



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 01/2021 - CTLU

Aos dias **09 de setembro de 2021**, reuniram-se na Secretaria de Desenvolvimento Urbano os membros da Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU: Arq. Urb. Gabriel Rodrigues de Arruda – SDU – Presidente da CTLU, Arq. urb. Kátia Ayumi Tani – Titular SDU, Eng. civil Mônica A. dos Reis Mingossi – Titular SDU, Eng. civil Elaine Cristina Fontana – Suplente SDU¹, Arq.urb. e eng. civil Julio Soto Saavedra – Titular SC, Arq. urb. Alexandre Romão – Titular SC, Arq. urb. Angela Ramires – Titular SC, Adv. Yuji Izumi – Suplente SC para a realização da 1ª Reunião Extraordinária com a seguinte pauta: 1 – **Aprovação da Ata da 1ª Reunião Ordinária**, realizada dia 02/09/21; 2 – **Apresentação, discussão e deliberação dos casos encaminhados à CTLU**: 2.1. **PA 25.213/2021** – Highline do Brasil II Infraestruturas de Telecomunicações S/A – Providências referente a Certidão de Uso do Solo e 2.2. **PA 27.542/2021** – CDR Pedreira Centro de Disposição de Resíduos Ltda – Reconsideração de despacho Via Rápida Empresas – VRE.*****

A reunião iniciou-se as 14h35 após a verificação da presença de 3 membros titulares e 2 membros suplentes, sendo presidida pelo Presidente da CTLU com a participação de uma técnica da SDU convidada que substituirá um dos membros titulares representante do executivo, a arq. urb. Joselma Bortoletti e também das convidadas Francini Renata Domingues e Luciana Damasceno, técnicas da Divisão Técnica de Planejamento – SDU01.06, presentes para dar suporte técnico/administrativo à CTLU. O Presidente da CTLU, o arq. urb. Gabriel Rodrigues de Arruda, passou para o item 1 da pauta: aprovação da Ata da 1ª Reunião Ordinária e do Pronunciamento 01/2021 – CTLU, referente ao processo administrativo nº 27.967/21 – Diretrizes Urbanísticas para construção de galpões de logística. A ata foi aprovada por unanimidade pelos membros votantes. Em continuidade, foi feita a leitura do Pronunciamento nº 01/2021 – CTLU, que foi aprovada por unanimidade pelos membros votantes.*****

Para a discussão do item 2 da pauta foram apresentadas as informações referentes ao Processo Administrativo nº 25.213/21, que trata de emissão de Certidão de Uso do Solo, requerida pela Highline do Brasil II Infraestruturas de Telecomunicação S/A para instalação de Estação Rádio Base – ERB (antena) encaminhada à CTLU em razão do imóvel localizar-se em mais de uma zona de uso, situação prevista no artigo 154 da Lei 7.888/21. A arq. urb. Kátia Tani, membro representante da SDU, informou que o imóvel está localizado em duas zonas definidas pela Lei 6.798/2010, que criou a APA Cabuçu – Tanque Grande, sendo cerca de metade do imóvel na Zona de Uso Sustentável 2 – ZUS-2, e a outra parte em Zona de Uso Conservacionista. Durante a apresentação, foi registrada a chegada do arq. urb. Júlio Saavedra, membro titular representante da Sociedade Civil. Em continuidade à apresentação, foi explicado que a atividade Estação Rádio Base – ERB (antena) é classificada na Lei 6.798/10 como uso institucional, sendo que o uso institucional é permitido nas duas zonas de uso onde o imóvel se encontra. O arq. urb. Júlio Saavedra observou que a ZUC é mais restritiva do que a ZUS-2 e então os membros passaram a analisar os quadros anexos II e IV da Lei 6.798/19 para verificação dos usos permitidos e parâmetros de ocupação. As diferenças observadas para o uso institucional, entre as zonas, são o tamanho de lote mínimo (20.000 m² para a ZUC e 4.000m² para a ZUS-2) e o Coeficiente de Aproveitamento (0,15 na ZUC e 0,30 na ZUS-2). A arq. urb. Kátia Tani lembrou que a atividade, segundo Lei 7.888/21 é enquadrada como INFRA, sendo que cabia à CTLU apenas deliberar com relação a aplicação do zoneamento quanto à permissão do uso; disse que competia ao Grupo Técnico de Análises Urbanísticas – GTAU, a definição da aplicação dos parâmetros e índices urbanísticos. Durante o debate sobre o caso, registramos a presença da eng. civil Mônica Mingossi, representante titular da SDU. O arq. urb. Júlio Saavedra perguntou por que o caso foi submetido à CTLU já que o uso é permitido em ambas

