em expedição de alvará (são muitos os casos de viabilidade técnica apenas).

A Sra. Joselma apresentou o tema da doação de área pública, um dos itens frequentemente analisados nas Diretrizes Urbanísticas (DU). Ela esclareceu que essa

exigência não se aplica a todos os empreendimentos, sendo solicitada apenas em situações específicas, definidas conforme parâmetros técnicos e legais estabelecidos pela legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo.

Destacou, em especial, que para condomínios residenciais verticais (R4), a Lei Municipal nº 7.888/2021 determina a doação de 5% da área total do terreno para destinação a equipamentos públicos de uso institucional, como escolas ou unidades de saúde.

Joselma explicou ainda que a definição da área a ser doada é realizada pelo Grupo Técnico de Análises Urbanísticas (GTAU), considerando critérios como topografia, entorno urbano, frente oficial mínima e a localização de equipamentos públicos existentes, de forma a orientar o melhor aproveitamento da área.

Por fim, ela observou que o processo de análise e integração das informações evoluiu significativamente, uma vez que a Secretaria de Obras, que anteriormente trabalhava apenas com arquivos em AutoCAD (DWG), passou a registrar os dados no banco de dados geográficos corporativo da Prefeitura. Essa mudança facilitou a consulta e a integração técnica entre secretarias, aprimorando a qualidade das Diretrizes Urbanísticas emitidas.

A Sra. Kátia abordou os desafios de atualização cadastral do SIM, resultantes da grande quantidade de construções irregulares no município. Foi informado que há contrato em curso para realização de sobrevoo e recadastramento imobiliário com base em novas imagens aéreas, bem como atualizações de fachada e uso/ocupação.

Foi apresentado mapa temático de incremento populacional (comparando 2010 a 2022), demonstrando que o crescimento da população se concentrou em bairros mais afastados (por exemplo, Bonsucesso/Água Chata), enquanto áreas como Cumbica apresentaram redução populacional em função de realocações de núcleos de ocupação das áreas de uso industrial; explicou que a análise dos dados do Censo 2022 ainda estão em fase inicial.

Manifestações:

Magda Berberich Freire Seabra criticou a falta de transparência sobre faixas de domínio e previsão de alargamento de vias, observando que essas exigências aparecem tardiamente nas Diretrizes Urbanísticas, mas nunca são acompanhadas pela desapropriação ou indenização, deixando proprietários no prejuízo. Kátia informou que se trata de uma tarefa que a SDU busca solucionar junto à Secretaria de Mobilidade Urbana.

Magda também relatou erros no trabalho do consórcio contratado para o recadastramento imobiliário, como medições incorretas de imóveis em aclave/declive, ou a inclusão de área de vizinhos, e solicitou que a prefeitura cobrasse uma revisão mais rigorosa.

Marineia Lazzari Chiovatto destacou que o incremento populacional em áreas afastadas e o decréscimo em regiões centrais sugerem um processo construído de gentrificação, que expulsa a população pobre. Enfatizou que a falta de uma política pública de habitação séria leva ao crescimento desordenado. Pediu que o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) fosse o primeiro item a ser aprofundado em 2026. E também solicitou a participação da Defesa Civil nas reuniões para discutir ações urgentes antes do período de chuvas torrenciais.

Lucineia Rodrigues Soares alertou sobre o "crescimento desordenado" na região do Água Azul e Estrada da Parteira e Orquidiana, com o surgimento "diário" de loteamentos clandestinos.

Item 1 - Aprovação da Ata da 7ª Reunião Ordinária:

Após a confirmação de quórum, o item 1 da pauta foi retomado. A ata da 7ª Reunião Ordinária, realizada em 10/10/2025 e disponibilizada aos membros via grupo *WhatsApp* em 21/10/2025, foi aprovada com os votos favoráveis de todos os conselheiros presentes, manifestados verbalmente durante a reunião e pelo chat.

Item 3 - Informes da Secretaria Executiva:

3.1. Data a ser definida para a apresentação da Secretaria de Habitação sobre as atividades e planejamento das ações da Secretaria em reunião do Conselho Municipal de Habitação - CMH (o CMDU participará como convidado da reunião do CMH);

A Sra. Andrea Croso Weick comunicou que a Secretaria de Habitação elaborou o planejamento de suas ações que será apresentado ao Conselho Municipal de Habitação (CMH).

O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU) participará como convidado da reunião do Conselho Municipal de Habitação, a ser realizada no dia 05 de novembro, na Associação dos Engenheiros, Arquitetos e Agrônomos de Guarulhos (ASSEAG), localizada na Rua Guadelino Fanganielo, nº 3 - Parque Renato Maia, Guarulhos/SP - CEP 07115-000.

3.2. Devolutiva a respeito da denúncia sobre a situação do Parque Mikail:

Ricardo informou a resposta encaminhada pelo Sr. Hussein Ali Awada, diretor do Departamento de Fiscalização, o qual relatou que foi realizada a vistoria no local objeto da denúncia. Durante a ação, o fiscal responsável enfrentou dificuldades para acessar o local, uma vez que a rua havia sido fechada com um portão. Em conversa com os moradores, foi informado que um homem cobrava aluguel de forma irregular e, em caso de inadimplência, cortava o fornecimento de energia elétrica e água, além de ameaçar os moradores.

O homem não foi encontrado no local, tendo sido o fato devidamente registrado com uma notificação preliminar por realizar o parcelamento irregular.

Posteriormente, em 15 de outubro, o Prefeito Lucas Sanches, por meio de suas redes sociais, informou que a Polícia Civil instaurou inquérito policial, realizou as investigações e decretou a prisão temporária do indivíduo denunciado.

3.3. Ofício enviado à Secretaria de Esportes e Lazer - SEL em 30/09/2025, reforçando a solicitação do CMDU a respeito de informações sobre os equipamentos, atividades e projetos da SEL; (a solicitação foi encaminhada à Divisão Técnica de Esportes - SEL01.01 em 07/10/2025);

O Ricardo informou que, em 30 de setembro de 2025, foi encaminhado ofício à Secretaria de Esportes e Lazer, reforçando a solicitação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU) acerca das informações referentes aos equipamentos, atividades e projetos da referida Secretaria. A solicitação foi posteriormente encaminhada à Divisão Técnica de Esportes - SEL01.01, em 7 de outubro de 2025 e até o presente momento, não houve retorno por parte da Secretaria.

3.4. Próxima reunião: 9ª Reunião Ordinária CMDU - 28/11/2025;

Item 4 - Informes dos conselheiros e convidados

A conselheira Marineia Lazzari Chiovatto alertou que o município enfrentaria um período “bem difícil” em razão de reservatórios com níveis críticos, mencionando a possibilidade de a população ficar aproximadamente 16 horas sem água, e sugeriu incluir como tema para o planejamento das ações do CMDU, que a Sabesp realize apresentação sobre o tema e também para que seja esclarecida a questão do repasse de valores ao município.

Em seguida, questionou a Secretaria de Desenvolvimento Urbano sobre a situação da Divisão de Patrimônio Histórico, após reestruturação, destacando que o processo de tombamento da Estação Vila Augusta - que consta como elemento de interesse de preservação no Plano Diretor - teve movimentação. A SDU respondeu que a Seção de Patrimônio Histórico foi incorporada à Seção Técnica de Arquivo Histórico Municipal, o que gerou confusão sobre as atribuições, mas que a equipe do patrimônio histórico permanece ativa.

A conselheira também ressaltou a necessidade do conselho monitorar o Condemat - Consórcio de Desenvolvimento da Região Metropolitana e trazer informações para este conselho, uma vez que até então essas informações foram recebidas somente pelo Executivo. A SDU comprometeu-se a dialogar com o participante indicado no Condemat para verificar o que pode ser compartilhado.

Por fim, criticou a falta de resposta da Secretaria de Esportes e Lazer, questionando a dificuldade em obtê-las, especialmente sobre os próprios municipais como quadras, esportes e o Thomeuzão. A equipe da SDU confirmou que vai continuar cobrando a resposta. Eles informaram que, devido à reestruturação e a mudança de secretário, houve uma movimentação no processo no dia 7 de outubro encaminhando o ofício para uma divisão específica. A SDU acredita que a nova equipe técnica deve estar levantando as informações para responder.

Item 5 - Encerramento:

Nada mais havendo a tratar, a reunião foi encerrada às 10h53.

Guarulhos, 31 de outubro de 2025.

