



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 REUNIÃO ORDINÁRIA Nº 05/2023 - CTLU

Ao dia **01 de junho de 2023**, reuniram-se os membros da Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU para a **5ª Reunião Ordinária**, realizada de forma remota através do link <https://meet.google.com/nwq-gdek-mbz>, com a seguinte pauta: **1 – Apresentação, discussão e deliberação dos casos encaminhados à CTLU: 1.1. PA 24.052/2023** – Diretriz Urbanística – construção de condomínio de galpões – NR3-19 - imóvel se encontra em **mais de uma zona de uso**; **1.2. PA 17.525/2023** – Diretriz Urbanística – construção de condomínio residencial vertical – R4 - **largura da via inferior** ao indicado no Quadro 6, para expedição de diretrizes, solicitar alargamento da via no trecho do empreendimento, que compreende mais da metade do comprimento da via – **caso omissis**; e **1.3. PA 18.735/2023** – Reconsideração de despacho de análise de viabilidade VRE – atividade: criação de animais domésticos - **caso omissis (atividade não possui enquadramento)** *****

Sob a presidência do arq. urb. **Gabriel Rodrigues de Arruda**, a **reunião iniciou-se às 14h43** após a verificação em primeira chamada, da presença da maioria absoluta dos membros sendo eles: arq. urb. **Roberto dos Santos Moreno** (titular), representante da Sociedade Civil, eng. civil **Mônica Mingossi** (titular), eng. civil **Reinaldo Ruy** (titular) e arq. urb. **Kátia Ayumi Tani** (suplente em exercício de titularidade), representantes do Poder Executivo. Participou da reunião como mediadora da reunião, a adv. **Francini Renata Domingues**, chefe da Seção Técnica de Legislação Urbanística - SDU01.06.01. *****

Após a apresentação da pauta pela adv. Francini Renata Domingues, a arq. urb. Kátia Tani iniciou a apresentação do **item 1.1. PA 24.052/2023** – Diretriz Urbanística – construção de condomínio de galpões – NR3-19 - imóvel se encontra em **mais de uma zona de uso**; disse que o imóvel já foi objeto de análise pela CTLU pelo mesmo motivo e que o tipo de empreendimento que se pretende implantar no local é o mesmo do caso já analisado (PA 30.960/2021), assim, como não houve alteração da Lei nº 7.888, de 15/01/2021, a proposta do executivo era de se aplicar o mesmo regimento, ou seja, que para as partes inseridas em ZAE-3 e ZUD-8, sejam aplicadas as regras da ZAE-3, e considerando que a parte inserida em ZUD-4 se encontra seccionada do restante pelas obras da alça de ligação do Rodoanel ao Aeroporto, que para essa porção, seja aplicada a regra da respectiva zona, ou seja, ZUD-4. Como não houve manifestações para ajustes, a proposta foi colocada em votação pela adv. Francini Renata Domingues. Os seguintes membros votaram favoráveis: arq. urb. **Roberto dos Santos Moreno** (titular), representante da Sociedade Civil, eng. civil **Mônica Mingossi** (titular), eng. civil **Reinaldo Ruy** (titular) e arq. urb. **Kátia Ayumi Tani** (suplente em exercício de titularidade), representantes do Poder Executivo, ficando a proposta aprovada por unanimidade dos membros presentes.* Em continuidade, apresentou o **item 1.2. PA 17.525/2023** – Diretriz Urbanística – construção de condomínio residencial vertical – R4 - **largura da via inferior** ao indicado no Quadro 6, para expedição de diretrizes, solicitar alargamento da via no trecho do empreendimento, que compreende mais da metade do comprimento da via – **caso omissis**; explicou que assim como o item anterior, o imóvel já foi objeto de análise da CTLU para implantação do mesmo tipo de empreendimento R4 (condomínio residencial vertical), com 144 unidades habitacionais; disse que no caso anterior (PA 50.973/2022), o Grupo Técnico de Análise Urbanística - GTAU, solicitou a análise por parte da CTLU a respeito da possibilidade de permitir o empreendimento mediante a doação de parte da área do empreendimento para o alargamento da via, de modo que a mesma atenda às exigências do Quadro 6 anexo da Lei nº 7.888, de 2021, que estabelece parâmetros e condições de instalação, sendo um deles a largura mínima da via; falou que para o tipo de empreendimento a largura mínima exigida é de 10,00 m (dez metros), e que a via tinha apenas 7 metros de largura; lembrou que no caso já analisado foi considerado o fato da via ter apenas 120 metros de extensão e a testada do imóvel ocupar pouco mais de 50% dessa extensão; considerou também que a rua é sem saída bem no trecho do imóvel em questão o que possibilitaria a execução de um balão de retorno; disse que o empreendimento do PA 17.525/23, objeto de deliberação desta reunião, tinha quantidade menor de unidades do que o caso já analisado; por fim, disse que a proposta do executivo, tendo em vista que não houve mudanças na lei, era de que se aplicasse a mesma regra, ou seja, de que a construção do empreendimento R4 ficaria condicionado à doação de área para alargamento, bem como a realização das obras necessárias para o alargamento da via no trecho correspondente à testada do lote, com a execução de balão de retorno no final da rua. O arq. urb.



