



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
9ª REUNIÃO ORDINÁRIA – 29/09/2023 – REUNIÃO HÍBRIDA

ATA DE REUNIÃO ORDINÁRIA Nº 09/2023 - CMDU

Aos **vinte e nove** dias do mês de **setembro** do ano de **dois mil e vinte e três**, reuniram-se de forma híbrida na ASSEAG – Associação dos Engenheiros, Arquitetos e Agrônomos de Guarulhos, localizada na Rua Guadelino Fanganiello, 03 – Guarulhos e através do link <https://meet.google.com/zkq-cnfk-hnq> para a nona reunião ordinária, os seguintes **membros do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – CMDU** de forma presencial: Gabriel Rodrigues Arruda - **SDU (Suplente em exercício da titularidade)**, Solange Alves Duarte dos Santos - **SM (Titular)**, Karina Alencar Gabriel - **STMU (Titular)**, Elaine Cristina Fontana - **SDU (Suplente em exercício da titularidade)**; e de forma remota: Renata Oliveira Ramos – Entidade Sindical – **SASP (Titular)**, Odair Camargo Freire Filho – **ASSEAG (Titular)**, Donizete de Araújo Branco – Associação Comercial e Empresarial de Guarulhos – **ACE (Suplente em exercício da titularidade)** e Cristina Silveira Melo - Entidades Acadêmicas e de Pesquisa - **ENIAC (Titular)**. *****

Registramos as ausências justificadas dos Conselheiros: Carlos Eduardo Soler - **Presidente do CMDU - SDU**, Gustavo Carbonese - **SDU (Titular)**, Guilherme David dos Santos Viana - **SH (Titular)** e Roselene Aparecida Ramires – Entidades Profissionais – 57ª Subseção da **OAB (Suplente)**. *****

Registramos as ausências injustificadas dos seguintes conselheiros: José Antonio César de Arruda Pinto - **SO (Titular)**, Luis Vinskas Bernal - **SO (Suplente)**, Sandro Oliveira das Chagas - Ent. Empresarial - Centro das Indústrias no Estado de São Paulo - **CIESP (Titular)** e Alexandre Romão – Universidade de Guarulhos – **UNG (Suplente)**. *****

Registramos a presença dos seguintes convidados: Arq. Urb. Fabio Augusto Paradinha - SDU01.06, Arq. Urb. Giselle Cassina - SDU01.06, Arq. Urb. Joselma Bortoletti - SDU01.06, Arq. Urb. Luciana Damasceno de Paula Lopes – SDU01.06, Eng. Civil Mônica Alves dos Reis Mingossi – SDU01.07, Adv. Edson Alves David Filho – SDU, Gisele dos S. Pereira – STMU, Arq. Urb. Roberto do Santos Moreno – CAU/CTLU, Marineia Lazzari Chiovatto - SASP, Angela Ramires, Magda Berberich – ASSEAG, Flavio Naressi – ASSEAG, Carolina Yumi – SDU, Odair Aparecido Valério, Glauce S. Loredó Laxy e remotamente: Raphael Balco – MTST, Thiago Perez Savio, Edélcio Viloslada, Cilene Marques, Felipe Henrique e Simoni Barbosa - SDU. *****

A 9ª Reunião Ordinária de 2023 teve como pauta a apresentação da proposta de Projeto de Lei de alteração à Lei nº 7.888 de 15/01/2021 (Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo) pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano. *****

O Sr. Fabio Paradinha, representando a SDU, deu início à reunião as 9:10h com as boas-vindas aos presentes e agradecimento especial à ASSEAG pela cessão do espaço para a realização da reunião. Informou que conforme Planejamento Estratégico CMDU 2023, no mês de setembro estava programada a discussão do Eixo – METRO. Relembrou que o evento será organizado pela Secretaria de Governo e que o conselho será convidado para participar em data que será informada assim que a apresentação for agendada. Esclareceu que a minuta do projeto de lei de alteração da Lei 7888/2021 e a convocação para audiência pública foram publicadas no Diário Oficial de 15/09/2023, e que na próxima segunda feira, dia 02/10/2023, haverá a Audiência Pública às 14h30 no Auditório do Paço Municipal para tratar do assunto. Informou que a reunião estava sendo realizada de forma híbrida, esclarecendo que haviam conselheiros e convidados participando do evento de forma presencial e online, através do link previamente disponibilizado através da página da Gestão Urbana e nos grupos de whatsapp do CMDU, CTLU e Amigos do CMDU. *****

