

Ata

Guarulhos, 11 de março 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 04 – Biênio 2025/2026 - CTLU

Aos cinco dias do mês de março de 2026, reuniram-se os membros da Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU para a 4ª 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 1101.2026/0009963-7** - Certidão de uso do solo - para atividade classificada como I1-C; **1.2 - SEI 1101.2026/0009979-3** - Certidão de uso do solo - para atividade classificada como I1-C; **1.3 SEI 1101.2025/0053480-3** - Certidão de uso do solo – para Conjunto Residencial Vertical – R4; **1.4 - SEI 1101.2025/0060496-8** - Reconsideração de Despacho - Viabilidade VRE – para atividade classificada como NR3-6 e NR3-17; **1.5 - SEI 1101.2025/0069533-5** - Certidão de uso do solo – para atividade classificada como NR2-22, todos 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 às 15h05 após a verificação em primeira chamada, da presença da maioria absoluta dos membros, sendo eles: Adv. **Fábio Santos Nogueira (titular)** e Adv. **Márcia Emerita Matos Taveira (suplente em exercício de titularidade)**, representantes da Sociedade Civil; Eng. Civil **Mônica A. dos Reis Mingossi (titular)** e Eng. Civil **Reinaldo Aparecido Ruy (titular)**, representantes do Poder Executivo. Registrou-se a ausência justificada do membro Arq. Urb. **Roberto dos Santos Moreno (titular)**, representante da sociedade civil. Em tempo, registrou-se que o Eng. Civil **Eduardo Henrique Martins (titular)** e Eng. Elétrico **Charles William Crema Pellegrino (suplente em exercício de titularidade)**, adentraram à reunião às 15h15. *****

Registramos a presença do Arq. Urb. **Fábio Augusto Paradinha**, Arq. Urb. **Gabriel Enrique Higo Mafra Cabral**, Arq. Urb. **Kátia Ayumi Tani**, as estagiárias de arquitetura e urbanismo **Giullia Policarpo Pereira Lima** e **Luana de Souza Almeida Guedes**. *****

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 a palavra para o Arq. Urb. **Gabriel Enrique Higo Mafra Cabral**, que iniciou a apresentação da pauta pelo item **1.1 SEI 1101.2026/0009963-7** – Certidão de Uso do Solo para atividade classificada como I1-C. Encerrada a apresentação, e conforme material previamente encaminhado com a convocação, informou que a sugestão do Executivo consiste na aplicação, para cada porção do terreno, da regra correspondente à zona em que se encontra, bem como na edição de Pronunciamento, solicitando, em seguida, a manifestação dos membros. ***

Na oportunidade, o Bel. em Direito **Ricardo Shiraishi** comunicou que o Eng. Elétrico **Charles William Crema Pellegrino** não participaria da votação do referido item, tendo em vista não ter acompanhado a apresentação, razão pela qual optou por não se manifestar quanto à matéria. *****

Submetida a matéria à votação, os membros deliberaram, por unanimidade, pela edição de **Pronunciamento**

aplicando a regra correspondente a cada zona incidente sobre o imóvel, nos termos sugeridos. *****

Na sequência, o Arq. Urb. **Gabriel Enrique Higo Mafra Cabral** passou ao item **1.2 SEI 1101.2026/0009979-3** - Certidão de Uso do Solo para atividade classificada como I1-C. Encerrada a apresentação, informou que, tendo em vista tratar-se do mesmo imóvel objeto do item anteriormente analisado, com atividade igualmente classificada como I1-C, a sugestão do Executivo consiste na adoção do mesmo entendimento aplicado no item 1.1, submetendo, em seguida, à manifestação dos membros. *****

Registra-se que o Eng. Elétrico **Charles William Crema Pellegrino** não participou da deliberação deste item pelas mesmas razões anteriormente consignadas. *****

Submetida a matéria à votação, os membros deliberaram, por unanimidade, pela edição de **Pronunciamento** aplicando a regra correspondente a cada zona incidente sobre o imóvel, nos termos sugeridos. *****

Dando continuidade, o Arq. Urb. **Gabriel Enrique Higo Mafra Cabral** passou ao item **1.3 SEI 1101.2025/0053480-3** – Certidão de Uso do Solo para Conjunto Residencial Vertical – R4. Encerrada a apresentação, informou que a sugestão do Executivo consiste em aplicar a regra da zona correspondente a cada parte do imóvel, sendo que parte do imóvel está inserida na Zona de Cinturão Meândrico – ZCM da APA da Várzea do Rio Tietê, devendo, portanto, obter a devida anuência e/ou licenciamento junto ao órgão estadual competente, bem como editar uma Resolução, submetendo, em seguida, o tema à manifestação dos membros. *****