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

Roberto dos Santos Moreno disse que refletiu melhor com relação à deliberação para o caso anterior; disse que se a lei exige dez metros de largura, não seria competência da CTLU decidir que o alargamento apenas do trecho da testada do lote, que não compreende a rua na sua totalidade, seria uma decisão que atenderia a lei; a arq. urb. **Kátia Tani** explicou que a especificação de largura mínima de via para algumas atividades foi introduzida pela Lei nº 7.888, de 2021, sendo que as legislações anteriores não estabeleciam esse tipo de regramento; disse que talvez por essa ausência de experiência, quando a questão foi abordada na lei, não ficou estabelecido no corpo da lei, como se aplica a regra da largura da via uma vez que uma mesma rua pode ter grandes extensões e diferentes larguras por trechos; falou que a largura da via figura apenas no Quadro anexo da lei, onde estão estabelecidas as condições de instalação de usos. A eng. civil **Mônica Mingossi** lembrou que no caso anterior, foi considerado o fato do imóvel estar localizado em área que se encontra em transformação e que tem vocação para esse processo de transformação que prevê um maior adensamento construtivo. O eng. civil **Reinaldo Ruy** disse que as ruas da região, na maioria, possuem largura menor que 10 metros, onde foram aprovados diversos empreendimentos R4 pois a lei anterior não estabelecia restrição com relação à largura da via, avaliou que inviabilizar esses tipos de empreendimentos naquela região que tem passado por transformações, não parece ser a melhor solução; o arq. urb. **Roberto dos Santos Moreno** disse que é preciso pensar em alguma solução que procure amenizar os problemas com o trânsito de veículos, que se a legislação agora definiu larguras mínimas foi para buscar combater essa questão; perguntou se não poderia ser feito um decreto estabelecendo que nos casos de ruas de pequena extensão, por exemplo, 120 metros, como é o caso em questão, onde poderiam ser permitidos os usos mediante o alargamento da via; a adv. **Francini Renata Domingues**, no exercício de sua função como mediadora da reunião, lembrou que tem sido recorrente o posicionamento da CTLU, de tratar os casos por meio de pronunciamentos, que são específicos para um processo e não podem ser aplicados para outros mesmo que semelhantes; disse ainda que, se não houve alterações na lei e não havendo nenhum fato novo, não seria coerente estabelecer regra diferente; a arq. urb. **Kátia Tani** disse que entendeu a preocupação do arq. urb. Roberto dos Santos Moreno com relação à questão de legalidade, mesmo que se tenha estabelecido que se trata de caso omissivo; falou que esse e outros casos omissivos já discutidos na CTLU estão servindo como base para a elaboração de projeto de lei que vai introduzir ajustes à Lei nº 7.888, de 2021. O arq. urb. **Roberto dos Santos Moreno**, com base no que foi exposto, sugeriu então que fizesse parte dos “considerando” que introduzem o texto do pronunciamento, o fato da rua ter uma extensão de apenas 120,00 m (cento e vinte metros), deixando claro que a decisão da CTLU foi tomada com fundamento nas características que cabem apenas para o caso em questão. Com a concordância dos membros, a proposta foi colocada em votação. Os seguintes membros foram favoráveis: arq. urb. **Roberto dos Santos Moreno** (titular), representante da Sociedade Civil, eng. civil **Mônica Mingossi** (titular), eng. civil **Reinaldo Ruy** (titular) e arq. urb. **Kátia Ayumi Tani** (suplente em exercício de titularidade), representantes do Poder Executivo, ficando a proposta aprovada por unanimidade dos membros presentes.*****