Na sequência, passou a palavra ao Conselheiro e Secretário Adjunto Gabriel Rodrigues Arruda - SDU para início da apresentação. O Conselheiro Gabriel Arruda informou que em razão da data de publicação da Lei de Zoneamento que foi em 15/01/2021, já se sabia sobre a necessidade da revisão da Lei de Zoneamento e que nesse período foi identificado pelo Departamento de Licenciamento Urbano, unidade responsável pela aprovação de parcelamentos e projetos de

construção, quais os ajustes necessários no texto da lei, inclusive com sugestões de profissionais nos atendimentos técnicos realizados na SDU. *****

Informou que a Minuta do Projeto de Lei de Alteração da Lei de Zoneamento foi publicada no Diário Oficial do Município dia 15/09/2023 (página 12) e que a proposta possui 53 artigos com ajustes apenas nos textos dos artigos da Lei, não havendo alteração de forma conceitual, nem alteração nos perímetros das zonas de uso. *****

Na ocasião, foi interrompido e indagado pela Sra. Magda e pela Sra. Marinéia sobre o por que da pressa para aprovação da alteração da Lei de Zoneamento. *****

A convidada Marineia Lazzari – SASP esclareceu que o Conselho é extremamente participativo e ativo, lamentou a falta de participação e discussão nesse processo e solicitou respeito e transparência com os profissionais e Conselheiros do CMDU. Reiterou a necessidade de discussão anterior e em conjunto com o Conselho e CTLU e ainda enfatizou que a reunião só aconteceu porque o Conselho solicitou. Se não fosse a pedido do Conselho, o tema da reunião seria sobre o METRO. *****

O Conselheiro Gabriel Arruda – SDU esclareceu que haverá Audiência Pública onde todos poderão levar suas contribuições e propostas para alteração da Lei. *****

A convidada Mônica Mingossi – SDU entende que poderia ter tido uma conversa anteriormente com o CMDU, porém aponta que todas as propostas de alteração da Lei foram de pautas e demandas que vieram dos profissionais nos atendimentos técnicos realizados pelo Departamento de Licenciamento Urbano, a proposta não é inventar nada novo. Solicitou a todos que preliminarmente ouvissem as propostas para que na Audiência Pública possam posteriormente contribuir com as sugestões. *****

A convidada Magda Berberich - ASSEAG apontou que na elaboração da Lei de Zoneamento (Lei nº 7.888/2021) foram “pegos de surpresa”, pois a discussão com a sociedade civil e com os técnicos ficou prejudicada porque o processo se deu durante a Pandemia. Inclusive o Código de Posturas foi alterado da mesma forma. *****

O convidado Roberto Moreno - CAU informou que o CMDU é um órgão misto, com representantes da Prefeitura e Conselheiros representantes da Sociedade Civil que participam frequente e ativamente. E que alguns Conselheiros não sabiam e não participaram das alterações propostas, inclusive apontou que o tempo é curto para análise da Minuta de Projeto de Lei. Sugeriu melhorar o sumário para simplificar e facilitar a leitura do texto da Lei e dos quadros, que se configura de difícil e complicada interpretação. *****

O Conselheiro Gabriel Arruda – SDU prosseguiu com a apresentação dos slides informando que não haverá alteração de perímetros e de zonas de uso. Informou que a proposta dos **artigos 6 e 20** é que o Grupo Técnico de Análises Urbanísticas – GTAU, passe a analisar os imóveis que estiverem localizados em limites de zona quanto a possibilidade de aplicação dos parâmetros da zona vizinha, defina parâmetros para usos enquadrados como INFRA e para os imóveis instalados em mais de uma zona de uso com 90% ou mais em uma única zona. *****

A Sra. Marineia Lazzari - SASP destacou que esses casos não irão mais para o CTLU, e lembrou sobre a grande importância da participação e contribuições da sociedade civil nesse processo. *****

A Conselheira Solange Duarte – SM lembra que a atribuição de análise urbanística segundo Lei Federal é do Poder Público, por isso não há sociedade civil participando. *****

A Sra. Mônica Mingossi - SDU esclareceu que o Grupo Técnico de Análises Urbanísticas - GTAU é um grupo composto de técnicos da Prefeitura de Guarulhos que analisa diretrizes urbanísticas e atividades de INFRA, e que envolve outras secretarias: saúde, educação, etc. quando necessário, dependendo do assunto a ser discutido. *****

A convidada Marineia Lazzari – SASP apontou que essa alteração pode enfraquecer a Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU. *****

A Sra. Mônica Mingossi - SDU lembrou que foram encaminhados ao CTLU para análise, diversos casos de imóveis que estavam localizados parte em uma zona de uso e parte outra, e que o próprio CTLU deliberou por alterar a lei para fazer constar essa sugestão. *****

O Sr. Roberto Moreno - CTLU lembra que os casos encaminhados ao CTLU foram muito simples de se resolver, mas se preocupa com áreas maiores quando se encontrarem nos limites de zona.***

O Conselheiro Gabriel Arruda – SDU prosseguiu com a apresentação informando que o **artigo 21** propõem as seguintes atribuições ao CTLU: analisar casos de imóveis com frente para vias existentes não cadastradas, analisar casos de imóveis que não possuem a frente mínima de lote (quadro 4C) e demais casos com imóveis em mais de uma zona de uso (exceto INFRA e mais de 90%). *****

A Sra. Mônica Mingossi - SDU informou que o GTAU se reúne semanalmente para deliberar sobre os assuntos, dando mais rapidez nas análises. *****

O Conselheiro Gabriel Arruda – SDU continuou a apresentação informando que o **artigo 29** propõem não se aplicar solo criado (Outorga Onerosa do Direito de Construir) para edificações com até 1.250,00m² de área construída total, de modo a abranger os grandes empreendimentos. *****

A Sra. Marineia Lazzari – SASP apontou que dessa forma haverá redução na arrecadação de recursos para o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FMDU. *****

A Convidada Magda Berberich – ASSEAG apontou que deve haver cautela com esse instrumento previsto do Estatuto da Cidade, pois a população já paga muito imposto e de certo modo a outorga onerosa prejudica e penaliza mais ainda o empreendedor que quer investir na cidade. *****

A Sra. Mônica Mingossi – SDU lembrou que essa é uma proposta da SDU e que na Audiência Pública poderão ser encaminhadas novas sugestões e propostas de alterações por parte dos presentes.***

O Conselheiro Gabriel Arruda - SDU prosseguiu com a apresentação informando que o **artigo 44** propõem incluir as notas dos quadros para o corpo da lei com relação aos Polos Geradores de Tráfego: ZCH-isento de vaga; Usos não caracterizados como PGT em área de terreno de até 250,00m² - não será exigida vagas de carga e descarga; R3-Vila e R4 com menos de 40 U.H. - dispensada a exigência de vagas; R1, R2-G, R2-S, NR1-2 e I1-A - dispensa a exigência de vagas; R4-vaga de carga e descarga poderá ser utilizada para o veículo de coleta de resíduos sólidos e também computada como vaga de visitante; dois usos (R ou NR), aplicará sempre a regra mais restritiva; e medidas mitigadoras dos impactos será dentro da área de influência do projeto. *****

A Sra. Magda Berberich – ASSEAG entende ser interessante as propostas de redução de vagas pois muitas pessoas utilizam “Uber” como meio de transporte e não necessitam das vagas de garagem no imóvel. *****

O convidado Roberto Moreno - CTLU questionou se os usos de polo gerador de tráfego serão definidos por decreto regulamentador. *****

A Conselheira Elaine Fontana - SDU esclareceu que frequentemente aparecem novas atividades econômicas que necessitam ter seus usos classificados pela lei de zoneamento e enquadrados na Classificação Nacional das Atividades Econômicas - CNAES, desta forma pontuou que por regulamentação ficará mais fácil incluir e revisar os respectivos enquadramentos dessas novas atividades que surgirem. *****

