



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 02 - Biênio 2025/2026 - CTLU

Ao dia **primeiro de dezembro de dois mil e vinte e cinco**, reuniram-se os membros da Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU para a 2ª Reunião Ordinária 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. SEI 1101.2025/0052640-1 - Certidão de Uso do Solo para a atividade classificada como NR3-17, 1.2 - SEI 1101.2025/0056189-4 - Certidão de Uso do Solo para a atividade classificada como I1-C, NR2-22, NR3-2 e NR3-14 e 1.3 - SEI 1101.2025/0043581-3 - Certidão de Uso do Solo para a atividade classificada como I1-C. *******

A reunião foi iniciada às 14h45 após a verificação, em primeira chamada, da presença da maioria absoluta dos membros sendo eles: Eng. Civil **Eduardo Henrique Martins (titular)**, Adv. **Márcia Emerita Matos Taveira (suplente)**, Arq. Urb. **Roberto dos Santos Moreno (titular)**, Adv. **Fábio Santos Nogueira (titular)**, representantes da Sociedade Civil; Eng. Civil **Mônica A. dos Reis Mingossi (titular)**, Bel. Química **Márcia Barrionuevo (titular)**, Bel. Gestão Ambiental **Letícia Nogueira Lopes (suplente em exercício de titularidade)**, representantes do Poder Executivo. Registrou-se a ausência justificada dos seguintes: Eng. Civil **Joel Rodrigues dos Santos (suplente)**, representante da Sociedade Civil; Eng. Elétrico **Charles William Crema Pellegrino (suplente)** e Arq. Urb. **Soraya Khoshnevis (suplente)** representantes do poder executivo. Em tempo, registrou-se que o Arq. Urb. **Antônio Laffratta Filho (suplente)**, adentrou à reunião às 15:14 e o Eng. Civil **Reinaldo Aparecido Ruy (titular)** às 14:59 em razão de ter participado de outra reunião que se estendeu além do horário do início desta reunião, mas certificado que a Bel. Gestão Ambiental **Letícia Nogueira Lopes** estava exercendo a titularidade, ausentou-se da reunião logo após a finalização das discussões do item 1.1 da pauta. *****

Participaram como convidados: Arq. Urb. **Fabio Augusto Paradinha**, chefe da Divisão Técnica de Planejamento, Arq. Urb. **Joselma Corrêa Bortoletti**, Arq. Urb. **Kátia Ayumi Tani**, Arq. Urb. **Gabriel Enrique Higo Mafra Cabral**, Arq. Urb. **Rogério Alves Nogueira**, as estagiárias de arquitetura e urbanismo **Giullia Policarpo Pereira Lima**, **Luana de Souza Almeida Guedes** e **Giovanna Santos Adamo**. *****

A Arq. Urb. **Joselma Corrêa Bortoletti** iniciou a reunião destacando que o Presidente, o Arq. Urb. **Gabriel Arruda**, não poderia participar da reunião e que solicitou que um dos membros assumisse o seu papel se necessário; assim, com a participação presencial da Bel. Gestão Ambiental **Letícia Nogueira Lopes**, esta foi indicada para presidir a reunião; na sequência, disse que os três itens pautados foram encaminhados à CTLU em razão de o imóvel estar inserido em mais de uma zona de uso, situação prevista pelo artigo 21, VI, da Lei 7888/2021 e que todos tratam de solicitação de Certidão de Uso do Solo; pediu que a Chefe da Divisão Técnica responsável pela expedição da Certidão de Uso do Solo, e membro da CTLU, a bel. Gestão Ambiental **Letícia Nogueira Lopes**, fizesse uma breve explicação sobre a certidão; A Arq. Urb. **Joselma Bortoletti** prosseguiu apresentando o item **1.1. SEI 1101.2025/0052640-1 - Certidão de Uso do Solo** para a atividade classificada como **NR3-17 - estacionamento**; disse que o imóvel já havia sido objeto de análise da CTLU em 2021, para fins de parcelamento do solo (desmembramento) e que, na ocasião, por se tratar de parcelamento, foi definido por pronunciamento que se aplicaria a regra da zona ZPE-3 para todo o imóvel; explicou que, no caso atual, trata-se de instalação de atividade, e por essa razão a **sugestão do executivo era tratar a situação do imóvel quanto à zona, por meio de Resolução, considerando que se aplique ZPE-3 para a parcela do imóvel marcada como ZAE-1, uma vez que essa última ocupa o correspondente a 0,24% do imóvel e que a área marcada como ZPA-2, seja considerada apenas para o cálculo dos índices urbanísticos, devendo ainda, conforme disposto no artigo 6º do Decreto Estadual 42.837/98, que regulamentou a Lei Estadual 5.598/87, que criou a APA Várzea do Rio Tietê, obter o devido licenciamento junto ao órgão estadual competente** e solicitou que os membros se manifestassem; a Arq. Urb. **Kátia Tani** complementou explicando que a proposta de



