



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO
CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO – CMDU, nos termos dos artigos 120
a 141, da Lei Municipal nº 7.730, de 04 de junho de 2019 – Plano Diretor de Guarulhos; do Decreto
nº 36.108, de 1º de agosto de 2019; Decreto nº 39052 de 05 de maio de 2022
CMDU 2022/2024
1ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA – 14/09/2022 – REUNIÃO PRESENCIAL

ATA DE REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA Nº 01/2022 – CMDU

Aos **quatorze** dias do mês de **setembro** do ano de **dois mil e vinte e dois**, reuniram-se no auditório da Associação de Rotarianos de Guarulhos, localizado à Rua Soldado Anélio da Luz, nº 35, Jardim Ana Maria, Guarulhos – SP, **para participação na reunião conjunta do Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente - COMDEMA, e Conselho Gestor do Fundo Ambiental, na qualidade de convidados**, os seguintes conselheiros: Solange Duarte – **SM (Titular)**, Guilherme David dos Santos Viana – **SH (Titular)**, Donizete de Araújo Branco – **Ent. Empresarial - Associação Comercial e Empresarial de Guarulhos – ACE (Suplente)** e Odair Camargo Freire Filho – **Entidades Profissionais – ASSEAG (Titular)**. Participaram também da reunião os membros dos Conselhos de Turismo e outros convidados conforme lista de presença anexo desta ata. *****

A pauta da reunião, conforme Ofício Circular 09/2022 – COMDEMA, encaminhado ao Presidente do CMDU por meio de correio eletrônico recebido no dia 05/09/2022, foi a seguinte: 1. Apresentação da Minuta do Projeto de Lei que institui a Área de Proteção Ambiental da Capelinha – Água Azul (APA-CAA).*****

A reunião iniciou-se às 9h45 com as boas vindas do biólogo Guilherme Bagattini, conselheiro do COMDEMA, representante da Secretaria de Meio Ambiente, que justificou a ausência do Secretário de Meio Ambiente, sr. Abdo Mazloum, em razão de agenda de governo, e explicou que a sra. Roseli Gonçalves da Conceição, conselheira do COMDEMA representante da Associação de Rotarianos de Guarulhos, estaria presidindo a reunião. Na sequência, agradeceu aos anfitriões pelo acolhimento e convidou o sr. Jackson Dorta, Presidente da Associação dos Rotarianos de Guarulhos, a fazer o uso da palavra. O sr. Jackson explicou a missão da entidade, agradeceu o espaço para sua fala e enfatizou que estão à disposição para colaborar com as ações que tem como objetivo melhorar a cidade. Em continuidade, o conselheiro do COMDEMA, Guilherme Bagattini, apresentou a pauta da reunião do COMDEMA, explicou que os membros dos conselhos convidados, CMDU e COMTUR participariam apenas do item sobre a apresentação da Minuta do Projeto de Lei de criação da Área de Proteção Ambiental - APA Capelinha - Água Azul, e que após a apresentação a reunião seguiria apenas com os conselheiros do COMDEMA e Fundo Ambiental. Na sequência, convidou a bióloga Solange Duarte, técnica da Secretaria de Meio Ambiente e membro do Grupo de Trabalho responsável pela elaboração da minuta de Projeto de Lei, para iniciar a apresentação. A bióloga Solange Duarte explicou que faria a primeira parte da apresentação a respeito de conceitos e que na sequência, a arq. urb. Kátia Tani apresentaria a proposta da minuta de Projeto de Lei.*****

A bióloga Solange Duarte iniciou a apresentação falando sobre os marcos legais e que a criação de unidades de conservação é a principal e mais abrangente estratégia para conservação da natureza para garantir a manutenção dos ecossistemas e serviços ambientais, ações que refletem diretamente no combate aos efeitos das mudanças climáticas; disse que há 9 unidades de conservação no município e com a APA Capelinha – Água Azul teremos 10 unidades; apresentou as quatro Unidades de Conservação municipais já criadas, sendo elas a Área de Proteção Ambiental – APA Cabuçu – Tanque Grande, o Parque Natural Municipal da Cultura Negra – Sítio da Candinha, a Reserva Biológica Burle Marx e a Estação Ecológica do Tanque Grande, sendo os três últimos unidades de conservação de proteção integral onde não é permitida a ocupação humana; explicou que a porção norte do município, cerca de 35% do território municipal, tem cobertura vegetal e falou da importância da sua preservação; mostrou no mapa do município a localização das unidades de conservação federal, estadual e municipal e que Guarulhos é o primeiro município do país a apresentar uma proposta de mosaico municipal de unidades de conservação.*****