O Conselheiro Gabriel Arruda - SDU continuou a apresentação informando que os **artigos 45 a 47** propõem que os Estudos de Impacto de Vizinhança sejam exigidos para Empreendimentos Mistos MI-2 – com área superior a 15.000m² (atualmente é 10.000m²); menos de 5% de NR; Todos os INFRA e NR passarão a ser avaliados pelo porte ou natureza da atividade, quanto à geração de impactos na vizinhança e incomodidade; Não serão exigidos EIVs para obtenção de Licença de Funcionamento; Em ZAE ou ZI não será exigido EIV, exceto quando implantado em terrenos com área igual ou maior que 20.000m² ou área construída igual ou acima de 10.000m². *****

A Sra. Mônica Mingossi - SDU pontuou que o EIV é um instrumento novo e que das análises que a SDU vem fazendo durante esses anos, foi possível verificar que empreendimentos abaixo de 20.000m² geram pouco impacto para a vizinhança, tratando-se de um documento de elaboração e análise demorada e custosa tanto para o empreendedor, quanto para o Poder Público. Esclareceu que não há “Aprovação” ou “Reprovação” de EIV e sim apontamentos quanto a existência ou não de impactos negativos e/ou positivos quando da implantação do empreendimento, sendo avaliado dentre os impactos negativos quais as medidas devem ser mitigadas pelo empreendedor em todas as áreas de análise: ambiental, viário, drenagem, saúde, educação, etc. *****

O Conselheiro Gabriel Arruda - SDU informou que o **artigo 49** propõem que nas Zonas Ambientalmente Protegidas, se aplique os parâmetros da Lei 6.798/2010, regulamentada pelo Decreto 39.624/2022 para os parcelamentos do solo e que nas ZUM e ZUSRA, se apliquem os parâmetros do Quadro 4C. *****

Prosseguiu informando que o **artigo 57** propõem para os Loteamentos que a abertura do processo seja com a seguinte documentação: 1. diretrizes urbanísticas; 2. certidão negativa de débitos de tributos imobiliários – CNT; 3. certidão atualizada da matrícula da gleba, com a áreas exata do parcelamento devidamente retificada; 4. levantamento planialtimétrico em conformidade com o Decreto nº 13.410/88, que dispõe sobre o Sistema Cartográfico Municipal; Se propõem que os demais documentos serão exigidos somente na análise para a aprovação final do Loteamento, sendo exigido um com cronograma de até 4 (quatro) anos. *****

O Sr. Roberto Moreno – CTLU pontou a necessidade de apresentação do Plano Urbanístico em conjunto com os demais documentos solicitados para a aprovação do loteamento. (inciso VIII)****

O Conselheiro Gabriel Arruda – SDU prosseguiu informando que o **artigo 67** propõem para Loteamentos de Acesso Controlado, que todas as áreas destinadas à implantação de equipamentos comunitários, devem ter acesso público. E que no **artigo 71 a 81** que trata do Condomínio de lotes serão permitidos: usos residenciais e não residenciais, onde a quota parte, será igual a área do lote mínimo, conforme quadro 4C; as áreas comuns serão de uso exclusivo do condomínio; ficando sob responsabilidade do condomínio a manutenção da infraestrutura interna e das áreas de uso comum; e a doação de área de 5% fora do condomínio, destinada ao uso institucional e enfatizou que há o interesse em incentivar esse tipo de uso de condomínio de lotes na área norte do Município de modo a conter a expansão urbana desordenada, de modo a preservar a região da Serra da Cantareira. Disse que no **artigo 94 a 96** que trata dos Usos e Atividades, estão previstos R2-S e R3 em casas superpostas com acessos independentes; R3-H será retirada da limitação de área máxima do lote (20.000m²); R4: - será caracterizado por acesso único e área de terreno menor que 1.000m², dispensando nesse caso a reserva de área de uso comum; MI-2 (R4+NR) – será exigida a doação de 5% de área para uso institucional nos seguintes casos: 400 unidades habitacionais ou área de terreno maior de 10.000m². No que se refere as casas superpostas, a convidada Magda Berberich esclarece que para registro de laje no Cartório de Registro de Imóveis, também há a necessidade de ter acessos independentes para os imóveis. *****