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

Resolução para o caso em questão era diferente da discutida na reunião no dia 24/11/2025 em que se aplicava apenas para o uso R4 - conjunto residencial vertical; disse que considerando que o imóvel está inserido parcialmente na Área de Proteção Ambiental - APA da Várzea do Rio Tietê¹, sendo a parte definida como ZPA-2 segundo Lei Municipal nº 7.888/2021 inserida na área denominada "Parque Ecológico do Tietê - PET" e, enquanto não houver alteração por parte do Estado, permanece a regra de consultar o órgão gestor competente; independentemente do tipo de uso, a proposta seria manter a parte inserida em ZPA-2 como tal; falou que o caso desse imóvel somente voltaria a ser analisado pela CTLU por estar em mais de uma zona, caso o mesmo passasse por processo de desdobro, englobamento ou englobamento e desdobro, ou seja, por situação que alterasse sua situação cadastral; disse ainda que da Resolução se propõe estabelecer que conste na Certidão de Uso do Solo que, além de atender as legislações pertinentes, para fins de licenciamento de atividade, o imóvel estará sujeito à expedição de diretrizes urbanísticas, que também se aplica ao licenciamento, apesar de não ser muito frequente a sua exigência; mas disse que era importante fazer esse destaque, considerando que o imóvel se encontra vazio e que, para a atividade "estacionamento", era possível que não fosse solicitada a aprovação de construção, processo em que seriam exigidas as diretrizes urbanísticas; a Eng. Civil **Mônica Mingossi** destacou que a parte do imóvel inserida em ZAE-1 está separada do restante do imóvel pelo canal de circunvalação e que por essa razão, sugeriu que a parte em ZAE-1 fosse mantida como ZAE-1 e que o caso fosse tratado por meio de Pronunciamento e não Resolução, analisando-se cada caso conforme tipo de uso ou atividade que se deseja implantar, mas disse concordar com a solicitação de diretrizes urbanísticas para o licenciamento; o **Adv. Fábio Santos Nogueira** perguntou como era definido o polígono da área que estava sendo analisada; a Arq. Urb. Joselma Corrêa Bortoletti disse que o polígono foi encaminhado pelo requerente à Prefeitura; a Eng. Civil **Mônica Mingossi** explicou que, quando se trata de diretrizes urbanísticas, é exigido que o requerente envie o polígono da área em formato eletrônico, bem como documentos de propriedade como a matrícula e é feita análise e conferência; a Arq. Urb. Kátia Tani informou que o polígono utilizado é igual àquele das diretrizes urbanísticas para o desmembramento, do caso analisado pela CTLU em 2021; o Eng. Civil **Eduardo Henrique Martins** perguntou qual era a previsão legal para se exigir diretrizes urbanísticas para o licenciamento de atividade; a Arq. Urb. Kátia Tani disse que poderiam ser aplicados o incisos II e III do artigo 40 da Lei nº 7.888/2021, que dispõe sobre os empreendimentos sujeitos à expedição de diretrizes urbanísticas, sendo que o inciso III trata de atividades localizadas em Macrozona de Áreas Ambientalmente Protegidas em áreas que utilizem terreno com área igual ou superior a 10.000,00m², e o inciso II relacionado às atividades classificadas como Polos Geradores de Tráfego, que para o caso de NR3-17, estacionamento, segundo o quadro que estabelece as condições de instalação de atividade, remete à análise ao Grupo Técnico de Análises Urbanísticas - GTAU; a Bel. Química **Márcia Barrionuevo** disse que a área do terreno que está inserida na APA da Várzea do Rio Tietê, além do PET, também tinha uma parte em Zona de Uso Controlado - ZUC, onde são permitidas atividades; a Arq. Urb. Joselma Corrêa Bortoletti, considerando haver propostas diferentes, sugeriu que cada membro manifestasse sobre qual proposta era favorável. Os membros votantes manifestaram-se da seguinte maneira: Eng. Civil **Mônica A. dos Reis Mingossi**: 1. Pronunciamento; 2. Considerar cada porção do terreno com as regras das respectivas zonas; e 3. Que conste da Certidão de Uso do Solo a exigência de diretrizes urbanísticas para o licenciamento de atividades; Bel. Química **Márcia Barrionuevo**: 1. Pronunciamento; 2. Considerar cada porção do terreno com as regras das respectivas zonas; e 3. Que conste da Certidão de Uso do Solo a exigência de diretrizes urbanísticas para o licenciamento de atividades; Bel. Gestão Ambiental **Leticia Nogueira Lopes**: 1. Resolução; 2. Considerar cada porção do terreno com as regras das respectivas zonas; e 3. Que conste da Certidão de Uso do Solo a exigência de diretrizes urbanísticas para o licenciamento de atividades; Arq. Urb.