Ricardo Shiraishi

Rodrigo Prata da Rocha Gonçalves
Presidente do CMDU

Em tempo:

Com relação às ocupações irregulares na região do Água Azul, foi encaminhado à

conselheira Lucineia Rodrigues Soares, via WhatsApp, no dia 06/11, o material contendo as áreas mapeadas com base em denúncias.

Foi solicitado à conselheira que, caso identifique outras áreas, estas sejam encaminhadas à SDU.

Chat integral

00:00:39.753,00:00:42.753

Karina Gabriel: Bom dia!

00:03:08.686,00:03:11.686

ALINE MICHELLE DE OLIVEIRA: sim

00:06:16.804,00:06:19.804

Carla Geanfrancisco: Ola Bom dia. Eng. Ga. Carla Geanfrancisco Falasca - ASSEAG, presente

00:06:32.457,00:06:35.457

Carla Geanfrancisco: Sim. Legal enviar o link

00:09:00.711,00:09:03.711

Flavio geraidine naressi: Bom dia a todos

00:18:59.693,00:19:02.693

magda berberich: Bom dia. As faixas de dominio de via não são abertas a consulta on line. Tem previsão de ser uma informação publica?

00:21:35.459,00:21:38.459

magda berberich: Tambem as vias que tem previsão de alargamento não constam em nenhum registro, e somente no tramite do processo de aprovação a exigencia parece, mas nunca é acompanhada pela lei de desapropriação do local. Tem uma previsão de atualizar esses dados?

00:38:31.454,00:38:34.454

magda berberich: A Digi Guarulhos não fez um serviço muito bom com relação a medição. Valeu só para que os proprietarios informem a ampresa qual a area construida real.

01:13:04.032,01:13:07.032

Leonardo: A questão orçamentaria poderia ser discutida com o orçamento participativo tambem

01:14:32.837,01:14:35.837

Carla Geanfrancisco: Este trecho do São Joao, não e loteamento clandestino, as pessoas moram em barracas, moram em espaços feitos com tapume.

01:14:38.784,01:14:41.784

JORGE XAVIER DOS SANTOS: Concordo com a marineia não existe invasão e sim ocupação todos querem um lugar para morar

01:16:36.940,01:16:39.940

Carla Geanfrancisco: por favor, cortou. Quando é na ASSEAG as 09:30?

01:18:20.022,01:18:23.022

Escola de Construção Eniac CMDU: Apresentação da Secretaria da Habitação sobre o planejamento estratégico da SH para o Conselho Municipal de Habitação - CMH, na ASSEAG a partir das 9h30.

01:18:58.632,01:19:01.632

Karina Gabriel: qual o dia?

01:19:20.541,01:19:23.541

Escola de Construção Eniac CMDU: Dia 05/11, quarta-feira.

01:19:36.155,01:19:39.155

Karina Gabriel: ok

01:20:02.048,01:20:05.048

Escola de Construção Eniac CMDU: Apresentação da Secretaria da Habitação sobre o planejamento estratégico da SH para o Conselho Municipal de Habitação - CMH, na ASSEAG, dia 05/11, a partir das 9h30.

01:24:18.806,01:24:21.806

Escola de Construção Eniac CMDU: aprovação da ata da 7ª RO

01:24:25.264,01:24:28.264

Andrea Weick: Ata aprovada

01:24:26.828,01:24:29.828

magda berberich: Ata aprovada

01:24:28.397,01:24:31.397

Donizete de Araujo Branco: Ata aprovada

01:24:29.240,01:24:32.240

Marineia Lazzari: Ata anterior Aprovada

01:24:29.371,01:24:32.371

Bruno Ruich: Aprovada.

01:24:42.853,01:24:45.853

ALINE MICHELLE DE OLIVEIRA: aprovada

01:24:45.061,01:24:48.061

Jamil: ata aprovada.

01:24:47.557,01:24:50.557

Marisa Vianna: aprovada

01:24:49.301,01:24:52.301

Karina Gabriel: aprovada

01:25:03.277,01:25:06.277

Flavio geraldine naressi: Aprovado

01:34:51.475,01:34:54.475

Carla Geanfrancisco: Concorde com a apresentação da SABESP

01:52:57.641,01:53:00.641

Donizete de Araujo Branco: Forte abraço a todos

01:52:58.649,01:53:01.649

Jamil: Bom fim de semana

01:53:01.843,01:53:04.843

ALINE MICHELLE DE OLIVEIRA: Obrigada, boa tarde