

ATA

Guarulhos, 13 de abril de 2026.

PREFEITURA DE GUARULHOS
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

CÂMARA TÉCNICA DE LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA - CTLU

criada pelo inciso II, do parágrafo único, do artigo 19 e os artigos 21 e 22, da Lei Municipal nº 7.888, de 15/01/2021 - Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo - LPUOS, regulamentada pelo Decreto 37.939/2021, com seus membros nomeados e empossados através do Decreto 43.254 /2025

ATA DA REUNIÃO ORDINÁRIA Nº 05 – Biênio 2025/2026 - CTLU

Aos **seis dias do mês de abril de 2026**, reuniram-se os membros da Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU para a 5ª Reunião Ordinária – Biênio 2025/2026, realizada de forma remota através do link <https://meet.google.com/gpa-hipm-ucb>, com a seguinte pauta: **1 - Apresentação, discussão e deliberação dos casos encaminhados à CTLU: 1.1 - SEI 1101.2025/0064292-4** – Reconsideração de Despacho – Viabilidade VRE - para atividades classificadas como NR2-22, NR3-14 e NR3-21; **1.2 - SEI 1101.2026/0014206-0** - Reconsideração de Despacho – Viabilidade VRE - para atividades classificadas como NR3-6, NR3-14, NR3-17 e NR3-21, ambos encaminhados à CTLU para análise quanto ao que prevê o inciso VI, do artigo 21 da Lei nº 7.888/21 (imóvel localizado em mais de uma zona de uso). *****

A reunião foi iniciada as **15h07** após a verificação em primeira chamada, da presença da maioria absoluta dos membros, sendo eles: Arq. Urb. **Roberto dos Santos Moreno (titular)**, Eng. Civil **Eduardo Henrique Martins (titular)**, Adv. **Fábio Santos Nogueira (titular)** e Adv. **Márcia Emerita Matos Taveira (suplente)**, representantes da Sociedade Civil; Eng. Civil **Mônica A. dos Reis Mingossi (titular)**, representante do Poder Executivo. Registrou-se a ausência justificada da membra Bel. Gestão Ambiental **Letícia Nogueira Lopes (suplente)**, representante do Poder Executivo. *****

Registramos a presença do Arq. Urb. **Fábio Augusto Paradinha**, Bel. em Direito **Ricardo Shiraishi** e Arq. Urb. **Gabriel Enrique Higo Mafra Cabral**. *****

O Bel. em Direito **Ricardo Shiraishi** agradeceu a presença de todos e informou aos membros que, em razão da ausência justificada do Arq. Urb. **Gabriel Rodrigues de Arruda**, Presidente da Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU, a Eng. Civil **Mônica A. dos Reis Mingossi**, representante do Poder Executivo, assumiria a presidência da reunião, nos termos do artigo 10 do Regimento Interno da CTLU. *****

Em seguida, passou-se a palavra ao Arq. Urb. **Gabriel Enrique Higo Mafra Cabral**, que iniciou a apresentação da pauta pelos itens **1.1 – SEI 1101.2025/0064292-4** – Reconsideração de Despacho – Viabilidade VRE, para atividades classificadas como NR2-22, NR3-14 e NR3-21, e **1.2 – SEI 1101.2026/0014206-0** – Reconsideração de Despacho – Viabilidade VRE, para atividades classificadas como NR3-6, NR3-14, NR3-17 e NR3-21.

A apresentação foi realizada de forma conjunta, tendo em vista que ambos os processos se referem ao mesmo imóvel. Encerrada a apresentação, informou, conforme material previamente encaminhado com a convocação, que a sugestão do Executivo consiste na aplicação, para cada porção do terreno, da regra correspondente à respectiva zona de uso, com a necessidade de obtenção do devido licenciamento junto ao órgão estadual competente,

considerando que parte do imóvel está inserida em área demarcada como Parque Ecológico do Tietê, no interior da APA da Várzea do Rio Tietê, bem como na edição de Resolução, passando, em seguida, à manifestação dos membros.*****

A Eng. Civil **Mônica A. dos Reis Mingossi** mencionou a possibilidade de o imóvel estar inserido em ZPA-2 em decorrência de erro de demarcação, destacando que, por esse motivo, seria mais adequada a edição de pronunciamento.*****

