



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 DA 03ª REUNIÃO ORDINÁRIA Nº 03 – Biênio 2025/2026 - CTLU

Aos dias **05 de fevereiro de 2026**, reuniram-se os membros da Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU para a 3ª 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 1101.2025/0039173-5 – Certidão de Uso do Solo / Atividade classificada como NR1-2 e NR3 - 23.** *****

A reunião foi iniciada às 14h35 após a verificação em primeira chamada, da presença da maioria absoluta dos membros sendo eles: Eng. Civil **Eduardo Henrique Martins (titular)**, Adv. **Fábio Santos Nogueira (titular)**, representantes da Sociedade Civil; Eng. Civil **Mônica A. dos Reis Mingossi (titular)**, Eng. Civil **Reinaldo Aparecido Ruy (titular)**, Eng. Elétrico **Charles William Crema Pellegrino (suplente em exercício de titularidade)**, Bel. Gestão Ambiental **Letícia Nogueira Lopes (suplente)**, representantes do Poder Executivo. Registrou-se a ausência justificada dos seguintes: Arq. Urb. **Antônio Laffratta Filho (suplente)**. Em tempo, registrou-se que o Arq. Urb. **Roberto dos Santos Moreno (titular)**, adentrou à reunião às 14:46.

Participaram como convidados: Arq. Urb. **Joselma Corrêa Bortoletti**, Arq. Urb. **Kátia Ayumi Tani**, Bel. Direito **Ricardo Shiraishi**, Arq. Urb. **Gabriel Enrique Higo Mafra Cabral**, as estagiárias de arquitetura e urbanismo **Giullia Policarpo Pereira Lima**, **Luana de Souza Almeida Guedes** e **Giovanna Santos Adamo**. *****

A arq. urb. Joselma Bortoletti informou que, conforme pauta encaminhada em 29/01/2026, havia um item para deliberação, passando a apresentar o item 1.1 – SEI nº 1101.2025/0039173-5, referente à Certidão de Uso para atividades classificadas como NR1-2 e NR3-23, encaminhado à CTLU em razão de o imóvel possuir frente para vias existentes não cadastradas, caracterizando situação de “encravado”, conforme previsão legal disposta no art. 21, inciso IV, da Lei nº 7.888/2021. Na sequência, relatou as diligências realizadas para obtenção de informações que pudessem subsidiar eventual decisão, destacando, contudo, a inexistência de processo ou de documentação relativa à oficialização das vias de acesso, bem como que a via existente foi implantada sobre terreno de propriedade particular, não pertencente ao Município, e cujo proprietário não é o mesmo do imóvel objeto da consulta, diferenciando o caso de situações anteriormente analisadas pela CTLU, nas quais havia indícios de oficialização em trâmite. Por fim, apresentou casos anteriores e propôs a elaboração de resolução para normatizar a análise de casos semelhantes. *****

O Adv. Fábio Santos Nogueira manifestou-se no sentido de que a situação fática poderia caracterizar hipótese de desapropriação indireta, sugerindo a solicitação de documentos complementares ao requerente, como matrícula do imóvel ou comprovação de seu parcelamento, a fim de verificar eventual doação ou usucapião. Após ser informado por Letícia Nogueira Lopes de que a documentação já havia sido solicitada no âmbito do processo e não foi apresentada, ponderou que o CTLU não deveria deliberar sobre a regularização de situações fáticas desacompanhadas de elementos documentais mínimos, sob pena de criação de precedentes inadequados. *****

O Eng. Civil Eduardo Henrique Martins apresentou questionamentos acerca da divergência entre a situação fática da via e sua irregularidade documental, destacando a existência de infraestrutura urbana consolidada, tais como a circulação de linhas de ônibus, a presença de ponto de ônibus nas proximidades do imóvel, pavimentação, guias, sarjetas, redes de água e esgoto, bem como iluminação pública. Sustentou que tais elementos indicariam, de algum modo, reconhecimento prévio da via pelo Poder Público. *****

Durante a discussão, os membros consideraram que a Lei nº 7.888/2021 atribui ao CTLU a competência para deliberar sobre casos de imóveis com frente para vias não oficiais, sem, contudo, estabelecer critérios técnicos específicos para essa avaliação, razão pela qual entenderam necessária a edição de resolução com o objetivo de complementar a norma legal com regramento claro. Ressaltaram, ainda, que a via em análise está implantada sobre terreno de propriedade particular de terceiro estranho ao processo, de modo que eventual aprovação do uso do solo sem a prévia oficialização da via poderia implicar autorização indevida de utilização de propriedade alheia, sem respaldo legal. Diante dessas considerações, os membros deliberaram pela aprovação de resolução que estabelece requisitos mínimos para a análise de casos dessa natureza no âmbito do CTLU. *****



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

A proposta foi colocada em votação e manifestaram-se favoráveis os seguintes membros: Eng. Civil Eduardo Henrique Martins (titular), Arq. Urb. Roberto dos Santos Moreno (titular), Adv. Fábio Santos Nogueira (titular), representantes da sociedade civil, e Eng. Civil Mônica A. dos Reis Mingossi (titular), Eng. Civil Reinaldo Aparecido Ruy (titular), Eng. Elétrico Charles William Crema Pellegrino (suplente em exercício de titularidade), representantes do poder executivo. A proposta foi aprovada por unanimidade. *****

