

ATA DA 12ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO - CMDU

BIÊNIO 2025/2027

Aos vinte e quatro dias do mês de abril de dois mil e vinte e seis, às nove horas e dez minutos, foi realizada de forma híbrida, na Av. Dr. Timóteo Penteado, nº 1.578, Vila Hulda, Guarulhos, e remotamente através do link <https://meet.google.com/gpa-hipm-ucb>, a 12ª 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 (titular - remotamente); Bruno Ruich Biscola (titular - remotamente); Fabiana Nakano (suplente - remotamente); Solange Alves Duarte dos Santos (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); Lucineia Rodrigues Soares - ONG Água Azul (titular - presencialmente).

Ausências justificadas: Rodrigo Prata da Rocha Gonçalves - SDU (titular, Presidente do CMDU).

Convidados: arq. urb. Kátia Ayumi Tani - SDU01.06; arq. urb. Gabriel Enrique Higo Mafra Cabral - SDU01.06.01; arq. urb. Rogério Alves Nogueira - SDU01.06.02; Misael Bandeira Jordão Neto - SDU01.06.02; Claudilson Pezão.

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

Ordem do Dia:

- 1 - Aprovação da Ata da 11ª RO realizada 27/03/2026 (arquivo enviado via whatsapp em 31/03/2026)
 - 2 - Apresentação do Projeto Urbano - Centro Histórico
 - 3 - Informes da Secretaria Executiva do CMDU
 - 3.1 - Atualização sobre imóvel em processo de tombamento - Av. Monteiro Lobato;
 - 3.2 - Atualização sobre imóvel na Rua Madame Curie;
 - 3.3 - Atualização sobre Denúncias - Água Azul, Capelinha, Matos das Cobras e Morro Grande;
 - 3.4 - Informe sobre o FMDU;
 - 4 - Informes dos Conselheiros e convidados
 - 5 - Encerramento
-

Item 1 - Aprovação da Ata da 11ª Reunião Ordinária:

Após a verificação do quórum, foi submetida à apreciação a ata da 11ª Reunião Ordinária, realizada em 27/03/2026, previamente encaminhada aos conselheiros, em 31/03/2026, por meio do grupo de WhatsApp. Colocada em votação, foi aprovada por unanimidade, com manifestações favoráveis registradas verbalmente e pelo chat da plataforma utilizada para a reunião.

Item 2 – Apresentação do Projeto Urbano – Centro Histórico

A arq. urb. Kátia Ayumi Tani iniciou a apresentação do Projeto Urbano do Centro Histórico, destacando sua vinculação às diretrizes do Plano Diretor do Município de Guarulhos, no âmbito dos Planos Urbanos Regionais. *****

Ressaltou-se como premissa a articulação integrada de políticas públicas setoriais — habitação, mobilidade, drenagem, meio ambiente, saúde e educação — visando abordagem territorial coordenada. Como objetivos centrais, foram indicados: (i) análise das transformações socioeconômicas; (ii) redução de desigualdades, com equilíbrio entre usos residenciais e não residenciais; e (iii) valorização da identidade local, com preservação do patrimônio histórico. *****

Quanto à metodologia, foram apresentadas três escalas de análise: (a) Regional Centro, como uma das oito regionais administrativas; (b) Bairro Centro, como recorte utilizado para diagnóstico; e (c) Zona Central Histórica, como área prioritária para diagnóstico mais detalhado e ações piloto. *****

A escolha do Centro foi justificada pela concentração de bens tombados, diversidade de atividades econômicas e presença de desafios como imóveis ociosos, degradação urbana e baixa oferta habitacional. *****

O arq. urb. Rogério Alves Nogueira apresentou metas preliminares, incluindo: redução de imóveis abandonados; melhoria da caminhabilidade e segurança; ampliação da permeabilidade do solo e do conforto térmico; e fortalecimento do sentimento de pertencimento. *****