Em continuidade, passou a explicar o que é uma unidade de conservação de uso sustentável, que se diferencia das unidades de proteção integral conforme a Lei Federal nº 9.985/2000; disse que conforme o artigo 15 da referida lei, uma Área de Proteção Ambiental – APA, permite



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO – CMDU, nos termos dos artigos 120 a 141, da Lei Municipal nº 7.730, de 04 de junho de 2019 – Plano Diretor de Guarulhos; do Decreto nº 36.108, de 1º de agosto de 2019; Decreto nº 39052 de 05 de maio de 2022
CMDU 2022/2024

1ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA – 14/09/2022 – REUNIÃO PRESENCIAL

a ocupação humana e tem como objetivo disciplinar o processo de ocupação assegurando a sustentabilidade do uso dos recursos naturais; explicou que não é necessário desapropriar, sendo o território constituído por terras públicas ou privadas; falou que uma APA funciona com a constituição de Conselho Gestor, com a elaboração de Plano de Manejo e o estabelecimento de Zoneamento Ecológico-Econômico; disse que o Conselho Gestor é presidido pelo órgão responsável por sua administração e constituído por representantes dos órgãos públicos, por organizações da sociedade civil e da população residente na região; explicou que após a aprovação da lei será elaborado o Plano de Manejo que é um documento técnico semelhante a um plano diretor, que vai estabelecer, entre outros, diretrizes e metas para a unidade de conservação; e por fim explicou que o Zoneamento Ecológico-Econômico é o instrumento que define normas de uso e ocupação do território considerando as condições bióticas, geológicas, urbanísticas, culturais, entre outras. Encerrada a primeira parte da apresentação, a bióloga Solange Duarte perguntou aos presentes se havia alguma dúvida ou consideração. Como não houve, foi iniciada a segunda parte da apresentação a respeito da proposta da minuta de projeto de lei. *****

A arq. urb. Kátia Tani, técnica da Secretaria de Desenvolvimento Urbano - SDU, falou sobre o contexto da proposta; disse que a previsão da criação da APA Capelinha - Água Azul está estabelecida no parágrafo segundo do artigo 13 da Lei Municipal nº 7.730, de 04/06/2019 - Plano Diretor Municipal; falou que foi constituído um grupo de trabalho para a realização dos estudos para a elaboração da minuta de Projeto de Lei do qual participam as Secretarias de Meio Ambiente, coordenadora do grupo, e as Secretarias de Desenvolvimento Urbano, SDCETI, Habitação, Serviços Públicos e entidades da sociedade civil organizada, sendo elas a Universidade de Guarulhos, Organização Eco Social Água Azul e Instituto Chico Mendes; disse que do grupo, além da Solange, estavam presentes durante a apresentação o Sr. Richard Thiago da SDCETI e o Sr. Marcelo Cruz da Secretaria de Habitação (a Sra. Néia Soares, representante da Organização Eco Social Água Azul no Grupo de Trabalho, chegou após e acompanhou parte da apresentação); em continuidade, explicou que a proposta considerou o fato da área ser zona de amortecimento do Parque do Itaberaba, unidade de conservação de proteção integral criada por decreto estadual em 2009 (Decreto Estadual nº 54.746/09) cujo plano de manejo foi aprovado em 2018 (Resolução SMA nº 120, de 20/09/2018) definindo uma zona de amortecimento em que o limite ao sul era o Rodoanel; falou que a proposta do limite da APA considerou então esses elementos que haviam sido discutidos à época da elaboração do Plano Diretor Municipal; a bióloga Solange Duarte complementou dizendo que a área está inserida na Macrozona de Área Ambientalmente Protegida definida no macrozoneamento do Plano Diretor Municipal (Lei 7.730/19); em continuidade, a arq. urb. Kátia Tani passou a apresentar alguns mapas e informações referentes ao diagnóstico da área proposta para a criação da APA Capelinha, disse que os estudos foram iniciados logo após a finalização da proposta da revisão do Plano Diretor e, portanto, alguns dados eram do final do ano de 2018, e com relação aos dados do censo demográfico as informações eram do ano de 2010 pois ainda não há informações do novo censo; explicou que já na lei anterior de zoneamento (Lei 6.253/07) a zona definida para a região já reconhecia os atributos naturais e o caráter de preservação ambiental sendo as zonas denominadas Zona de Proteção e Desenvolvimento Sustentável; falou que o zoneamento anterior sofreu algumas alterações que transformaram partes das ZPDS em zona mista e que por essa razão o Plano Diretor em sua revisão previu a criação da APA que definiria um zoneamento adequado; disse que a proposta de lei de zoneamento elaborada pelo executivo após aprovação do Plano Diretor, definiu a área proposta para a criação da APA como Zona Especial de Proteção Ambiental - ZEPAM mas que parte dessa zona foi alterada na Câmara para Zona de Uso Diversificado 6 – ZUD 6; o arq. urb. Guilherme Viana da Secretaria de Habitação solicitou que fosse mostrado no mapa qual foi a área alterada para ZUD 6 e quais eram as áreas de ZEPAM; a conselheira do COMDEMA, arq. urb. Marinéia Lazzari, representante do Sindicato dos Arquitetos do Estado de São Paulo – SASP, disse que era importante acompanhar a votação do projeto de lei na Câmara; a