1§ 2º, Art. 12, do Regimento Interno da CTLU: “O Suplente terá direito a voz, porém só terá direito a voto na ausência, impedimento ou suspensão do titular”



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

as zonas. O adv. Yuji Izumi, membro suplente representante da Sociedade Civil observou que era em razão do que prevê o artigo 154 da Lei 7.888/21, ou seja, porque o imóvel está localizado em mais de uma zona de uso. A arq. urb. Kátia Tani disse que seria possível fazer uma resolução para que os casos de atividades como INFRA, caso se trate de atividade permitida em qualquer uma das zonas onde o imóvel se encontra, que não haveria necessidade de ser submetido à CTLU. A arq. urb. Angela Ramires disse que no caso de atividades como a antena, relativamente simples, pode não haver a necessidade de análise da CTLU, mas é importante que o grupo possa saber dos casos e analisar caso se trate de algum uso mais impactante. Em acordo, os membros decidiram então tratar o caso de forma específica, por meio de pronunciamento. O Presidente da CTLU então submeteu o caso à votação, com a seguinte proposta à ser votada: “que para o Processo Administrativo nº 25.213/21, que trata de emissão de Certidão de Uso do Solo, requerida pela Highline do Brasil II Infraestruturas de Telecomunicação S/A para instalação de Estação Rádio Base – ERB (antena), com imóvel localizado parte em ZUC e parte em ZUS-2, conforme Lei 6.798/10, considerando que a atividade é classificada como Uso Institucional segundo lei supracitada, considerando que o Uso Institucional é permitido nas duas zonas e por fim, considerando que pela Lei 7.888/21 a atividade é classificada como INFRA, cabendo ao Grupo Técnico de Análises Urbanísticas – GTAU, definir os parâmetros e índices urbanísticos, DECLARA que para o caso em questão, quanto a permissão do uso, aplica-se a regra das zonas em questão que permitem a instalação da atividade”. A proposição foi aprovada por unanimidade pelos membros votantes.***** Em continuidade, foi apresentado o processo administrativo nº PA 27.542/2021, que trata de Reconsideração de despacho Via Rápida Empresas, solicitado pela CDR Pedreira Centro de Disposição de Resíduos Ltda –VRE para a implantação de filial da empresa no local; explicou que o aterro sanitário já se encontra em licenciamento pela CETESB e mais recentemente, o licenciamento pela municipalidade; falou que em 2013 já havia sido emitida Certidão de Uso do Solo para o aterro e o que estava sendo solicitado agora é a implantação de uma filial da empresa no território de Guarulhos. O arq. urb. Julio Saavedra disse que os membros representantes do executivo tinham acesso mais fácil às informações e por isso queria ouvir primeiro o posicionamento dos membros do executivo. A arq. urb. Kátia Tani disse que era importante que cada um dos membros fizesse sua avaliação a partir de suas áreas de conhecimento². A eng. civil Mônica Mingossi complementou dizendo que o executivo, exatamente por se tratar de algo do dia a dia, não consiga ver os casos por outras perspectivas e é possível que os membros da Sociedade Civil observem coisas que provoquem enxergar situações de formas diferenciadas. O arq. urb. Julio Saavedra disse que não conseguia identificar claramente as zonas de uso onde o imóvel estava localizado, disse saber que todas estão na APA do Cabuçu – Tanque Grande, mas não conseguia enxergar onde estava cada zona e onde estava o aterro. A arq. urb. Kátia Tani destacou a Zona de Extração de Minérios e Deposição de Resíduos Sólidos – ZEMR e fez a leitura do artigo 15 da Lei 6.798/10 que define a referida zona; disse que a ZEMR, assim como no caso da ZMDR definida na Lei 6.253/02 (lei de zoneamento antiga, revogada pela Lei 7.888/21) foi demarcada considerando as atividades já existentes, prevendo inclusive a possibilidade de ampliação da atividade já que o limite da zona é mais amplo do que as áreas já utilizadas observadas na época da promulgação das leis. O arq. urb. Alexandre Romão comentou que a delimitação de zonas e definição de usos permitidos leva em consideração a aptidão à ocupação, solicitou que fosse retirado o destaque feito à ZEMR para poder visualizar a imagem de satélite; analisou que a região, mesmo se tratando de APA, se encontra em transformação. A arq. urb. Angela Ramires disse que era importante nos preocuparmos com as ocupações irregulares que estão ocorrendo na região, cada vez mais alto ao norte do município e que se a atividade é permitida na zona em que se encontra, não haveria muito a ser discutido para o caso em

