



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 02 - Biênio 2025/2026 - CTLU

Aos **dezenove dias do mês de fevereiro de dois mil e vinte e seis**, reuniram-se os membros da Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU para a 2ª Reunião Extraordinária do 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. SEI 1101.2025/0061580-3** – Diretriz Urbanística para construção de um galpão industrial para a atividade classificada como I1-C, **1.2 - SEI 1101.2025/0063098-5** Diretriz Urbanística para construção de um galpão para a atividade classificada como NR3-19. *****

A reunião foi iniciada às 14h40 após a verificação, em primeira chamada, da presença da maioria absoluta dos membros sendo eles: 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. Registrou-se a ausência justificada dos seguintes: Arq. Urb. **Roberto dos Santos Moreno (titular)**, Adv. **Márcia Emerita Matos Taveira (suplente)**, representante da Sociedade Civil; Bel. Gestão Ambiental **Leticia Nogueira Lopes (suplente)** representantes do poder executivo. *****

Participaram como convidados: Arq. Urb. **Joselma Corrêa Bortoletti**, Bel. Direito **Ricardo Shiraishi**, Arq. Urb. **Gabriel Enrique Higo Mafra Cabral** e a estagiária de arquitetura e urbanismo **Luana de Souza Almeida Guedes**.

O Bel. Direito **Ricardo Shiraishi** informou que, na presente reunião, seriam votantes os seguintes membros: Eng. Civil **Eduardo Henrique Martins (titular)** e Adv. **Fábio Santos Nogueira (titular)**, representantes da Sociedade Civil; e Eng. Civil **Mônica A. dos Reis Mingossi (titular)**, Eng. Civil **Reinaldo Aparecido Ruy (titular)** e Bel. Química **Márcia Barrionuevo (titular)**, representantes do Poder Executivo. O arq. urb. **Gabriel Rodrigues de Arruda**, presidente da CTLU, agradeceu a todos pela presença e passou a palavra à Arq. Urb. **Joselma Corrêa Bortoletti**. *****

A Arq. Urb. **Joselma Corrêa Bortoletti** iniciou a apresentação dos itens da pauta pelo item **1.1 – SEI nº 1101.2025/0061580-3**, referente à Diretriz Urbanística para construção de Galpão Industrial, atividade classificada como I1-C, encaminhado à CTLU em razão de o imóvel enquadrar-se na hipótese prevista no art. 21, VI, da Lei nº 7.888/2021, por tratar-se de terreno localizado em mais de uma zona de uso. Encerrada a apresentação, conforme material previamente encaminhado com a convocação, informou que a sugestão do Executivo consistia na aplicação, para cada porção do terreno, da regra correspondente à zona em que se encontra, solicitando, em seguida, a manifestação dos membros. *** 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, a Arq. Urb. **Joselma Corrêa Bortoletti** passou ao item **1.2 – SEI nº 1101.2025/0063098-5**, referente à Diretriz Urbanística para construção de galpão (atividade NR3-19), encaminhado à CTLU em razão de o imóvel enquadrar-se na hipótese do art. 21, VI, da Lei nº 7.888/2021, por localizar-se em mais de uma zona de uso. Encerrada a apresentação, conforme material previamente encaminhado, informou que a proposta do Executivo consistia na aplicação da regra da zona correspondente à cada parte do imóvel, devendo constar na Diretriz Urbanística que parte do imóvel está inserido na Zona de Cinturão Meândrico – ZCM da APA da Várzea do Rio Tietê e que deverá obter o devido licenciamento junto ao órgão estadual competente; por fim, solicitou que os membros se manifestassem. Na sequência, a Bel. Química **Márcia Barrionuevo** manifestou discordância, sustentando que a área possui uso urbanístico consolidado desde a década de 1990 e que teria perdido as características de várzea, o que, segundo afirmou, permitiria o licenciamento nos termos da legislação estadual. Contestou, ainda, o



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

enquadramento da área como Cinturão Meândrico, afirmando tratar-se de zona do Parque Ecológico do Tietê, e mencionou que, conforme deliberações do CONSEMA, a competência para o licenciamento de determinadas atividades foi atribuída ao Município, com necessidade de comunicação ao órgão estadual. Na sequência, a Eng. Civil **Mônica A. dos Reis Mingossi** ponderou que a Câmara Técnica não detém competência legal para legislar sobre zona de proteção ambiental de natureza estadual, tampouco para promover sua descaracterização no momento da expedição de diretrizes, advertindo que a eventual desconsideração da ZPA poderia induzir à interpretação equivocada de dispensa de licenciamento ambiental estadual. O Eng. Civil **Reinaldo Aparecido Ruy** corroborou o entendimento, destacando que, nos processos anteriores envolvendo ZPA, a área sempre foi mantida nas diretrizes, esclarecendo que a aprovação final do projeto somente ocorre após a emissão das autorizações e do respectivo termo de compromisso ambiental pelos órgãos competentes. *****

Os membros votantes manifestaram-se da seguinte forma: Eng. Civil **Mônica A. dos Reis Mingossi**; Eng. Civil **Reinaldo Aparecido Ruy**; Eng. Civil **Eduardo Henrique Martins**; e Adv. **Fábio Santos Nogueira**, pela edição de Resolução aplicando a regra da zona correspondente a cada parte do imóvel, devendo constar na Diretriz Urbanística que parte do imóvel está inserida na Zona de Cinturão Meândrico – ZCM da APA da Várzea do Rio Tietê, com exigência de obtenção do devido licenciamento junto ao órgão estadual competente; e a Bel. Química **Márcia Barrionuevo**, pelo reenquadramento integral do imóvel como ZUD-1, afastando a incidência de ZPA-2 sobre a porção já descaracterizada. *****

Assim, por maioria dos votos, deliberou-se pela edição de **Resolução**, aplicando a regra da zona correspondente a cada parte do imóvel, devendo constar na Diretriz Urbanística a inserção parcial na Zona de Cinturão Meândrico – ZCM da APA da Várzea do Rio Tietê e a necessidade de obtenção do competente licenciamento estadual. *****

Não havendo outros assuntos a serem discutidos, a Arq. Urb. **Joselma Corrêa Bortoletti** agradeceu a presença e a participação de todos, declarando encerrada a reunião às 15h10. Eu, Bel. Direito **Ricardo Shiraishi**, no exercício das atribuições de Secretário Executivo da CTLU, lavrei a presente ata. *****

Gabriel Rodrigues de Arruda

Presidente da Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU