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO – CMDU, nos termos dos artigos 120 a 141, da Lei Municipal nº 7.730, de 04 de junho de 2019 – Plano Diretor de Guarulhos; do Decreto nº 36.108, de 1º de agosto de 2019; Decreto nº 39052 de 05 de maio de 2022
CMDU 2022/2024

1ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA – 14/09/2022 – REUNIÃO PRESENCIAL

conselheira do COMDEMA, Adriana Coutinho Borgo, representante da Câmara Municipal e técnica de carreira que atua na Comissão de Meio Ambiente, explicou que as emendas dos vereadores chegam pouco antes do momento de votação, e os acordos que ocorrem para encaminhar as alterações não são só do legislativo mas também do executivo;*****
Em continuidade, a arq. urb. Kátia Tani demonstrou no mapa as áreas e deu continuidade à apresentação dos levantamentos que foram feitos para a análise da situação atual do território; mostrou o mapa de áreas de suscetibilidade de escorregamento e inundação e que onde essas áreas ocorrem são na maioria de média suscetibilidade, havendo alguns trechos de alta suscetibilidade de escorregamento; falou que conforme dados do censo, a região é de baixa densidade demográfica uma vez que os loteamentos existentes são de chácaras de recreio e são apenas três principais: o Orquidiana Parque Ribeirão, Água Azul e Chácaras Cerejeira; disse que haviam outros três loteamentos mas que não tinham as mesmas características de ocupação dos três primeiros mencionados; mostrou o mapa de equipamentos comunitários onde observou-se que os equipamentos estão no Água Azul que demonstra a diferença que este loteamento tem quando comparado ao Orquidiana; apresentou os dados de alvarás de construção e diretrizes urbanísticas emitidos na área de estudo e os dados de licenças de funcionamento de atividades econômicas que ilustram que o tipo predominante é o de serviços seguido de comércio e depois as atividades industriais, mas isso em número de estabelecimentos e não com relação ao porte e que era importante lembrar que a Ambev está no território; falou que com relação ao comércio, a predominância eram aqueles de âmbito local como padaria, mercadinho, bares entre outros, mas que atualmente há um grande número de buffets (salão e espaço para festas); disse que, ainda como parte do diagnóstico, foram traçadas algumas diretrizes e objetivos e que entre estes se destacavam o incentivo ao turismo compatível com a sustentabilidade, o reconhecimento dos atributos naturais, culturais e históricos da região e a contenção do adensamento construtivo; falou que com base nessas diretrizes e objetivos é que foram definidos os usos que seriam permitidos ou proibidos na APA. Na sequência, apresentou a proposta da estrutura da minuta de Projeto de Lei, constituída por disposições preliminares e gerais, diretrizes e questões de fauna e flora, questões gerais de uso e atividades; falou que há uma seção dedicada ao turismo e mostrou os artigos dessa seção dando destaque ao mapeamento dos pontos de interesse turístico, mapa este que é um anexo da minuta de Projeto de Lei; a conselheira do COMDEMA, Celi Aparecida Pereira, representante da Secretaria de Serviços Públicos, lembrou que a região tem importância histórica como por exemplo as lavras de ouro que deram início à formação da cidade; a arq. urb. Kátia Tani mostrou no mapa a identificação de sítios arqueológicos de lavra de ouro que reforçam o que foi dito pela Celi; falou que está previsto na minuta do Projeto de Lei que deverá ser fomentado a realização de roteiros turísticos; disse que o turismo que se deseja incentivar para a região é aquele de base local comunitária, buscando prover renda a comunidade local; em continuidade à apresentação da estrutura da minuta, passou a falar sobre o Zoneamento Ecológico-Econômico proposto para a APA; disse que o zoneamento definiu quatro tipos de zonas e dois tipos de áreas especiais que se sobrepõem às zonas; mostrou o mapa das áreas especiais que ilustram as áreas identificadas como Área de Extração Mineral – AEM, onde estão a pedreira Pau Pedra, dois locais de exploração de areia e o local onde está instalada a Ambev; mostrou as Áreas de Patrimônio Histórico-Cultural – APH e citou que um deles está dentro do loteamento Água Azul, em uma área pública de uso institucional; em continuidade passou a apresentar as zonas de uso; mostrou o mapa das Zonas de Vida Silvestre – ZVS, caracterizadas pela relevo com maior declividade e presença de maciços florestais; disse que nessa zona não são permitidos usos além daqueles relacionados a pesquisa científica, manejo florestal e outros relacionados no artigo 37 e que o artigo 38 trata dos usos não permitidos uma vez que, diferente das demais zonas, a ZVS não possui um quadro de usos e parâmetros de ocupação; apresentou o mapa com destaque às Zonas de Uso Conservacionista, que diferente da ZVS permite alguns usos mas de forma restritiva pois se trata de área onde ainda se encontram ambientes naturais conservados e pequena intervenção humana; mostrou o quadro



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO – CMDU, nos termos dos artigos 120 a 141, da Lei Municipal nº 7.730, de 04 de junho de 2019 – Plano Diretor de Guarulhos; do Decreto nº 36.108, de 1º de agosto de 2019; Decreto nº 39052 de 05 de maio de 2022
CMDU 2022/2024

1ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA – 14/09/2022 – REUNIÃO PRESENCIAL