Foram também apresentadas diversas propostas iniciais, no âmbito de uma “tempestade de ideias”, destacando-se, entre outras: (i) memória e turismo, com criação das “Rotas Urbanas GRU” e instalação de painéis de sobreposição histórica, inclusive com referência à antiga Igreja Nossa Senhora Rosário Mãe dos Homens Pretos e São Benedito; (ii) qualificação do espaço público, com jardins de chuva, biovaletas, “faixas verdes” e quiosques com telhado verde; e (iii) inovação e ordenamento do comércio, incluindo telão digital através de parceria público-privada e equipamento para organização do comércio informal. *****

A equipe esclareceu tratar-se de processo em construção, ainda em fase de diagnóstico. ** Na sequência, foram apresentados dados técnicos: população estimada de 24.655 habitantes e densidade aproximada de 8.742 hab/km², com indicação de subutilização da infraestrutura; mapeamento do uso real do solo por meio de vistorias e imagens do Google

Street View; e identificação de divergências entre uso cadastrado e efetivo, com destaque para a presença significativa de estacionamentos. *****

Quanto ao financiamento, informou-se a busca por recursos complementares ao FMDU, incluindo pré-cadastro em programa federal voltado a cidades sustentáveis e resilientes e captação junto ao Fundo Estadual de Defesa dos Interesses Difusos (FID), especialmente para iniciativas relacionadas às rotas urbanas e valorização do patrimônio. *****

Por fim, destacou-se o caráter de projeto piloto metodológico, com previsão de replicação nas demais regionais do município, acompanhado de diretrizes preliminares de intervenção e estratégias de captação de recursos externos. Mais especificamente, o presente projeto se constituiria, assim, como uma etapa rumo à construção do Plano Urbano Regional (PUR) da região Centro, e que poderia contribuir metodologicamente para a formulação dos PUR das demais regionais administrativas da cidade de Guarulhos. *****

Na sequência, foi aberto espaço para questionamentos e manifestações dos conselheiros. A conselheira Marineia Lazzari destacou a necessidade de o plano superar abordagens consideradas “tímidas”, defendendo que seja estruturado como política de longo prazo, incluindo a avaliação de medidas mais estruturais, como desapropriações e intervenções no sistema viário. *****

Também foi solicitada a ampliação da integração de marcos urbanos e atores locais, com menção à Praça IV Centenário, ao edifício projetado pelo arquiteto Vilanova Artigas - Escola Conselheiro Crispiniano, e à consideração do Colégio ENIAC como parceiro estratégico. ***

Houve debate sobre a priorização das ações no Centro, com questionamentos quanto à concentração de esforços nessa região em comparação a áreas como Pimentas, Bonsucesso e Lavras, que apresentam demandas mais intensas por infraestrutura e equipamentos públicos. *****

A conselheira Magda Berberich ressaltou a necessidade de associar as intervenções a ações contínuas de zeladoria e reeducação social, mencionando situações de subutilização e degradação de espaços públicos, além de problemas com descarte inadequado de resíduos, destacando, ainda, a importância da participação dos comerciantes locais, tanto na discussão quanto na corresponsabilização pela manutenção e pelos benefícios das intervenções, bem como questionou se as obras do artista plástico Gilmar Pinna foram adquiridas ou doadas ao Município e se há custos associados à sua manutenção. *****

Em resposta, a arq. urb. Kátia Ayumi Tani esclareceu que a priorização do Centro se deve ao caráter de projeto piloto mencionado na apresentação, voltado à consolidação da metodologia de trabalho. Informou que essa etapa servirá de base para elaboração de termos de referência e contratação de consultorias especializadas, com recursos do FMDU e/ou de fontes externas, visando futuramente a elaboração de planos para as demais regionais do município. *****

Esclareceu ainda que existe a intenção de que haja a participação da sociedade civil organizada, bem como dos moradores e comerciantes locais para melhor elaboração do projeto. *****

Na mesma oportunidade, o Secretário Executivo, Ricardo Shiraishi, informou que a demanda referente às obras do artista plástico Gilmar Pinna será encaminhada à Secretaria competente para verificação e esclarecimentos. *****