O convidado Roberto Moreno - CLTU pontou que quando se implanta um condomínio de lotes, há a construção dos muros contornando o empreendimento, os quais acabam segregando ou isolando grande parte do território e dificultando a mobilidade e o deslocamento da população na cidade. *

O Conselheiro Gabriel Arruda – SDU esclareceu que essa questão pontuada pelo Moreno, pode ser analisada e solicitada quando da análise do projeto junto a Prefeitura. *****

A convidada Mônica Mingossi - SDU acrescentou que as glebas com áreas de terreno acima de 20.000m² estão localizadas ao norte no Município, situadas nas Macrozonas de Amortecimento e Macrozonas Ambientalmente Protegidas, região onde a intenção é incentivar os condomínios residenciais horizontais de modo a conter o avanço da urbanização desordenada e de ocupações irregulares. *****

O Conselheiro Gabriel Arruda – SDU prosseguiu informando que os **artigos 96 e 96A** propõem as seguintes regras para doação de área à Municipalidade: que seja dentro dos limites do empreendimento, com acesso público; A critério do GTAU, poderá ser fora da área do empreendimento: mesma dimensão, com opção de execução de obra ou pecúnia, podendo utilizar mais de uma destas formas; Apenas nos casos em que o empreendedor opte por executar a doação em outra localidade ou de maneira diferente da determinada pelo GTAU, é que será exigida a dimensão ou valor em dobro. *****

A Sra. Mônica Mingossi - SDU esclareceu que a proposta é que o Poder público tenha a possibilidade de analisar as necessidades da região e pontuar com critérios técnicos definir. *****

O Conselheiro Gabriel Arruda – SDU prosseguiu informando que o **artigo 98** propõem a revogação dos usos não residências - NRA para compatibilizar com a Lei 6.798/2010; alterar a denominação das vias onde são permitidas atividades do tipo Industriais do tipo I1-C, passando de “*Vias Estruturais*” para “*Vias Especiais – Vias E*”; e estabelecer que o conteúdo dos quadros 3 e 6, serão objeto de regulamentação através de Decreto (art. 154-A). Esclareceu que as atividades comerciais, de serviços e industriais mudam constantemente, desta forma, há a possibilidade de regulamentar e incluir novas atividades mais facilmente (CNAEs). *****

A convidada Marineia Lazzari SASP questionou se a CTLU não poderia analisar essas atividades. ***

A Sra. Mônica Mingossi – SDU informou que a intenção é definir esse regramento através de decreto, de modo a dar mais celeridade pois a demanda é grande e frequente, passam para análise desde certidões de uso do solo, licenças de funcionamento, processos de diretrizes e processos de aprovação. *****

O Conselheiro Gabriel Arruda – SDU prosseguiu a apresentação informando que o **artigo 101** propõem definição para os usos mistos MI-1: combinando usos não residenciais com o uso residencial R1, R2 e R3, desde que permitidos na zona de uso em que se encontram; e para os usos MI-2: combinando usos não residenciais com o uso residencial R4, desde que permitidos na zona de uso em que se encontram. E que o **Artigo 105** propõem para os usos residenciais e usos mistos que serão consideradas áreas não computáveis: I-Áreas destinadas à circulação, manobra e estacionamento, em qualquer pavimento; II-Áreas cobertas de uso comum, localizadas em qualquer pavimento; III-Varandas, por unidade habitacional, até 15% da área privativa da unidade; IV-Pilotis; V-Portarias, guaritas e lixeiras; VI-Zeladoria com até 45m²; VII-Casa de máquinas, caixa d’água, barrilete, cabines de força, área para geradores, medidores, hidrômetros e chaminés, varandas ou sacadas técnicas até a largura de 1,00m. em balanço; e VIII-Cobertura removível, pérgula, cobertura para tanque e pequeno telheiro; MI-2 (NR+R4) – o NR até 20% da área construída total e fachada ativa até 25% da área construída total e frente mínima maior que 3,00m.