de usos proposto e destacou que o lote mínimo para os usos permitidos é de 20.000,00 m² (vinte mil metros quadrados) ou 10.000,00 m² (dez mil metros quadrados) para usos relacionados a manejo sustentável, pesquisa científica, agricultura familiar, atividades de apoio ao turismo, uso institucional, entre outros relacionados no quadro; na sequência apresentou o mapa com destaque às Zonas de Uso Sustentável onde se detectou que passou por maior intervenção humana tendo como objetivo compatibilizar o uso com a proteção dos recursos naturais, e comparativamente à ZUC se trata de uma zona um pouco menos restritiva; mostrou o quadro de usos e apontou que nessa zona é permitido o uso para chácara de recreio, assim como é permitido na ZUC, mas que enquanto na ZUC a área mínima do lote é de 20.000,00 m² (vinte mil metros quadrados), na ZUS o tamanho do lote mínimo é de 2.000,00m² (dois mil metros quadrados); disse que na ZUS a proposta permite a implantação de conjuntos residenciais horizontais em lotes com área mínima de 4.000,00 m² (quatro mil metros quadrados) e fração mínima por unidade residencial de 500,00 m² (quinhentos metros quadrados), devendo ter o acesso a cada unidade resolvida de forma interna ao lote; mostrou no quadro que também se pretende permitir os usos industriais não poluentes e galpões desde que tenha lote mínimo de 10.000,00 m² e respeitados os coeficientes e aproveitamento e taxa de ocupação que são baixos, procurando garantir a permeabilidade do solo e, com o coeficiente verde, a presença da vegetação; em continuidade passou a falar da Zona de Ocupação Humana - ZOH que são duas, uma correspondente ao loteamento de chácaras Orquidiana Parque Ribeirão (ZOH 1), que possui vários lotes maiores que 4.000,00 m² (quatro mil metros quadrados) e a outra onde estão os loteamentos Água Azul e Chácaras Cerejeiras (ZOH-2); apresentou o quadro de usos e parâmetros da ZOH; disse que o lote mínimo para chácara de recreio é de 2.000,00 m² (dois mil metros quadrados), permitindo também outros usos de comércio, serviço e também indústria do tipo artesanal; na sequência mostrou o mapa com destaque à ZOH-2 e o quadro de usos e parâmetros, destacou que o lote mínimo era de 700,00 m² (setecentos metros quadrados) para a maior parte dos usos e que o usos permitidos eram praticamente os mesmos permitidos na ZOH-1; a conselheira do COMDEMA, Néia Soares, representante da entidade Eco Social Água Azul, falou que tem enfrentado dificuldades para licenciar as atividades de reciclagem na região e perguntou se esse tipo de uso seria permitido; a arq. urb. Kátia Tani disse que a proposta é permitir e que há um quadro anexo na proposta de minuta que faz uma relação dos usos permitidos na APA com os códigos de atividade definidos na lei de zoneamento (Lei nº 7.888/21) e que ali pode ser colocado o código correspondente à atividade de reciclagem; a bióloga Solange Duarte perguntou se a atividade não estaria já incluída no uso industrial; a arq. urb. Kátia Tani disse que não se trata de uso industrial pois não é feita a transformação do material, apenas o transbordo e a triagem; a conselheira do COMDEMA, Roseli Conceição sugeriu então que fosse incluído o nome da atividade no quadro; a arq. urb. Kátia Tani agradeceu a sugestão e disse que seria feita a alteração na minuta; em continuidade explicou que na ZOH-2 é onde se encontram os núcleos habitacionais precários que, conforme proposta da minuta, deverão ser objeto de plano de regularização fundiária sustentável a ser elaborado em conjunto pelas Secretarias de Meio Ambiente e Habitação; o arq. urb. Guilherme Viana perguntou se o lote mínimo para habitação de interesse social deveria seguir o quadro; a arq. urb. Kátia Tani disse que no caso dos núcleos habitacionais existentes, caso as unidades não possam permanecer no local, e para garantir que as famílias permaneçam na região, o plano de regularização fundiária sustentável pode definir tamanhos de lotes menores; a conselheira do COMDEMA, Néia Soares, perguntou pode ter ocupação nas APPs (Área de Preservação Permanente) dos córregos; a conselheira do COMDEMA, Renata Bonafé Ribeiro, representante da Secretaria de Habitação, solicitou a palavra uma vez que trabalha no Departamento de Regularização Fundiária; disse que é possível regularizar em áreas de APP desde que não haja risco, mas que é provável que tenha que se pensar em realocação de alguns domicílios porque estão em áreas que sofrem inundações; o convidado conselheiro do CMDU, Donizete de Araújo Branco, representante da Associação Comercial e Empresarial de Guarulhos – ACE, falou que possui um terreno de



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO – CMDU, nos termos dos artigos 120 a 141, da Lei Municipal nº 7.730, de 04 de junho de 2019 – Plano Diretor de Guarulhos; do Decreto nº 36.108, de 1º de agosto de 2019; Decreto nº 39052 de 05 de maio de 2022
CMDU 2022/2024

1ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA – 14/09/2022 – REUNIÃO PRESENCIAL

