



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 EXTRAORDINÁRIA Nº 01 - Biênio 2025/2026 - CTLU

Aos **vinte e quatro dias do mês de novembro de 2025**, reuniram-se os membros da Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU para a 1ª Reunião Extraordinária de 2025 - Biênio 2025/2026, realizada de forma híbrida 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. PA 4.122/2024 - Aprovação de desdobro e Diretrizes Urbanística e 1.2 - SEI 1101.2025/0049585-9 Diretriz Urbanística - Conjunto Residencial Vertical - R4.** *****

A Arq. Urb. Joselma Bortoletti, membro da Secretaria Executiva da CTLU, explicou que o Presidente, o Arq. Urb. Gabriel Arruda, estava em outro compromisso e que poderia chegar a qualquer momento na reunião, mas que considerando o horário e que já havia o quórum necessário, deu início à reunião **às 14h30** com a presença dos seguintes membros: Eng. Civil **Eduardo Henrique Martins (titular)**, Adv. **Fábio Santos Nogueira (titular)**, Adv. **Márcia Emerita Matos Taveira (suplente)**, representantes da Sociedade Civil, Eng. Civil **Mônica A. dos Reis Mingossi (titular)**, Eng. Civil **Reinaldo Aparecido Ruy (titular)**, Bel Química **Márcia Barrionuevo (titular)**, Eng. Elétrico **Charles William Crema Pellegrino (suplente)**, representantes do Poder Executivo. Registrou-se a ausência justificada Arq. Urb. **Antônio Laffratta Filho (suplente)**, Eng. Civil **Joel Rodrigues dos Santos (suplente)**, representantes da Sociedade Civil e Bel. Gestão Ambiental **Letícia Nogueira Lopes (suplente)**, representante do poder executivo. Em tempo, registrou-se que o Arq. Urb. **Roberto dos Santos Moreno (titular)** adentrou à reunião às 14:34 e a Arq. Urb. **Soraya Khoshnevis (suplente)** e o Arq. Urb. **Gabriel Arruda**, adentraram à reunião às 14:36, logo no início da apresentação do item 1.1 da pauta. *****

Participaram da reunião como convidados os seguintes: Arq. Urb. Joselma Bortoletti, Arq. Urb. Kátia Tani, Arq. Urb. Fabio Paradinha, Adv. Ricardo Shiraishi, técnicos da SDU01.06, Arq. Urb. Suely Allara, Arq. Urb. Elaine Savedra, técnicas da SDU02.07, e das estagiárias de arquitetura Luana de Souza Almeida Guedes, Giulilia Policarpo Pereira Lima e Giovanna Santos Adamo. *****

A Arq. Urb. Joselma Corrêa Bortoletti apresentou o item 1.1 **PA 4.122/2024 - Aprovação de desdobro e Diretrizes Urbanísticas**, encaminhado à CTLU porque o imóvel está na situação prevista pelo artigo 21, VI, da Lei 7888/21, ou seja, **terreno localizado em mais de uma zona de uso**. Encerrada a apresentação conforme material encaminhado juntamente com a convocação, a arq. urb. Joselma Bortoletti disse que a **sugestão do executivo era de que se aplicasse para cada porção do terreno a regra correspondente da zona em que se encontra** e solicitou que os membros se manifestassem; o Adv. Fábio Nogueira, disse que se o imóvel foi desapropriado para as obras do Rodoanel, o parcelamento não é necessário; a arq. urb. **Suely Allara**, chefe da divisão que analisa e aprova parcelamentos, disse que já havia solicitado ao requerente a juntada dos documentos referentes à desapropriação mas que o comunique-se não foi atendido; mas, de qualquer forma, a situação pretendida para o desmembramento deixava áreas sem acesso para via oficial e por esse motivo, o pedido de parcelamento foi indeferido e o processo foi arquivado; entretanto, o requerente solicitou o desarquivamento e solicitou a expedição das diretrizes urbanísticas; o Adv. Fábio Nogueira perguntou se o pedido de diretrizes urbanísticas também não seria o mesmo caso de indeferimento; a Eng. Civil **Mônica Mingossi** explicou que as diretrizes urbanísticas são orientativas e nela vão constar, entre outras informações, as condições necessárias para o parcelamento, entre elas, a questão da necessidade de haver acesso por via oficial nas dimensões mínimas definidas por zona de uso e por tipo de atividade e podem ser expedidas e por essa razão era necessário definir como aquele imóvel deveria ser analisado com relação à zona de uso em que deve ser aplicada a ele; finalizadas as discussões, foi colocada em votação a proposta e os seguintes membros votaram a favor: Arq. Urb. **Roberto dos Santos Moreno (titular)**, 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)**, Bel Química **Márcia Barrionuevo (titular)**, representantes do poder executivo, ficando o pronunciamento aprovado por unanimidade. *****