A Eng. Civil Mônica A. dos Reis Mingossi informou a existência de outro caso submetido à CTLU e consultou os membros quanto à disponibilidade para a realização de reunião extraordinária, em razão do prazo a cumprir no processo de Diretrizes Urbanísticas para sua expedição. Sugeriu que a reunião fosse realizada no dia 19/02/2026 (quinta-feira), às 14h30, proposta que foi aceita por todos os membros presentes. *****

Não havendo outros assuntos a serem discutidos, a Arq. Urb. Joselma Corrêa Bortoletti agradeceu a presença e a participação de todos, declarando encerrada a reunião às 15h51. Eu, Bel. Direito Ricardo Shiraishi, no exercício da atribuição de Secretária Executiva da CTLU, lavrei a presente ata. *****

Arq. urb. Gabriel Rodrigues de Arruda

Presidente da Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU



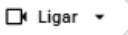
PREFEITURA DE GUARULHOS
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

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

Print da conversa de whatsapp, de conversas realizadas entre o dia 09 a 12/02/2026, com a aprovação da presente ata e resolução:

**CTLU Biênio 2025/2026**
Charles, Eng, Fábio, Fabio, Gabriel, ...



**Joselma Bortoletti**
Boa dia!!!
Segue para análise e aprovação:
1. Ata da 3ª Reunião Ordinária, realizada no dia 05/02/2026;
2. Resolução nº 05 - Biênio 2025/2026 - CTLU, a respeito do SEI 1101.2025/0039173-5, que solicita expedição de Certidão de Uso do Solo.

Conforme acordado em regimento, faremos a aprovação por meio de enquete. Caso alguém verifique a necessidade de complementação/ajuste a qualquer um dos documentos, solicitamos que escolha a opção "ajuste" e informe qual dos documentos e especifiquem o que precisa ser ajustado.
Como a Resolução precisa ser publicada no Diário Oficial, solicitamos que façam a análise e respondam o mais rápido possível.
Obrigada
10:25



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 DA 3ª REUNIÃO ORDINÁRIA Nº 05 - Biênio 2025/2026 - CTLU
Ata da 3ª Reunião Ordinária de 2026, realizada no dia 05 de fevereiro de 2026, às 14h30, no auditório da Prefeitura Municipal de Guarulhos, com a presença dos membros da Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU para o 3º Biênio Ordinário - Biênio 2025/2026, conforme lista anexa, e o presidente da Câmara, Msc Eng Eduardo Henrique Martins. O Presidente da Câmara, Msc Eng Eduardo Henrique Martins, abriu a reunião e deu a palavra ao Sr. Joselma Bortoletti, que apresentou a seguinte pauta:
1 - Apresentação, análise e deliberação sobre a Ata da 3ª Reunião Ordinária e a Resolução nº 05 - Biênio 2025/2026 - CTLU.

Ata 3RO_05fevereiro26_CTLU.pdf
2 páginas • PDF • 150 KB



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

Resolução nº 05 - Biênio 2025/2026 - CTLU
Caso seja necessária a complementação para a análise por parte da CTLU, caso não seja necessária no artigo 21, inciso II da Lei Municipal nº 7.888, de 15/01/2021.

Resolucao_05_2026_SEI 1101.2025-0039173-5_frente...
1 página • PDF • 190 KB

**Roberto S. Moreno**
Ontem às 15:03

**Charles**
11/02/2026 às 17:43

**Mônica Mingossi**
11/02/2026 às 17:19

**Reinaldo**
09/02/2026 às 10:34

**Msc eng Eduardo Henrique Martins CTLU**
09/02/2026 às 10:32

**Fábio Nogueira**
09/02/2026 às 10:31

Não
0 voto

Ajustes
0 voto

3



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



CTLU Biênio 2025/2026
Charles, Eng, Fábio, Fabio, Gabriel, ...

Ligar

Q



Joselma Bortoletti

A Ata e a Resolução estão aprovadas?

Selecione uma ou mais opções

☐ Sim

6

☐ Não

0

☐ Ajustes

0

10:28

Mostrar votos

Após alguns pequenos ajustes solicitado pela Mônica na Resolução, segue para a aprovação.

11:45



Joselma Bortoletti

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

CÂMARA TÉCNICA DE LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA – CTLU

Resolução nº 05 - Biênio 2025/2026 - CTLU

1101.2025-0039173-5_frente...

1 página • PDF • 190 KB

11:46

Joselma Bortoletti

Ajustes na Resolução aprovado

Selecione uma ou mais opções

☐ Sim

6

☐ Não

0

☐ Novos ajustes

0

11:46

Mostrar votos

Dados da enquete

Ajustes na Resolução aprovado

6 de 18 membros votaram

Sim

6 votos



Roberto S Moreno

11/02/2026 às 14:26



Lê Lopes

10/02/2026 às 14:13



Charles

10/02/2026 às 08:55



Msc eng Eduardo Henrique Martins CTLU

10/02/2026 às 08:55



Reinaldo

09/02/2026 às 13:59



Mônica Mingossi

09/02/2026 às 11:56

Não

0 voto

Novos ajustes

0 voto

4