



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, regulamentada pelo Decreto 37.939/2021, com seus membros nomeados e empossados
através do Decreto 38.301/2021

ATA REUNIÃO ORDINÁRIA Nº 10/2023 - CTLU

Aos dias **07 de dezembro de 2022**, reuniram-se os membros da Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU para a **10ª Reunião Ordinária de 2023**, realizada de forma presencial na sala de reuniões da Secretaria de Desenvolvimento Urbano – SDU, localizada no pavimento térreo do imóvel à Avenida Tiradentes, 3.198, Bom Clima, Guarulhos – SP, com a seguinte pauta: 1 – Apresentação, discussão e deliberação de caso encaminhado à CTLU: **1.1. Memorando nº 20/2023 – SDU01.09 – Ampliação de atividade existente em zona onde o uso não é permitido (uso não conforme). Motivo da consulta: caso omissio.** *****

A reunião **iniciou-se às 14h40** após a verificação em primeira chamada, da presença da maioria absoluta dos membros sendo eles: arq. urb. **Ângela Ramires** (titular), arq. urb. **Roberto dos Santos Moreno** (titular), arq. urb. **Magda Berberich** (suplente em exercício de titularidade), representantes da Sociedade Civil, eng. civil **Reinaldo Ruy** (titular), eng. civil **Mônica Mingossi** (titular), arq. urb. **Joselma Bortoletti** (titular) e arq. urb. **Kátia Ayumi Tani** (suplente), representantes do Poder Executivo. Participaram da reunião como ouvintes os técnicos e estagiárias da Divisão Técnica de Planejamento, responsável pela secretaria executiva da CTLU, sendo eles: arq. Urb. Giselle Cassina, arq. Urb. Luciana Damasceno, arq. Urb. Fábio Paradinha, e as estudantes de arquitetura, Carolina Yumi Tenório Kurashima e Gabriela Campos Gusmão. Registrou-se a **ausência justificada** do adv. **Yuji Izumi** (suplente), representantes da Sociedade Civil. Às 14h45, registrou-se a presença do arq. Urb. **Mounir Karame** (suplente) e às 14h55 do arq. urb. **Júlio Soto Saavedra** (titular), representantes da Sociedade Civil. *****

A adv. **Francini Renata Domingues**, chefe da Seção Técnica de Legislação Urbanística, exercendo o papel de **mediadora da reunião**, cumprimentou a todos e justificou a ausência do presidente da CTLU, o arq. urb. Gabriel Rodrigues de Arruda, e informou que a servidora e membro da CTLU, a arq. urb. Kátia Tani presidiria a reunião e que a arq. urb. Magda Berberich participaria da reunião como suplente em exercício de titularidade. Na sequência, passou a palavra à arq. urb. Joselma Bortoletti para a apresentação da pauta. *****

A arq. urb. **Joselma Bortoletti** iniciou explicando que o item 1.1 que compunha a pauta enviada com a convocação, foi retirada conforme mensagens enviadas no grupo de whatsapp; esclareceu que com a alteração da Lei nº 7.888, de 2021, provocada pela promulgação da Lei nº 8.213, de 01/12/2023, os casos de atividades enquadradas como INFRA localizadas em mais de uma zona passaram a ser analisados pelo Grupo Técnico de Análises Urbanísticas - GTAU, e não mais pela CTLU. Em seguida, apresentou o item único da pauta, provocado por meio de memorando enviado pelo setor responsável pela emissão de certidão de uso do solo; mostrou o conteúdo do memorando e explicou que compete ao CTLU deliberar sobre a omissão do artigo 136, que não deixa claro ao que se refere o termo “não conforme” de sua redação; apresentou também um mapa da cidade com a sobreposição das zonas de uso da lei anterior e da lei vigente, demonstrando alguns trechos onde o desenho e conceitos das zonas foram alterados, deixando algumas atividades existentes, em desconformidade considerando a nova lei aprovada em janeiro de 2021. Mostrou também o artigo 134 que dispõe sobre o conceito de uso permitido ou não permitido, do uso conforme ou não conforme, e o 135 que trata conceitua o que é considerado edificação conforme e não conforme; apresentou também o artigo 130 que define o que é uma edificação em situação regular, termos que estão presentes na redação do artigo 136, e o memorando encaminhado cita o artigo 128, que garante a permanência de atividades existentes que tenha se tornado não conforme com a nova lei, mas o mesmo artigo, não prevê a ampliação da edificação; explicou que



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, regulamentada pelo Decreto 37.939/2021, com seus membros nomeados e empossados através do Decreto 38.301/2021