Na sequência, a Arq. Urb. Joselma Bortoletti passou ao item **1.2 - SEI 1101.2025/0049585-9 Diretriz Urbanística - Conjunto Residencial Vertical - R4**, encaminhado à CTLU porque o imóvel está na situação prevista pelo artigo 21, VI, da Lei 7888/21 - **terreno localizado em mais de uma zona de uso**; apresentou os



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

pronunciamentos que já haviam sido feitos para o mesmo imóvel em 2022 e 2023, um para o tipo de uso R3, o outro para o tipo R4, e outro que tratou de definir as regras de doação de área à municipalidade¹ uma vez que parte do imóvel tem em sua matrícula a averbação como reserva legal; explicou que, como não houve mudanças na lei e nenhum outro tipo de elemento novo, que a **sugestão do executivo era de considerar que se aplique ZUD-8 para a parcela do imóvel marcada como ZUD-6, propiciando menor adensamento e que as áreas marcadas como ZUC e ZVS, onde não é permitida a construção, sejam consideradas apenas para o cálculo dos índices urbanísticos e que, para o cálculo da área a ser doada, considerar apenas a área do empreendimento com IC 081.74.63.0001.00.000, uma vez que a área da IC 081.74.63.0842.00.000 encontra-se averbada na Matrícula como Reserva Legal**; o Adv. **Fábio Nogueira** disse compreender a proposta do executivo uma vez que não nenhum elemento novo para a análise do imóvel para uso R4, mas disse também que fez a análise do aproveitamento do imóvel considerando o imóvel parte em ZUD-6, parte em ZUD-8 e que essa situação seria menos prejudicial com relação ao aproveitamento do terreno; sugeriu que, assim como para o caso anterior pautado foi decidido que se considerasse para cada porção do terreno as regras das zonas correspondentes, fosse feito o mesmo para o presente caso; disse que entende as preocupações ambientais, mas que também era importante considerar o déficit habitacional; falou ainda que, seja qual fosse a decisão a ser tomada, que seria interessante tratar como Resolução para que o imóvel, para o mesmo tipo de uso, não tenha que ser analisado novamente e resulte em diferentes decisões sem haver nenhum novo elemento a ser considerado; o Eng. Civil **Eduardo Martins** também se manifestou a favor de se aplicar a cada porção do imóvel a regra da zona correspondente; a Bel Química **Márcia Barrionuevo** disse que, considerando que a parte do imóvel averbada como Reserva Legal e que está predominantemente na ZUD-8 não pode ser ocupada e, por essa razão, entendia que seria menos prejudicial para o aproveitamento da propriedade, considerar a regra de cada zona para a porção correspondente; o Arq. Urb. **Roberto dos Santos Moreno**, que já era membro da CTLU quando o imóvel foi objeto de análise anteriormente, disse que o terreno tem uma topografia bastante complicada e que não se trata de uma área propícia à ocupação; a Arq. Urb. **Joselma Bortoletti** sugeriu que cada membro votante manifestasse seu posicionamento com relação à três pontos que precisavam ser definidos: 1. Resolução ou Pronunciamento; 2. Desconsiderar ou não a área de Reserva Legal para o cálculo da área a ser doada à municipalidade; e 3. Considerar cada porção do terreno com as regras das respectivas zonas ou considerar como ZUD-8 a parte do terreno em ZUD-6; o Eng. Civil **Reinaldo Aparecido Ruy**, que atua como diretor do Departamento de Licenciamento Urbano - SDU02, solicitou que fosse ponderado na votação que há grande dificuldade ao não se definir como uma zona só o terreno de um empreendimento considerando a aplicação dos índices, parâmetros urbanísticos e outorga onerosa do direito de construir; disse que apesar de haver uma divisão entre as zonas, esse limite é uma linha imaginária e analisar um processo de um único empreendimento com diferentes regras incidindo sobre o terreno seria complexo. *****