O Eng. Civil **Reinaldo Aparecido Ruy** identificou e confirmou, no mapa, a linha de divisa entre os municípios de Guarulhos e Itaquaquecetuba, sugerindo que essas informações sobre a divisa constassem na Resolução, a fim de evitar problemas futuros. Os demais membros concordaram e, submetida a matéria à votação, deliberaram, por unanimidade, pela edição de **Resolução** aplicando a regra da zona correspondente a cada parte do imóvel, sendo que parte do imóvel está inserida na Zona de Cinturão Meândrico – ZCM da APA da Várzea do Rio Tietê, devendo, portanto, obter a devida anuência e/ou licenciamento junto ao órgão estadual competente, consignando que a Resolução se aplica somente à porção do território inserida no Município de Guarulhos. *****

Prosseguindo com os trabalhos, o Arq. Urb. **Gabriel Enrique Higo Mafra Cabral** deu início à análise do item **1.4 – SEI 1101.2025/0060496-8** – Reconsideração de Despacho – Viabilidade VRE para atividades classificadas como NR3-6 e NR3-17. Encerrada a apresentação, informou que a sugestão do Executivo consiste em aplicar a regra da zona correspondente a cada parte do imóvel, sendo que parte do imóvel está inserida na Zona de Cinturão Meândrico – ZCM da APA da Várzea do Rio Tietê, devendo, portanto, obter a devida anuência e/ou licenciamento junto ao órgão estadual competente, bem como editar uma Resolução, submetendo, em seguida, o tema à manifestação dos membros. *****

Submetida a matéria à votação, os membros deliberaram, por unanimidade, pela edição de **Resolução** aplicando a regra da zona correspondente a cada parte do imóvel, sendo que parte do imóvel está inserida na Zona de Cinturão Meândrico – ZCM da APA da Várzea do Rio Tietê, devendo, portanto, obter a devida anuência e/ou licenciamento junto ao órgão estadual competente, nos termos sugeridos. *****

Por fim, o Arq. Urb. **Gabriel Enrique Higo Mafra Cabral** apresentou o último item da pauta, **1.5 – SEI 1101.2025/0069533-5**, referente à Certidão de Uso do Solo para atividade classificada como NR2-22. Concluída a apresentação, informou que a sugestão do Executivo consiste em: (i) considerar a aplicação de **ZUD-6** para a parcela do imóvel marcada como **ZI**, tendo em vista tratar-se de porção de pequena extensão, correspondente a aproximadamente 2% da área total do terreno; (ii) aplicar a regra da zona correspondente a cada parte do imóvel, sendo que, para a porção classificada como **ZUD-6** em que há sobreposição de **ZEIS-2**, deverão ser observadas também as exigências e restrições decorrentes dessa demarcação; e (iii) registrar que parte do imóvel está inserida na **Zona de Cinturão Meândrico – ZCM da APA da Várzea do Rio Tietê**, devendo, portanto, obter a devida anuência e/ou licenciamento junto ao órgão estadual competente, bem como proceder à edição de Pronunciamento, submetendo, em seguida, o tema à manifestação dos membros. *****

Submetida a matéria à votação, os membros deliberaram, por unanimidade, pela edição de **Pronunciamento** para: (i) considerar a aplicação de **ZUD-6** para a parcela do imóvel marcada como **ZI**; (ii) aplicar a regra da zona correspondente a cada parte do imóvel, sendo que, para a porção classificada como **ZUD-6** em que há sobreposição de **ZEIS-2**, deverão ser observadas também as exigências e restrições decorrentes dessa demarcação; e (iii) registrar que parte do imóvel está inserida na **Zona de Cinturão Meândrico – ZCM da APA da Várzea do Rio Tietê**, devendo, portanto, obter a devida anuência e/ou licenciamento junto ao órgão estadual competente. *****

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 16h:00. 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 10/03/2026, com a aprovação da presente ata, pronunciamentos nº 04,05 e 06 e resoluções 07 e 08:

CTLU Biênio 2025/2026
Antônio, Charles, Eduardo, Fabio, Fabio, Gabriel, Gabriel, Joel, Josema, Katia, Letícia, Mônica, Marcia, M...

A Ata da 4ª Reunião Ordinária está aprovada?
6 de 19 membros votaram

Sim: 6 votos

Não: 0

Ajustes: 0

O Pronunciamento nº 04 - Biênio 2025/2026 está aprovado?
6 de 19 membros votaram

Sim: 6 votos

Não: 0

Ajustes: 0

Participantes:
~ Msc eng Eduardo Henrique Martins (13:15)
Marcia Emerita Matos Taveira (13:42)
Mônica Mingossi (12:07)
Fabio Santos Nogueira (09/03/2026 às 21:44)
Charles Pellegrino (09/03/2026 às 16:15)
Reinaldo Aparecido Ruy (09/03/2026 às 14:15)

CTLU Biênio 2025/2026
Antônio, Charles, Eduardo, Fabio, Fabio, Gabriel, Gabriel, Joel, Josema, Katia, Letícia, Márcia, Marcia, M...