é o artigo 136¹ que prevê a ampliação, mas que a redação gerou dúvida para os técnicos responsáveis pela expedição de certidão de uso do solo uma vez que a frase contém o termo “não conforme”, mas não diz de forma clara que está se referindo ao “uso” não conforme. Apresentou também o artigo 140, parágrafo § 2º, que atribui ao GTAU a permissão ou não de ampliação de usos não conforme, desde que atendam aos parâmetros e índices urbanísticos, estando compatível com o que estabelece o artigo 136, ou seja, não há dúvida de que a questão de desconformidade se refere ao uso, e não à edificação. Finalizada a explicação, disse que a sugestão é elaborar uma resolução para esclarecer a redação do artigo 136; apresentou a minuta elaborada pelo executivo e abriu para manifestações. O arq. Urb. **Roberto dos Santos Moreno** sugeriu ajustes no artigo 1º. O arq. urb. **Julio Saavedra** se desculpou pelo atraso e solicitou que fosse explicado a razão do artigo 134 fazer parte da apresentação pois lhe pareceu que seria permitida inclusive a desconformidade com relação aos parâmetros e índices urbanísticos. A arq. urb. **Kátia Tani** explicou que o artigo 134 apenas trata de conceito de usos não conformes, e que no caso da resolução, estamos tratando do uso que não é permitido no local, e o artigo 136 deixa claro que a edificação deve estar regular e a ampliação não pode ultrapassar o coeficiente de aproveitamento máximo do lote. Como não houve outras dúvidas ou sugestões, a arq. urb. Kátia Tani fez a leitura da **proposta de redação do artigo 1º conforme sugestão** do arq. Urb. Roberto dos Santos Moreno: “**Art. 1º O termo “não conforme” de que trata o artigo 136 da Lei nº 7.888, de 2021, refere-se ao uso.**” A proposta foi aprovada por todos os membros presentes. *****

A adv. **Francini Renata Domingues**, informou que a próxima reunião está prevista para fevereiro de 2024, não havendo reunião em janeiro. Não havendo outros assuntos a serem tratados, a reunião foi encerrada às 15h20, e eu, arq. urb. **Kátia Tani** _____ Secretária Executiva da CTLU, digitei esta ata. *****

Em tempo, registramos a manifestação do arq. urb. **Júlio Saavedra** que expressou descontentamento com o modo como as alterações às legislações urbanísticas tem se dado; falou que entende que uma das atribuições da CTLU é justamente colaborar com as discussões para os ajustes necessários à legislação e que, apesar de saber que pode haver um componente político para que as discussões com a participação da sociedade civil não aconteçam, que é importante deixar claro que, como membro da CTLU, discorda desse procedimento que deixa de lado a participação social. A arq. Urb. **Magda Berberich** manifestou concordância e disse que a sociedade civil participa desta Câmara Técnica dedicando seu tempo sem receber nenhum tipo de remuneração, mas que o compromisso e objetivo é colaborar, e lamenta que o executivo não queira abrir o espaço para diálogo. *****