O Bel. em Direito **Ricardo Shiraishi** observou que, embora não conste da sugestão do Executivo, a CTLU já decidiu, em caso anterior, que a porção inserida em ZPA-2 pode ser considerada para o cálculo dos índices e parâmetros urbanísticos. Esclareceu, ainda, que tal entendimento não foi incorporado à sugestão apresentada, tendo em vista que a aplicação desse critério poderia resultar em aumento do adensamento construtivo em área próxima à área de preservação. Em contraponto, os membros entenderam ser adequado considerar a porção inserida em ZPA-2 para o cálculo dos índices e parâmetros urbanísticos, tendo em vista as limitações construtivas já incidentes sobre o imóvel em razão dessa classificação.*****

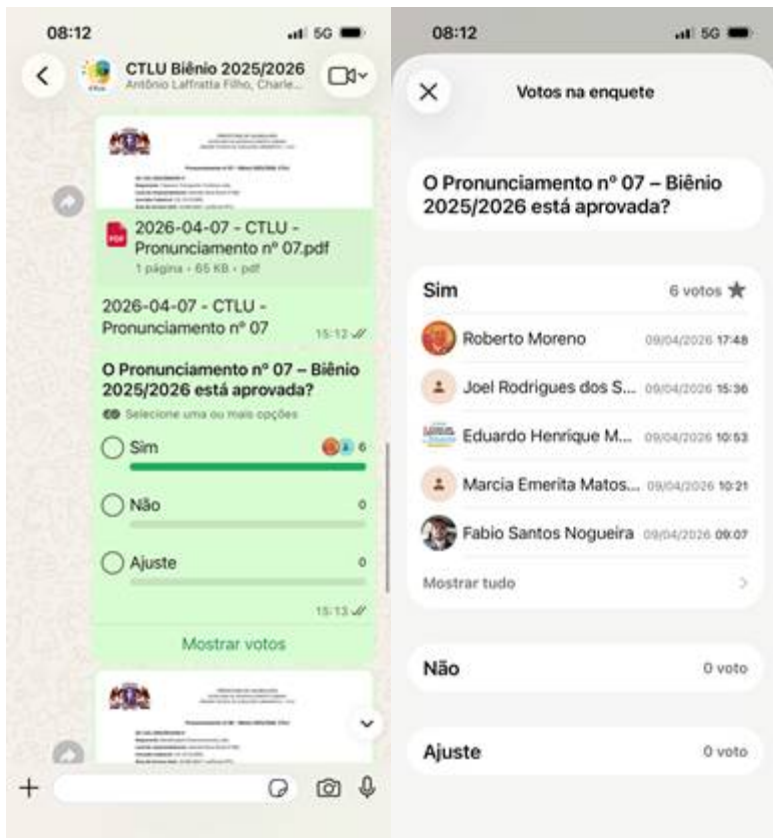
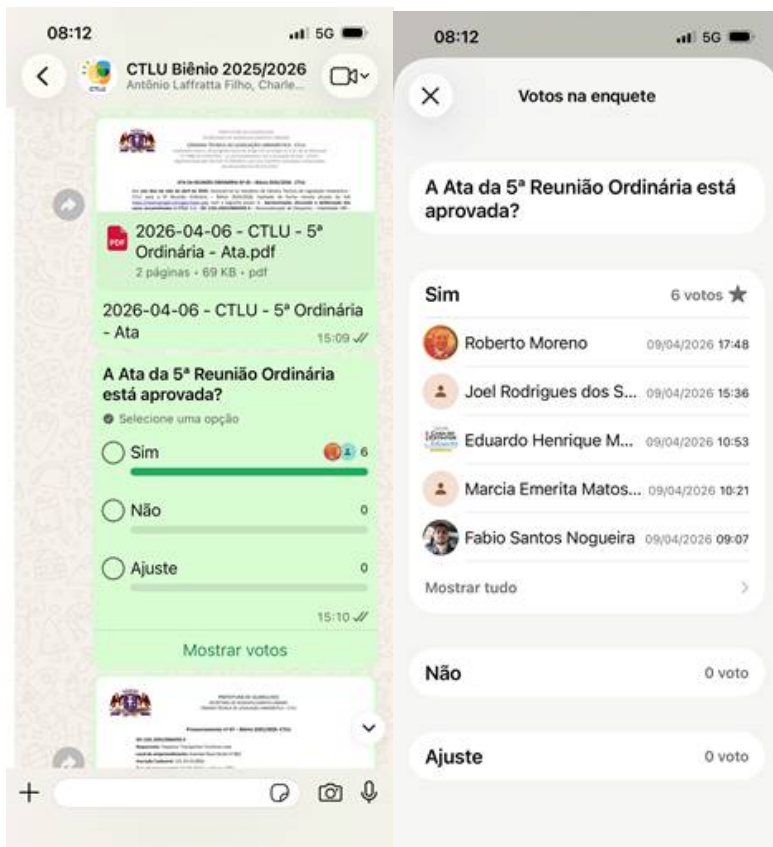
Submetida a matéria à votação, os membros deliberaram, por unanimidade, pela edição de **Pronunciamento**, aplicando, a cada parte do imóvel, a regra correspondente à respectiva zona de uso, considerando que parte do terreno está inserida em área demarcada como Parque Ecológico do Tietê, no interior da APA da Várzea do Rio Tietê, devendo, portanto, ser submetida à anuência e/ou licenciamento do órgão estadual competente, bem como que a porção inserida em ZPA-2 poderá ser considerada para o cálculo dos índices e parâmetros urbanísticos, ficando sua ocupação e/ou utilização igualmente condicionada à anuência do referido órgão.*****