Item 3 – Informes da Secretaria Executiva do CMDU:

3.1 – Atualização sobre imóvel em processo de tombamento – Av. Monteiro Lobato

O Secretário Executivo, Ricardo Shiraishi, apresentou esclarecimentos acerca do imóvel localizado na Avenida Monteiro Lobato, esquina com a Rua Harry Simonsen, informando que o Departamento de Licenciamento Urbano emitiu o alvará de demolição em 4 de março de 2026, após o cumprimento das etapas exigidas no processo de licenciamento, com a devida apresentação da documentação, incluindo anuência dos proprietários e responsáveis técnicos. *****

Esclareceu que, à época da análise, não constava qualquer indicação de tombamento ou restrição administrativa, seja no cadastro municipal, seja na matrícula do imóvel, tampouco havia comunicação formal a esta Secretaria sobre eventual processo de tombamento em andamento. *****

Informou, ainda, que, posteriormente à emissão do alvará, o Departamento tomou conhecimento de ação judicial proposta pelo Conselho de Patrimônio, a qual resultou na suspensão da demolição por decisão liminar. *****

Ressaltou que o referido Conselho havia deliberado, em dezembro de 2025, pelo não tombamento do imóvel, informação que não foi formalmente comunicada à área de licenciamento, impossibilitando sua consideração no momento da análise. *****

Dessa forma, consignou-se que a emissão do alvará ocorreu com base nas informações oficiais disponíveis à época, em conformidade com a legislação e os procedimentos administrativos aplicáveis. *****

Por fim, informou que a questão permanece em discussão no âmbito judicial e que foi encaminhado questionamento à Secretaria de Cultura e Turismo acerca da existência e formalização de procedimentos de comunicação entre os órgãos, especialmente nos casos de imóveis tombados ou em processo de tombamento, com o objetivo de evitar ocorrências semelhantes. *****

Na sequência, a conselheira Marineia Lazzari apresentou questionamentos quanto às providências internas a serem adotadas pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano (SDU) após o conhecimento do procedimento no Conselho de Patrimônio e da decisão liminar, indagando sobre a possibilidade de cassação ou invalidação do alvará já emitido, considerando o início da demolição, bem como sobre a existência de procedimento administrativo específico para tratamento do caso, defendendo, ainda, a adoção de suspensão administrativa do alvará como forma de conferir transparência e dar ciência formal aos proprietários e responsáveis técnicos. *****

Destacou, ainda, que a competência de fiscalização é da SDU e que eventual medida administrativa contribuiria para resguardar a atuação dos técnicos e da fiscalização diante do processo judicial em curso. *****

Em resposta, Ricardo Shiraishi informou que o alvará não havia sido anulado até aquele momento e que a paralisação da demolição decorria da decisão liminar. Informou, ainda, que será realizado levantamento sobre a possibilidade de adoção de medida administrativa de suspensão ou revogação do alvará. *****

3.2 – Atualização sobre o imóvel na Rua Madame Curie

O Secretário Executivo, Ricardo Shiraishi, apresentou atualização acerca do imóvel localizado na Rua Madame Curie, nº 1154, conforme informações do Departamento de Fiscalização, relatou que o proprietário chegou a requerer a regularização por meio de processo administrativo, o qual foi indeferido em 2018, em razão das condições inadequadas de estabilidade e habitabilidade apontadas em vistorias técnicas da Defesa Civil. Informou que, desde então, a Secretaria de Desenvolvimento Urbano (SDU) procedeu à interdição do imóvel, tendo havido tentativas posteriores de desinterdição por parte do proprietário, todas indeferidas em razão da permanência dos riscos identificados. ***** Esclareceu, ainda, que o proprietário foi notificado para promover a demolição da parte remanescente da edificação e a retirada dos entulhos, contudo a estrutura ainda existente permanece oferecendo risco às edificações vizinhas. ***** Por fim, informou que a situação se encontra atualmente em acompanhamento conjunto pela Defesa Civil e pelo Poder Judiciário, que avaliam as medidas cabíveis para o encaminhamento do caso. ***** Durante a leitura das manifestações registradas no chat, o conselheiro Donizete de Araujo Branco informou que a demolição da parte remanescente da edificação teria sido iniciada naquela mesma data (24 de abril de 2026). *****