Na sequência, foi apresentado o item **1.3. PA 18.735/2023** – Reconsideração de despacho de análise de viabilidade VRE – atividade: **criação de animais domésticos - caso omissivo (atividade não possui enquadramento)**. A arq. urb. **Kátia Tani** explicou que no Quadro 3 anexo da Lei nº 7.888, de 2021, que relaciona as atividades e seus respectivos enquadramentos, a atividade “criação de animais” aparece apenas na subcategoria NRA-2 juntamente com as atividades de agricultura; disse que as atividades NRA (não residencial ambiental), são atividades permitidas na ZEPAM (Zona Especial de Proteção Ambiental), e que esse tipo de criação de animais está relacionado àqueles que são criados para outras finalidades, que não a de estimação; falou que além do NRA-2, as atividades relacionadas aos animais são o comércio de animais de estimação (pet-shop), que dependendo do porte estão enquadrados como NR1-2 ou NR2-1, e o alojamento de animais de estimação (hotel para animais de estimação), enquadrado como NR2-22; disse que pela descrição do CNAE, a criação de animais de estimação envolve cães, gatos, hamster, porquinho da índia e pássaros; explicou que houve conversas com técnicos do Departamento de Proteção Animal, onde foi abordada as questões do bem-estar animal e se observou que o Código de Proteção e Bem-estar Animal prevê que o órgão competente deve avaliar os locais para criação de animais; disse que ao zoneamento cabe avaliar as questões de incômodo à vizinhança residencial e que neste aspecto, a criação de animais de estimação se assemelha à hospedagem de animais de estimação - NR2-22; falou que outras condições



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

ficariam estabelecidas na resolução, sendo elas o tamanho mínimo do lote, em quais zonas a atividade não pode ser permitida, a condição de obter anuência do Conselho Gestor de Unidade de Conservação quando o imóvel estiver inserido em Macrozona de Áreas Ambientalmente Protegidas e referência para a solicitação de Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV. A eng. civil **Mônica Mingossi** complementou dizendo que além do tamanho mínimo de lote, a proposta é estabelecer frente mínima do lote de 10,00 m (dez metros), de modo a proporcionar maior distanciamento com os lotes vizinhos; explicou que o cuidado em submeter à análise do Conselho Gestor de Unidade de Conservação é para, por exemplo, avaliar se a atividade vai interferir com a fauna local; falou que a proposta de deixar a critério do GTAU quando se deve ou não solicitar o EIV tem como base o fato de um terreno grande poder tornar a atividade menos incômoda do que aquelas instaladas em terrenos pequenos considerando a relação de animal por metro quadrado. O arq. urb. **Roberto dos Santos Moreno**, disse que diante das condições que foram explicadas, estava de acordo com a proposta. A adv. Francini Renata Domingues então solicitou que os membros manifestassem seu voto com relação à resolução para o enquadramento da atividade de criação de animais de estimação nos termos informados. Votaram favorável os seguintes: arq. urb. **Roberto dos Santos Moreno** (titular), representante da Sociedade Civil, eng. civil **Mônica Mingossi** (titular), eng. civil **Reinaldo Ruy** (titular) e arq. urb. **Kátia Ayumi Tani** (suplente em exercício de titularidade), representantes do Poder Executivo, ficando a proposta aprovada por unanimidade dos membros presentes. *****

A adv. Francini Renata Domingues informou que os textos dos pronunciamentos relativos aos itens 1.1 e 1.2, bem como a resolução do item 1.3 seriam encaminhados para aprovação dos membros. Agradeceu a presença de todos e passou a palavra ao presidente da CTLU que manifestou concordância com as deliberações e agradeceu a todos pelo trabalho realizado. *****

Não havendo outros assuntos a tratar, a reunião foi encerrada às **16h05** e, eu, arq. urb. Kátia Ayumi Tani, _____ no exercício de Secretária-executiva da CTLU, digitei esta ata. *****

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

Prints de tela de conversa do Whatsapp, de mensagem encaminhada em 02/06/2023 com o envio do conteúdo da ata da 5ª Reunião Ordinária e textos dos Pronunciamentos nº 09 e 10/2023 – CTLU e Resolução nº 02/2023 – CTLU, submetidas à aprovação dos membros que deram retorno entre os dias 02 e 03/06/2023.



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