A Sra. Marineia Lazzari - SASP apontou que está se retirando metragem para se reverter ao solo criado, enfraquecendo o instrumento previsto no Estatuto da Cidade. *****

A Sra. Magda Berberich - ASSEAG pontou que a metragem de casa de máquinas, barrilete etc. é muito pequena para ser considerada nesse caso, e já a fachada ativa de forma positiva, propicia a circulação de pedestres entre as edificações. *****

O Conselheiro Gabriel Arruda – SDU prosseguiu informando que o **artigo 106** propõem para os usos NR - Não Residenciais que serão consideradas áreas não computáveis: I-Áreas destinadas à circulação, manobra e estacionamento, em qualquer pavimento; II-Circulação vertical; III-Sacada com largura de 1,50m; IV-Portarias, guaritas e lixeiras; V-Casa de máquinas, caixa d’água, barrilete, cabines de força, área para geradores, medidores, hidrômetros e chaminés, varandas ou sacadas técnicas até a largura de 1,00m. em balanço; e VI-Áreas construídas com fachada ativa mínima de 25% sendo no mínimo 3,00m. de extensão da fachada até o limite de 20% da área do lote; E nos casos de alojamento: as circulações horizontais de uso comum. *****

Sra. Marineia Lazzari – SASP pontou que nesses casos dos usos NR – Não Residenciais, mais uma vez está se retirando metragem para se reverter ao solo criado, e ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, sendo necessário aprofundamento e mais discussão nesse assunto, pois numa análise de um estabelecimento comercial (Shopping Center), não será computado nem área de circulação, nem área de garagens de veículos.*****

O Conselheiro Gabriel Arruda – SDU prossegue informando que o **artigo 107** – propõem a alteração da Taxa de Ocupação no quadro 48 de 0,70 para 0,80; E serão consideradas Não Computáveis as localizadas no pavimento térreo, cobertas sem vedação lateral, destinadas à circulação de pedestres, no limite de 10% da área correspondente à taxa de ocupação máxima permitida.*****

A Sra. Magda Berberich - ASSEAG questionou se a Secretaria da Fazenda está sendo consultada a respeito dessas mudanças de conceito para efeito de cálculo de áreas não computáveis. Entende que essa questão deve ser conversada pois um projeto de construção é aprovado ou regularizado (Anistia) na SDU e na Secretaria da Fazenda o lançamento para efeito de cadastramento e tributação de IPTU muitas vezes difere da aprovação ou regularização (Anistia). Ela entende que este assunto é de extrema importância e deve ser melhor conversado e alinhado com a Secretaria da Fazenda.*****

O Conselheiro Gabriel Arruda – SDU prosseguiu informando que no **artigo 110** o conceito de altura total da edificação foi unificado, considerando para o seu cálculo o pavimento de permanência humana; manteve os parâmetros do quadro 4B; e serão obedecidos os limites estabelecidos pelo DECEA. O **artigo 112 a 117**, quanto aos recuos, será dispensado do recuo frontal, os imóveis localizados em ZCH – Zona Central Histórica, exceto na Av. Tiradentes; construções com altura de até 14m serão dispensadas de recuos lateral e de fundos obrigatórios; será dispensado do recuo frontal para os lotes localizados em quadras onde 50% ou mais dos imóveis já ocupem o alinhamento; para lotes em esquina e terreno acima de 250m², o recuo lateral será de 1,50m; e construções acima de 14m, os recuos lateral e de fundo serão de no mínimo 3,00m, respeitando-se a fórmula de cálculo disposta no quadro 4B.*****

Sra. Magda Berberich pontua que muitas vezes o que define os recuos no projeto de construção é a necessidade de reserva de vagas de estacionamento de veículos (para motos, automóveis, carga e descarga, vaga para pessoas portadoras de deficiência ou mobilidade reduzida). Pontua que o “mercado” irá definir se há o interesse comercial do proprietário prever ou não a reserva do recuo frontal para a instalação de vagas de estacionamento. Ela acrescenta, que algumas dessas alterações, vem a favorecer aqueles proprietários que aprovam regularmente suas construções e não através de Anistia, podendo ocupar o recuo frontal nos casos de quadras onde 50% ou mais dos imóveis já ocupem o alinhamento.*****

O Conselheiro Gabriel Arruda - SDU prosseguiu a apresentação informando que os **artigos 127 a 137** que tratam das Disposições Gerais, ajustes estão sendo propostos conforme casos analisados pelo CTLU: ZR – casos existentes não conformes serão analisados pelo CTLU; ampliações em casos existentes não conformes serão analisados pelo GUAU; Será permitido lotes com dimensões inferiores às estabelecidas no Quadro 4C: I-sejam remanescentes de lote de área maior, atingida por desapropriação ou melhoramento público ou ainda sejam provenientes de parcelamento do solo devidamente aprovado.*****