3.3 – Atualização sobre Denúncias – Água Azul, Capelinha, Matos das Cobras e Morro Grande

Em continuidade, o Secretário Executivo, Ricardo Shiraishi, informou que foram solicitadas informações às seguintes áreas: Divisão Técnica de Fiscalização de Vias Urbanas, Posturas e Obras Particulares – SDU03.13, para levantamento de dados de fiscalização na região; Secretaria de Receita – Divisão Técnica de Manutenção do Mapa Imobiliário – SRC01.04, para verificação de áreas sem cadastro imobiliário; Secretaria do Verde, Clima e Sustentabilidade – Departamento de Gerenciamento e Fiscalização Ambiental – SVCS01, para informações sobre ocorrências de fiscalização ambiental; e Secretaria de Justiça e Cidadania – Departamento de Acompanhamento e Controle de Ocupações Irregulares (DACOI) – SJCS01, para informações sobre ocorrências relacionadas a ocupações irregulares. ***** Informou, ainda, que, até o momento, houve retorno apenas da Secretaria de Receita, tendo sido reiterada a solicitação às demais áreas, com prazo de 15 dias para manifestação. ***** Na sequência, o convidado Claudilson “Pezão” realizou manifestação acerca dos impactos do crescimento logístico e da degradação urbana na região de Bonsucesso e adjacências, destacando problemas relacionados ao tráfego de veículos de grande porte em vias locais estreitas, com situações de risco decorrentes de manobras inadequadas e circulação em desacordo com a sinalização. Relatou, ainda, dificuldades de acesso ao sistema viário regional, especialmente em relação à Rodovia Presidente Dutra e ao Rodoanel, apesar de manifestações já encaminhadas aos órgãos competentes. Apontou a presença de atividades industriais irregulares em áreas residenciais, com impactos ambientais e riscos à segurança, bem como questões relacionadas à verticalização em áreas com infraestrutura insuficiente, incluindo calçadas inadequadas. Mencionou também a ocorrência de inundações associadas a intervenções em cursos d’água e impactos ambientais e mobilidade decorrentes da expansão de galpões logísticos, como aumento de

temperatura e redução de áreas verdes, ao final sugerindo a realização de reunião específica na região de Bonsucesso para aprofundamento das discussões. *****

A conselheira Lucinéia Rodrigues Soares corroborou as manifestações, destacando a vulnerabilidade climática da região e sugerindo que soluções urbanísticas, como as apresentadas para a área central, sejam priorizadas também em áreas periféricas mais sensíveis, sendo ainda relatadas dificuldades de mobilidade, com longos tempos de deslocamento entre o Centro e a região de Água Azul. *****

A conselheira Marineia Lazzari manifestou-se no sentido de reforçar as críticas apresentadas, destacando a necessidade de descentralização do planejamento urbano e observando que os impactos da expansão logística e do Rodoanel já eram previsíveis, defendendo o tratamento prioritário das regiões de Bonsucesso e Pimentas, diante de suas demandas por infraestrutura e serviços, bem como a adequada destinação dos recursos do FMDU em consonância com as diretrizes do Plano Diretor. *****

Por fim, a conselheira Magda Berberich questionou aspectos relacionados ao zoneamento urbano, especialmente quanto à coerência entre a ampliação de usos logísticos e discussões atuais sobre possíveis restrições, além de apontar diferenças na atuação da fiscalização urbana entre regiões centrais e periféricas. *****

4 – Informes dos conselheiros e convidados

Na sequência, a conselheira Magda Berberich levantou questionamento acerca de legislação municipal que, segundo relatado, vem sendo utilizada para restringir o acesso a processos administrativos e cópias de projetos exclusivamente a advogados. Informou que profissionais de arquitetura e engenharia estariam sendo impedidos de obter cópias físicas de projetos no Fácil Bom Clima, o que estaria prejudicando a elaboração de projetos, tendo classificado a medida como inconstitucional, por se tratar de processos públicos. O Secretário Executivo, Ricardo Shiraishi, informou que a demanda será encaminhada à Secretaria competente para verificação e esclarecimentos. *****