² Os processos administrativos nº 25213/2021, 27967/2021 e 27542/2021 foram pautados na 1ª RO da CTLU, realizada em 02/09/2021, com convocação e respectivos documentos encaminhados aos membros, nos termos dos artigos 5º e 9º do Regimento Interno da CTLU. Como os processos 25213/2021 e 27571/2021 não foram deliberados na 1ª RO a 1ª RExt de 09/09/2021, foi pactuada entre os membros presentes naquela ocasião.



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

questão. O arq. urb. Julio Saavedra disse que faria apenas um comentário, que sabia que não há relação com o caso, mas que estava descontente com relação a discussão para a elaboração da nova lei de zoneamento. A eng. civil Mônica Mingossi disse que houve debates, audiência pública, portanto, houve oportunidade de quem quisesse, apresentar propostas. O arq. urb. Júlio Saavedra reforçou que foi apenas um comentário. O adv. Yuji Izumi pediu a palavra e falou que analisou os processos antes da reunião e que observou bem o que foi solicitado pelo requerente no processo; fez a leitura daquilo que foi colocado no requerimento pelo interessado deixando claro se tratar de abertura de empresa para a instalação de filial; disse conhecer como é procedimento do Via Rápida Empresas – VRE e observou que o pedido do processo não trata de aprovação da atividade, mas simplesmente de viabilidade para a instalação da filial no local e se o aterro está implantado na ZEMR, onde o uso é permitido, não há porque não ser dada a viabilidade para a implantação da filial. O arq. urb. Julio Saavedra disse então que se era algo tão simples assim, porque o caso foi submetido ao CTLU. A arq. urb. Angela Ramires disse que é importante sim que casos como esse venham para a análise da CTLU. O Presidente então submeteu o caso à votação, sendo a proposta a seguinte: “para o processo administrativo nº 27.542/2021, que trata de Reconsideração de despacho Via Rápida Empresas, solicitado pela CDR Pedreira Centro de Disposição de Resíduos Ltda para a implantação de filial da empresa no local, considerando que o aterro sanitário ocupa somente a área localizada em Zona de Extração de Minérios e Deposição de Resíduos Sólidos – ZEMR conforme projeto juntado ao processo e considerando que pela Lei 7.888/21 a atividade é classificada como INFRA, cabendo ao Grupo Técnico de Análises Urbanísticas – GTAU, definir os parâmetros e índices urbanísticos, DECLARA que para o caso em questão, quanto a permissão do uso, aplica-se a regra definida pela ZEMR, sendo a implantação de filial, permitida.” A proposição foi aprovada por unanimidade pelos membros votantes. Ficou acordado que a aprovação dos textos dos Pronunciamentos para cada um dos processos será enviada por e-mail para o qual os membros deverão retornar informando a concordância com o texto ou enviando suas propostas de adequação que resultará em nova submissão à aprovação de todos até que ninguém manifeste a necessidade de correção; tal procedimento possibilitará maior agilidade para atendimento dos processos, de forma que não será necessário esperar a próxima reunião para aprovação de texto de matéria que já foi discutida e deliberada. *****
Não havendo outros assuntos a serem deliberados, a reunião foi encerrada às 15:30, ficando a próxima reunião marcada para o dia 07/10/2021, nos termos do artigo 9º do Regimento Interno da CTLU, sendo que demais informações serão encaminhadas posteriormente 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