A convidada Magda Berberich – ASSEAG questionou quanto aos lotes situados em áreas com sobreposição de loteamento.*****

A Conselheira Elaine Fontana - SDU informou que esses casos estão sendo encaminhados para análise jurídica.*****

O Conselheiro Gabriel Arruda prosseguiu informando que os **artigos 146-A e 154**, propõem para os imóveis localizados em ZAE-3 (Haroldo Veloso, Jardim Novo Portugal, Jardim Presidente Dutra, entre outros) será estabelecido um prazo de 5 anos de transição aplicando-se as regras do artigo



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
9ª REUNIÃO ORDINÁRIA – 29/09/2023 – REUNIÃO HÍBRIDA

146-A: uso residencial, tamanho de frente e área mínima do lote e os demais parâmetros e índices construtivos para imóveis em loteamentos existentes aprovados. Será proposto ainda que para o cálculo das medidas mitigadoras e contrapartidas financeiras oriundas do EIV e PGT, considerar apenas a área construída computável.*****

Finalizada a apresentação, foi aberto o espaço para demais perguntas e comentários dos participantes.*****

A Sra. Magda Berberich – ASSEAG questionou se haverá alguma alteração na lei reduzindo a metragem quanto a exigência de diretrizes urbanísticas.*****

A convidada Mônica Mingossi - SDU pontuou que propostas podem ser sugeridas e encaminhadas para avaliação.*****

O Conselheiro Gabriel Arruda finalizou ressaltando que demais propostas poderão ser encaminhadas na Audiência Pública que ocorrerá na próxima segunda-feira às 14:30hs no Paço Municipal.*****

Foi solicitado aos participantes virtuais que registrassem suas manifestações e questionamentos no “chat” para que facilitação da dinâmica, no entanto não houve perguntas ou questionamentos. A apresentação foi disponibilizada aos membros e convidados na página da Gestão Urbana: <https://gestaourbana.guarulhos.sp.gov.br/reunioes-pautas-e-apresentacoes>. Não havendo outros informes, Fabio Paradinha e Gabriel Rodrigues Arruda agradeceram a presença de todos e a reunião foi encerrada às 12:10h, e eu, Giselle Cassina dos Santos Morais_____, Agente de Administração “B”, digitei a presente ata.

Chat da Reunião – Cópia Integral

Você

09:16

Bom dia!

Você

09:17

Por favor, os presentes no chat, enviem os nomes e a entidade que representam

Obrigada

CRISTINA SILVEIRA MELO

09:18

Cristina Silveira Melo - ENIAC

Raphael Balco

09:19

Raphael Balco - MTST

Renata Oliveira Ramos

09:50

Bom dia

SIMONI BARBOSA

09:53

Bom dia

Odair Camargo Freire Filho

10:08

Bom dia.

Você

10:08

















































Por favor, os presentes no chat, enviem os nomes e a entidade que representam

Odair Camargo Freire Filho

11:36

Desejo um ótimo final de semana a todos.

Fico no aguardo da ata. obrigado

- | | | | | | | | |
|--|--|---|---|--|--|---|---|
|  | joselma bortoletti (Você) |  |  |  | Gestão Urbana Guarulh... |  |  |
|  | CRISTINA SILVEIRA MELO
Organizador da reunião |  |  |  | Gestão Urbana Guarulh...
Apresentação |  |  |
|  | Edelcio Viloslada |  |  |  | Giselle Cassina |  |  |
|  | Estudo de Impacto de V... |  |  |  | Luciana Damasceno de ... |  |  |
|  | Gestão Urbana Guarulh... |  |  |  | Raphael Balco |  |  |
|  | Gestão Urbana Guarulh...
Apresentação |  |  |  | Renata Oliveira Ramos |  |  |
|  | Giselle Cassina |  |  |  | SIMONI BARBOSA |  |  |
|  | Luciana Damasceno de ... |  |  |  | Thiago Perez Savio |  |  |