A conselheira propôs, ainda, que a próxima reunião do CMDU seja realizada de forma presencial, com a participação do Secretário da pasta, colocando a sede da ASSEAG à disposição, bem como registrou crítica quanto à ausência do Presidente em reuniões do Conselho. *****

Na sequência, o conselheiro Donizete de Araujo Branco apresentou informe sobre obra de grande porte localizada na Avenida Guanabara, na região do Lago Azul, relatando que, apesar de informações anteriores de embargo, teria havido retomada das atividades. Em resposta, a equipe técnica da Secretaria de Desenvolvimento Urbano informou que a obra não possui regularização e que o caso está sendo tratado nas instâncias competentes. *****

Por fim, a conselheira Marineia Lazzari manifestou preocupação quanto à ausência de acesso integral, por parte do Município, aos projetos executivos do Rodoanel Norte, mencionando que órgãos e concessionárias responsáveis não disponibilizam todas as informações, o que dificulta o acompanhamento das compensações e dos impactos sociais no território municipal. *****

5 – Informes dos conselheiros e convidados

Nada mais havendo a tratar, a reunião foi encerrada às 12h18.

Guarulhos, 27 de março de 2026.

Ricardo Shiraishi

Rodrigo Prata da Rocha Gonçalves
Presidente do CMDU

Chat Integral

00:00:38.135,00:00:41.135
Andrea Weick: Ata aprovada

00:00:47.258,00:00:50.258
Solange Duarte: ata aprovada

00:00:52.287,00:00:55.287
magda berberich: aprovada

00:00:57.817,00:01:00.817
Donizete de Araujo Branco: Ata Aprovada

00:01:02.647,00:01:05.647
Marineia Lazzari: Ata Aprovada

00:01:07.337,00:01:10.337
Karina Gabriel: aprovada

00:01:47.519,00:01:50.519
magda berberich: sim

00:02:02.483,00:02:05.483
Donizete de Araujo Branco: sim

00:24:45.932,00:24:48.932
Flavio geraidine naressi: Bom dia a todos

00:36:37.106,00:36:40.106
Donizete de Araujo Branco: sim o CRECI estara a disposição

00:55:04.125,00:55:07.125

magda berberich: Para mim e a população de Guarulhos esse plano está ótimo. Resume tudo que estamos a anos pedindo e dando ideias, projetando em concursos que não foram para a frente. Mas que seja realmente colocado em prática, com plano de manutenção, com regramento dos custos, e principalmente envolvendo os comerciantes da região nos custos e lucros dos equipamentos.

00:59:22.811,00:59:25.811

magda berberich: As obras do Gilmar Pina são um exagero, praticamente largadas na praça. Elas tem um custo para a prefeitura? São compradas ou doadas?

01:05:13.345,01:05:16.345

Flavio geraidine naressi: Não entendi bem se a praça quarto centenário está incluída e quais as propostas

01:05:54.515,01:05:57.515

Marineia Lazzari: Eu tenho algumas questões, se me permitem

01:06:57.257,01:07:00.257

magda berberich: Proponho que a próxima reunião seja presencial, com a participação do secretário.

01:20:53.600,01:20:56.600

Flavio geraidine naressi: A Marinéia falou o que penso sobre a praça 4º Centenário, deve ser trazida para dentro do projeto.

Ela pode ser um grande portal de entrada de Guarulhos

01:29:05.025,01:29:08.025

magda berberich: Bancos no centro hoje são dormitório de sem teto e depósito de papelão. Temos que ter uma campanha de valorização humana e reeducação social. Moramos em uma cidade onde o resíduo sólido é problema dos outros: o comerciante varre seu lixo para a calçada, o passageiro joga seu lixo no chão, o catador escolhe o que quer e joga o resto na esquina. E os varredores da prefeitura colocam tudo nos famigerados sacos amarelos e deixam na calçada.