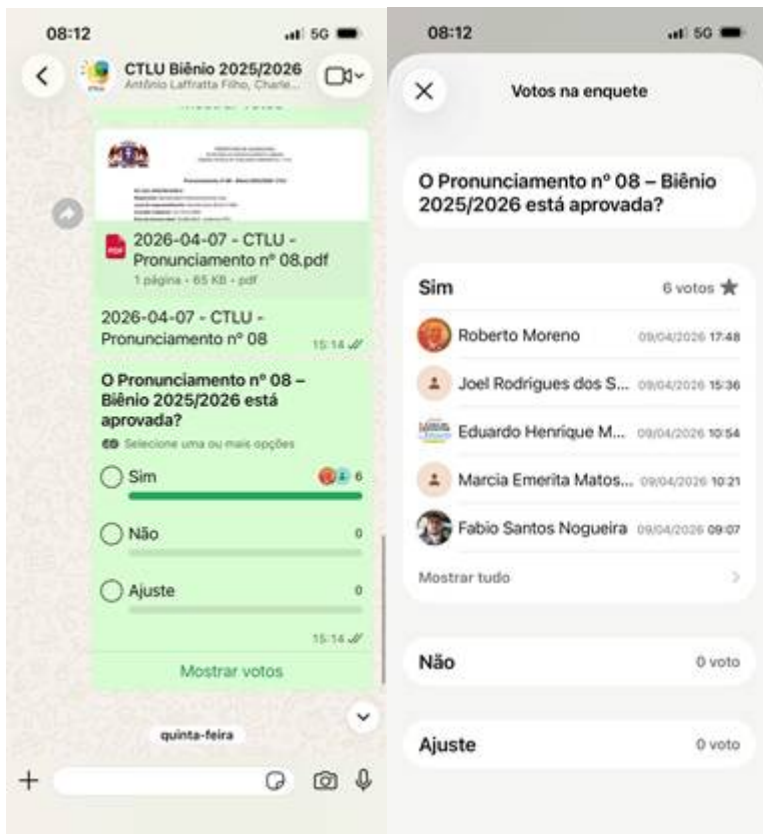
Não havendo outros assuntos a serem discutidos, o Bel. em Direito **Ricardo Shiraishi** agradeceu a presença e participação de todos, declarando encerrada a reunião às 15h:32. Eu, Bel. em Direito **Ricardo Shiraishi**, no exercício da atribuição de Secretário Executivo da CTLU, lavrei a presente ata.*****

Eng. Civil Mônica A. dos Reis Mingossi

Presidente em exercício da Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU

Print da conversa de whatsapp, de conversas realizada no dia 07/04/2026, com a aprovação da presente ata e pronunciamentos nº 07 e 08:





Documento assinado eletronicamente por **Monica Alves dos Reis Mingossi, Chefe de Divisão Técnica**, em 13/04/2026, às 09:12, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://sei.guarulhos.sp.gov.br/sei/web/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **4372189** e o código CRC **7EDFF390**.

PROCESSO: 1116.2025/0001392-9

DOC: 4372189 | VER: 5

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO
Avenida Timoteo Penteado, 1.578 - Bairro Vila Hulda
CEP 07094-000 • Guarulhos/SP