700m² (setecentos metros quadrados) no Água Azul, localizado na Av. Guanabara, e que foi invadido, possivelmente por pessoas envolvidas com tráfico de drogas; disse que já obteve a decisão na justiça para a reintegração de posse mas que efetivamente nada foi feito; disse que essa situação de invasão de propriedades começou com a implantação do balneário que atraiu pessoas vindas de diversos lugares para visitar o local que antes era pouco conhecido; falou que chegou a solicitar alguma providência a alguns guardas municipais que encontrou na região mas que lhe responderam não ser possível agir; falou que situação é tão grave que um ocupante foi assassinado por um outro que se tornou o novo ocupante; disse que sua propriedade está toda destruída e por fim manifestou que é preciso tomar alguma providência pois outras propriedades vão ser invadidas; várias pessoas presentes à reunião manifestaram que mais uma vez o problema é a falta ou ineficiência da fiscalização; o biólogo Guilherme Bagattini, solicitou que fosse retomada a apresentação para conclusão dessa parte da reunião; a arq. urb. Kátia Tani disse que sobre a proposta de zoneamento já havia finalizado a apresentação e perguntou se alguém teria alguma outra dúvida ou algo a manifestar com relação ao que foi mostrado; a conselheira do COMDEMA, Marinéia Lazzari, representante do Sindicato dos Arquitetos do Estado de São Paulo – SASP, parabenizou o trabalho do grupo técnico e perguntou se os mesmos estavam satisfeitos com o resultado; a bióloga Solange Duarte respondeu que sim; a conselheira Marinéia Lazzari perguntou se seria feita audiência pública para discussão da minuta do Projeto de Lei; a bióloga Solange Duarte respondeu que deve haver uma audiência realizada por parte da Câmara; a conselheira do COMDEMA, Adriana Coutinho Borgo, representante da Câmara Municipal, explicou que o legislativo não tem a obrigação de realizar audiência pública; a conselheira Marinéia Lazzari sugeriu então que o executivo fizesse uma audiência pública antes de enviar o projeto de lei para a Câmara; na sequência falou a respeito dos núcleos habitacionais; disse é urgente se pensar na política habitacional e que enquanto isso não for enfrentado, as ocupações irregulares continuaram a acontecer pois a população pobre empobreceu ainda mais com a situação provocada pela pandemia; falou que é preciso construir moradias, mas construir nas áreas urbanas, já providas de infraestrutura, evitando que a população mais pobre busquem essas áreas mais afastadas onde há terras sendo oferecidas por preço mais baixo, muitas vezes de forma irregular; a respeito das ocupações em APPs, disse que solicitou vistas ao processo que trata do projeto de lei de redução das faixas de APP; a conselheira Roseli Conceição sugeriu que se acrescentasse à minuta, caso não houvesse, um parágrafo que definisse a atuação de cada órgão na questão de proteção e fiscalização; o conselheiro do COMDEMA, Marcondes de Campos, representante da Secretaria de Saúde, a respeito do que foi dito sobre as invasões, sugeriu que o assunto fosse discutido nos Conselhos de Segurança – CONSEG; a conselheira Néia Soares disse que o CONSEG que abrange a região é o CONSEG Nordeste e que isso já foi discutido e que a resposta do estado é que a Prefeitura é quem deve acionar a polícia, e que só a partir daí eles podem agir; a arq. urb. Kátia Tani sugeriu que as discussões da APA poderiam reunir CONSEG e áreas da Prefeitura envolvidas no enfrentamento da questão da segurança e fiscalização; a bióloga Solange Duarte disse que isso pode ser feito no âmbito do Conselho Gestor;*****

Encerradas as discussões, a bióloga Solange Duarte disse que conforme solicitado, será realizada uma audiência pública para apresentação da proposta e fez um informe sobre o tombamento do Morro do Nhangussú como patrimônio ambiental e que estariam em tratativas a desapropriação da área uma vez que se trata de propriedade particular.*****

Não havendo outros assuntos a serem discutidos, a reunião com a presença dos conselheiros do CMDU foi encerrada às 11:30, e eu, arq. urb. Kátia Ayumi Tani_____, Chefe de Divisão Técnica de Planejamento – SDU01.06, exercendo a secretaria-executiva do CMDU, digitei a presente ata.*****