01:46:06.004,01:46:09.004

Solange Duarte: Tô aqui pensando em usarmos tais propostas para as áreas identificadas como as mais vulneráveis às questões climáticas

01:46:22.166,01:46:25.166

vagner fiori: Bom dia pessoal

Peço desculpa a todos, devido a outro compromisso vou precisar me retirar da reunião.

01:46:29.267,01:46:32.267

Andrea Weick: Parabéns pelo trabalho pessoal!

01:48:41.952,01:48:44.952

magda berberich: As vezes eu pareço muito critica, mas é que eu gosto muito de Guarulhos, e desejo que todo esse projeto inicie amanha mesmo.

01:58:56.391,01:58:59.391

Marineia Lazzari: Excelente. Entendi Kátia, Projeto-Piloto para Contratação com TR para Consultoria. Registreii isso e vou cobrar!

02:07:06.822,02:07:09.822

Donizete de Araujo Branco: iniciaram hoje a demolição do restante desta obra da madame curie,

02:07:25.427,02:07:28.427

magda berberich: Que otima noticia.

02:08:00.968,02:08:03.968

magda berberich: Esse empreendedor deveria ser proibido de fazer novas construções .

02:17:53.400,02:17:56.400

magda berberich: Engraçado que quando nós aprovamos projeto somos obrigados a seguir as regras do transito, que pede 24 metros de largura em avenidas que tem hoje menos de 18m, sem plano de desapropriação aprovado e sem previsão de pagamento, e enquanto isso no Bonsucesso cada um faz o que quer?

02:18:08.747,02:18:11.747

Donizete de Araujo Branco: Uma duvida e tambem uma pergunta, existe uma obra muito grande, no Agua Azul, na Av. Guanabara, frente ao Lago que estava parada e com informações que o CMDU havia embargado, e estão reiniciando as obras, inclusive com aumento de area para cima, esta obra conseguiu sua regularização?

02:19:21.790,02:19:24.790

magda berberich: O código de posturas esta em vigencia, pq a fiscalização de obras não esta lá notificando e multando?

02:20:45.574,02:20:48.574

magda berberich: Pq no centro, na Vila Galvão, nos bairros perto do SDU, a fiscalização é ativa.

02:24:20.268,02:24:23.268

Solange Duarte: Kátia e demais, preciso sair.

02:28:26.577,02:28:29.577

magda berberich: O secretario falou "por cima" para restringir as atividades logisticas na região" ?? Como assim? Fizeram alterações no zoneamento a pouco tempo, não foi pensado nisso? Não é restringir, é estudar para onde essas empresas podem se instalar e resolver as que já estão no local, pq agora elas tem direito adquirido.

02:35:58.308,02:36:01.308

Karina Gabriel: Não tenho informação por aqui

02:36:24.344,02:36:27.344

Karina Gabriel: eu to ouvindo, to sem microfone

02:41:02.034,02:41:05.034

Donizete de Araujo Branco: mas estao mexendo neste local e levantando para cima

02:41:15.787,02:41:18.787

Karina Gabriel: Pessoal, vou precisar sair

02:41:20.738,02:41:23.738

Karina Gabriel: até mais!

02:46:16.465,02:46:19.465

Andrea Weick: Pessoal, vou precisar sair por questões de compromisso, apesar das discussões muito relevantes que estamos tratando aqui. Mas acredito que já estamos no final da pauta. Até mais.

02:47:56.874,02:47:59.874

Jamil: Preciso sair, bom fim de semana a todos.

02:57:20.694,02:57:23.694

Fabiana Nakano: Preciso me retirar também. Até mais.

03:04:02.048,03:04:05.048

Donizete de Araujo Branco: Devido ao horário e compromisso já assumido, vou pedir licença a todos, e me retirar, mas deixar meus parabéns, pelas informações e as opiniões muito importantes feitas. um excelente final de semana.