Pronunciamento_05_2026_SEI
1101.2025-0009979-3_duas ou...
1 página • PDF • 434 KB

O Pronunciamento nº 05 – Biênio 2025/2026 está aprovado?
Selecione uma ou mais opções

☒ Sim 6

☐ Não 0

☐ Ajustes 0

Mostrar votos

Pronunciamento_06_2026_SEI
1101.2025-0069533-5_duas ou...
2 páginas • PDF • 437 KB

Dados da enquete

O Pronunciamento nº 05 – Biênio 2025/2026 está aprovado?

6 de 19 membros votaram

Sim

6 votos

Charles Pellegrino
Ontem às 13:48

Mônica Mingossi
Ontem às 12:07

Fabio Santos Nogueira
09/03/2026 às 21:42

~Msc eng Eduardo Henrique Martins
09/03/2026 às 14:54 +55 11 2812-2906

Reinaldo Aparecido Ruy
09/03/2026 às 14:15

Marcia Emerita Matos Taveira
09/03/2026 às 14:03

Não

0 voto

Ajustes

0 voto

CTLU Biênio 2025/2026
Antônio, Charles, Eduardo, Fabio, Fabio, Gabriel, Gabriel, Joel, Josema, Katia, Letícia, Márcia, Marcia, M...

Pronunciamento_06_2026_SEI
1101.2025-0069533-5_duas ou...
2 páginas • PDF • 437 KB

O Pronunciamento nº 06 – Biênio 2025/2026 está aprovado?
Selecione uma ou mais opções

☒ Sim 6

☐ Não 0

☐ Ajustes 0

Mostrar votos

Resolução_07_2026_SEI
1101.2025-00053480-3_duas o...
2 páginas • PDF • 563 KB

A Resolução nº 07 – Biênio 2025/2026 está aprovada?

Dados da enquete

O Pronunciamento nº 06 – Biênio 2025/2026 está aprovado?

6 de 19 membros votaram

Sim

6 votos

Mônica Mingossi
Ontem às 12:07

Fabio Santos Nogueira
09/03/2026 às 21:43

Charles Pellegrino
09/03/2026 às 16:16

~Msc eng Eduardo Henrique Martins
09/03/2026 às 14:54 +55 11 2812-2906

Reinaldo Aparecido Ruy
09/03/2026 às 14:15

Marcia Emerita Matos Taveira
09/03/2026 às 14:05

Não

0 voto

Ajustes

0 voto

CTLU Biênio 2025/2026
Antônio, Charles, Eduardo, Fabio, Fabio, Gabriel, Gabriel, Joel, Josema, Katia, Letícia, Márcia, Marcia, M...

Resolução_07_2026_SEI
1101.2025-00053480-3_duas o...
2 páginas • PDF • 583 KB

A Resolução nº 07 – Biênio 2025/2026 está aprovada?
Selecione uma ou mais opções

☐ Sim 6

☐ Não 0

☐ Ajustes 0

Mostrar votos

Dados da enquete
A Resolução nº 07 – Biênio 2025/2026 está aprovada?
6 de 19 membros votaram

Sim 6 votos

Reinaldo Aparecido Ruy
Ontem às 13:45

Mônica Mingossi
Ontem às 12:07

Fabio Santos Nogueira
09/03/2026 às 21:43

Charles Pellegrino
09/03/2026 às 16:17

~ Msc eng Eduardo Henrique Martins
09/03/2026 às 14:55 +55 11 2812-2906

Marcia Emerita Matos Taveira
09/03/2026 às 14:06

Não 0 votos

Ajustes 0 votos

CTLU Biênio 2025/2026
Antônio, Charles, Eduardo, Fabio, Fabio, Gabriel, Gabriel, Joel, Josema, Katia, Letícia, Márcia, Marcia, M...

Resolucao_08_2026_SEI
1101.2025-0060496-8_duas ou...
1 página • PDF • 580 KB

A Resolução nº 08 – Biênio 2025/2026 está aprovada?
Selecione uma ou mais opções

☐ Sim 6

☐ Não 0

☐ Ajustes 0

Mostrar votos

Dados da enquete
A Resolução nº 08 – Biênio 2025/2026 está aprovada?
6 de 19 membros votaram

Sim 6 votos

Mônica Mingossi
Ontem às 12:07

Fabio Santos Nogueira
09/03/2026 às 21:44

Charles Pellegrino
09/03/2026 às 16:11

~ Msc eng Eduardo Henrique Martins
09/03/2026 às 14:55 +55 11 2812-2906

Reinaldo Aparecido Ruy
09/03/2026 às 14:15

Marcia Emerita Matos Taveira
09/03/2026 às 14:07

Não 0 votos

Ajustes 0 votos

Ontem

Pessoal, boa tarde!

Algumas enquetes da CTLU ainda estão com votos pendentes. Peço, por gentileza, que verifiquem quando possível:

- Ata da 04ª Reunião – faltam votos da @Marcia Emerita Matos Taveira e do @Eduardo Henrique Martins
- Pronunciamento nº 04 – falta voto do @Fabio Santos Nogueira



Documento assinado eletronicamente por **Monica Alves dos Reis Mingossi, Chefe de Divisão Técnica**, em 12/03/2026, às 15:17, 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 **4095330** e o código CRC **275DD609**.