Os membros votantes manifestaram-se da seguinte maneira: Arq. Urb. **Roberto dos Santos Moreno**: 1. Resolução; 2. Desconsiderar a área de Reserva Legal para o cálculo da área a ser doada à municipalidade; e 3. Considerar como ZUD-8 a parte do terreno em ZUD-6; Eng. Civil **Eduardo Henrique Martins**: 1. Resolução; 2. Desconsiderar a área de Reserva Legal para o cálculo da área a ser doada à municipalidade; e 3. Considerar cada porção do terreno com as regras das respectivas zonas; Adv. **Fábio Santos Nogueira**: 1. Resolução; 2. Desconsiderar a área de Reserva Legal para o cálculo da área a ser doada à municipalidade; e 3. Considerar cada porção do terreno com as regras das respectivas zonas; Eng. Civil **Mônica A. dos Reis Mingossi**: 1. Resolução; 2. Desconsiderar a área de Reserva Legal para o cálculo da área a ser doada à municipalidade; e 3. Considerar como ZUD-8 a parte do terreno em ZUD-6; Eng. Civil **Reinaldo Aparecido Ruy (titular)**: 1. Resolução; 2. Desconsiderar a área de Reserva Legal para o cálculo da área a ser doada à municipalidade; e 3. Considerar como ZUD-8 a parte do terreno em ZUD-6; Bel Química **Márcia Barrionuevo**: 1. Resolução; 2.

¹ Os usos tipo R3, conjunto residencial horizontal, em ZUD-8, ZM, ZUS-2, ZPEs e ZEPAM, com área de terreno acima de 20.000,00m² (vinte mil metros quadrados), estão sujeitos à doação de 5% da área do terreno à municipalidade conforme artigo 95, § 2º, inciso III. Os usos tipo R4, conjunto residencial vertical, em terrenos com mais de 10.000,00 m² (dez mil metros quadrados), estão sujeitos à doação de 5% da área do terreno à municipalidade conforme artigo 96, § 2º, inciso III da Lei Municipal nº 7.888, de 15/01/2021.



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

Desconsiderar a área de Reserva Legal para o cálculo da área a ser doada à municipalidade; e 3. Considerar cada porção do terreno com as regras das respectivas zonas; **houve unanimidade para os pontos 1 e 2, sobre tratar o caso por meio de Resolução de desconsiderar a área de Reserva Legal para o cálculo da área a ser doada à municipalidade**, mas referente ao **ponto 3, sobre a zona que deve ser aplicada para a porção do terreno localizada em ZUD-6, houve empate**; o **Presidente da CTLU**, o Arq. Urb. **Gabriel Arruda**, no exercício do previsto no **artigo 12, § 4º do Regimento Interno**, **votou a favor da proposta de considerar como ZUD-8 a parte em ZUD-6**; a Arq. Urb. **Kátia Tani** (membro da CTLU no mandato anterior) ponderou que há dificuldades para se analisar um empreendimento R4 em mais de uma zona mas que não seria impossível, mas que o que determinou considerar a parte em ZUD-6 como ZUD-8 foi a proximidade com a Área de Proteção Ambiental - APA Cabuçu - Tanque Grande, disse que a ZUD-8 cumpre um papel de zona de transição entre as áreas de proteção ambiental e as partes mais densamente urbanizadas do município; explicou que, no caso do item 1.1, por se tratar de parcelamento do solo e uma situação que os lotes resultantes pretendidos atendem os tamanhos mínimos de qualquer uma das zonas em que o imóvel se encontra, a zona a ser definida para aquele caso não faria diferença para o deferimento ou indeferimento da situação pretendida; o Adv. **Fábio Nogueira** ponderou que se há a necessidade de se definir uma única zona ao empreendimento todo, que **sua proposta era considerar tudo como ZUD-6**; diante da nova proposta, foi solicitado aos membros que se manifestassem novamente com relação ao ponto 3; os membros manifestaram-se da seguinte forma: Arq. Urb. **Roberto dos Santos Moreno**: Considerar como ZUD-8 a parte do terreno em ZUD-6; Eng. Civil **Eduardo Henrique Martins**: Considerar cada porção do terreno com as regras das respectivas zonas; Adv. **Fábio Santos Nogueira**: Considerar como ZUD-6 todo o terreno do empreendimento; Eng. Civil **Mônica A. dos Reis Mingossi**: Considerar como ZUD-8 a parte do terreno em ZUD-6; Eng. Civil **Reinaldo Aparecido Ruy (titular)**: Considerar como ZUD-8 a parte do terreno em ZUD-6; Bel Química **Márcia Barrionuevo**: Considerar cada porção do terreno com as regras das respectivas zonas. Como resultado com relação ao ponto 3, foram computados 3 votos para “Considerar como ZUD-8 a parte do terreno em ZUD-6”; 2 votos para “Considerar cada porção do terreno com as regras das respectivas zonas” e 1 voto para “Considerar como ZUD-6 todo o terreno do empreendimento”. Assim, **por maioria dos votos, com relação ao ponto 3 do item 1.2 da pauta, foi decidido considerar como ZUD-8 a parte do terreno em ZUD-6.** *****

O Arq. Urb. **Fabio Paradinha**, chefe da Divisão Técnica de Planejamento - SDU01.06, informou que haviam dois outros casos submetidos à CLTU e perguntou aos membros se eles poderiam ser analisados o mais breve possível; explicou que também se tratavam de imóveis localizados em mais de uma zona de uso e ambos se tratam de solicitação de Certidão de Uso do Solo, documento para o qual a Prefeitura tem um prazo a cumprir para sua expedição; sugeriu que a reunião fosse realizada na semana seguinte, no dia **01/12/2025, segunda-feira, às 14:30**; com a concordância dos membros presentes, ficou definido que a reunião **ordinária do mês de dezembro** seria realizada excepcionalmente naquela data. *****

Não havendo outros assuntos a serem discutidos, o Presidente da CTLU, Arq. Urb. **Gabriel Rodrigues de Arruda**, agradeceu a presença e participação de todos e a reunião foi encerrada às 15:51, eu, Arq. Urb. **Kátia Ayumi Tani**, exercendo a atribuição 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

Anexo

Print da tela do *whatsapp* com a enquete para aprovação da: 1. Ata da 1ª Reunião Extraordinária, realizada no dia 24/11/2025; 2. Pronunciamento nº 01 - Biênio 2025/2026 - CTLU, a respeito do processo 4.122/2024, que solicita expedição de diretrizes para parcelamento; e 3. Resolução nº 02 - Biênio 2025/2026 - CTLU, sobre a definição de zona de uso a ser aplicada ao imóvel com inscrição 081.74.63.0001/0842

CTLU Biênio 2025/2026
Charles, Eng, Fábio, Fabio, Gabriel, Joselma, LAFFRATTA, Lê, Márcia, Marci...

ATENÇÃO: A CÂMARA TÉCNICA DE LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA (CTLU) está realizando a 1ª Reunião Extraordinária, no dia 24/11/2025, às 09:00h, para aprovar a Ata da 1ª Reunião Extraordinária, o Pronunciamento nº 01 - Biênio 2025/2026 - CTLU, a respeito do processo 4.122/2024, que solicita expedição de diretrizes para parcelamento, e a Resolução nº 02 - Biênio 2025/2026 - CTLU, sobre a definição de zona de uso a ser aplicada ao imóvel com inscrição 081.74.63.0001/0842.

Ata_1EX_24nov25_CTLU.pdf
3 páginas • PDF • 187 KB
09:23 ✓

PRONUNCIAMENTO Nº 01 - BIÊNIO 2025/2026 - CTLU
Processo nº 4.122/2024 - Solicitação de diretrizes para parcelamento

Pronunciamento_01_2025_PA41
22_24_duas ou mais...
1 página • PDF • 141 KB
09:23 ✓

RESOLUÇÃO Nº 02 - BIÊNIO 2025/2026 - CTLU
Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU, no âmbito dos artigos 21 e 22 da Lei Municipal nº 7.888, de 15/01/2021, regulamentada pelo Decreto nº 37.939/2021, com seus membros nomeados e empossados através do Decreto nº 38.301/2021.

Resolucao_02_2025_SEI
1101.2025-0049585-9_duas ou...
1 página • PDF • 196 KB
09:24 ✓

A Ata, Pronunciamento e Resolução estão aprovadas?
Selecione uma ou mais opções

☐ Sim 10
☐ Não 0
☐ Ajuste 0

Resultados da enquete

Sim 10 votos ★

Roberto S Moreno
Hoje às 09:30

Mônica Mingossi
Hoje às 09:07

Soraya
Ontem às 17:53

Reinaldo
Ontem às 17:40

Gabriel Arruda
Ontem às 17:38

Charles
Ontem às 15:49

Fábio Nogueira
Ontem às 13:46

Marcia Taveira
Ontem às 12:24

Msc eng Eduardo Henrique Martins CTLU
Ontem às 11:55

Márcia Barrionuevo
Ontem às 11:30