Gabriel Rodrigues de Arruda

Presidente da Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU

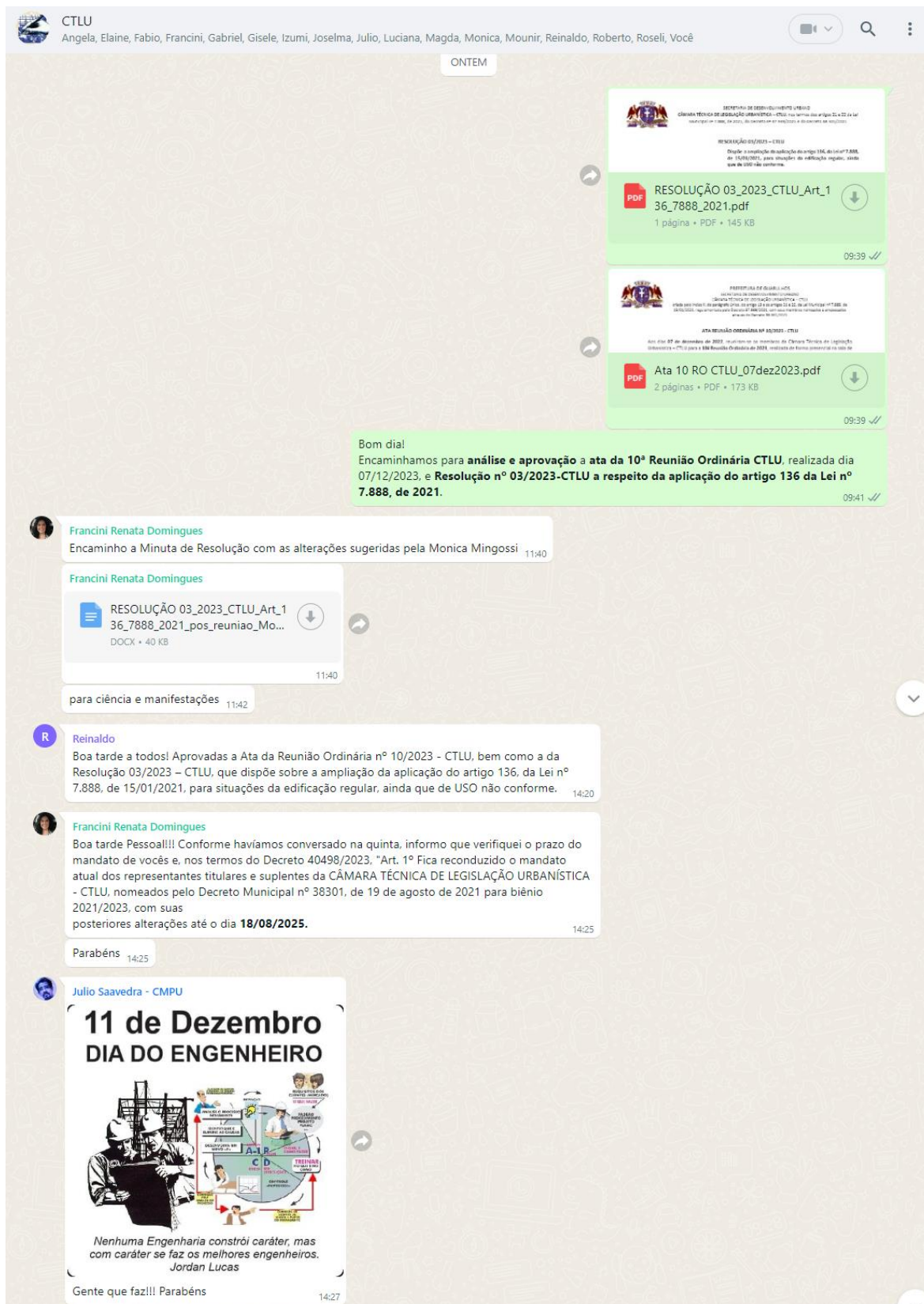
¹ Art. 136. Na edificação em situação regular, ainda que não conforme serão admitidas reformas com ampliação de área construída, desde que o coeficiente de aproveitamento máximo do lote não tenha sido ultrapassado e a ampliação pretendida não agrave a desconformidade da edificação. (art. 136 da Lei nº 7.888, de 15/01/2021).



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, regulamentada pelo Decreto 37.939/2021, com seus membros nomeados e empossados através do Decreto 38.301/2021

Prints de tela de conversa do Whatsapp, de mensagem encaminhada em 11/12/2023 com o envio do conteúdo da ata da 10ª Reunião Ordinária e Resolução nº 03/2023 - CTLU, submetidos à aprovação dos membros que deram retorno entre os dias 11 a 12/12/2023.





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, regulamentada pelo Decreto 37.939/2021, com seus membros nomeados e empossados através do Decreto 38.301/2021

Angela Ramires
Boa tarde a todos! Aprovadas a Ata da Reunião Ordinária nº 10/2023 - CTLU, bem como a da Resolução 03/2023 - CTLU, que dispõe sobre a ampliação da aplicação do artigo 136, da Lei nº 7.888, de 15/01/2021, para situações da edificação regular, ainda que de USO não conforme. 14:28

Parabéns aos engenheiros! 14:28

Julio Saavedra - CMPU
Você
Bom dia!
Encaminhamos para **análise e aprovação a ata da 10ª Reunião Ordinária CTLU**, realizada dia 07/12/2023, e **Resolução nº 03/2023-CTLU a respeito da aplicação do artigo 136 da Lei nº 7.888, d...**
Boa tarde à todxs. Concordo com o teor tanto da Ata e a Resolução. 16:13

Magda Berberich
Boa tarde.
Aprovada ata e recondução. 16:51

Mounir Karame - CMPU
Aprovada a Ata e a Resolução
Boa noite
Bom descanso 22:34

HOJE

Joselma Bortoletti
Bom dia!!!
Documentos aprovados
Obrigada 08:52

Monica Mingossi
Bom dia a todos!
Aprovada a Ata da Reunião Ordinária nº 10/2023 - CTLU, assim como a Resolução 03/2023 – CTLU. 09:11

Bom dia!
Agradecemos o retorno de todos a respeito da aprovação da ata e da resolução!

😊 + Digite uma mensagem