¹ Unidade de Conservação criada pela Lei Estadual nº 5.598, de 06/02/1987, regulamentada pelo Decreto Estadual nº 42.837, de 03/02/1998 que, entre outros, estabeleceu o zoneamento da Área de Proteção Ambiental - APA da Várzea do Rio Tietê.



CÂMARA TÉCNICA DE LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA - CTU

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: 1. Pronunciamento; 2. Considerar cada porção do terreno com as regras das respectivas zonas; e 3. Que conste da Certidão de Uso do Solo a exigência de diretrizes urbanísticas para o licenciamento de atividades; Eng. Civil **Eduardo Henrique Martins:** 1. Resolução; 2. Considerar cada porção do terreno com as regras das respectivas zonas; e 3. Que conste da Certidão de Uso do Solo a exigência de diretrizes urbanísticas para o licenciamento de atividades; Adv. **Fábio Santos Nogueira:** 1. Resolução; 2. Considerar cada porção do terreno com as regras das respectivas zonas; e 3. Que conste da Certidão de Uso do Solo a exigência de diretrizes urbanísticas para o licenciamento de atividades. Finalizada a votação, a Presidente em exercício, Bel. Gestão Ambiental **Letícia Nogueira Lopes** observou que apesar da Bel Química **Márcia Barrionuevo** ter se manifestado à favor de pronunciamento, pela sua justificativa, parecia mais tratar-se de Resolução e pediu que a mesma pudesse repetir os motivos pelo qual se posicionou pelo pronunciamento; como ficou esclarecido que a intenção era analisar o imóvel, do ponto de vista de zona, independentemente do tipo de atividade a ser instalada, sua manifestação era por Resolução. Assim, por maioria dos votos, ficou definido que para o item **1.1. SEI 1101.2025/0052640-1 - Certidão de Uso do Solo** para a atividade classificada como **NR3-17 - estacionamento** seria tratado por meio de **Resolução**, definindo que para cada parte do imóvel se aplica a regra da zona correspondente, devendo constar além do atendimento às legislações pertinentes, em especial a anuência ou licenciamento do órgão ambiental competente, a expedição de diretrizes urbanísticas para licenciamento de atividade. *****

Na sequência, a Arq. Urb. Joselma Bortoletti passou ao item **1.2 - SEI 1101.2025/0056189-4, Certidão de Uso do Solo** para a atividade classificada como **I1-C, NR2-22, NR3-2 e NR3-14**, encaminhado à CTU 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 o pronunciamento que já havia sido feito para o mesmo imóvel em 2025, para as mesmas atividades, explicou que a **sugestão do executivo era a mesma, ou seja, de que se aplicasse para cada porção do terreno a regra correspondente da zona em que se encontra, devendo constar na Certidão de Uso do Solo 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, mas que ao invés de tratar por meio de pronunciamento, fosse tratado por Resolução pelos mesmos motivos discutidos para o item 1.1 da pauta desta reunião**. Finalizadas as discussões, foi colocada em votação a proposta e os seguintes membros votaram a favor: Eng. Civil **Eduardo Henrique Martins (titular)**, Arq. Urb. **Roberto dos Santos Moreno (titular)**, Adv. **Fábio Santos Nogueira (titular)**, representantes da Sociedade Civil; Eng. Civil **Mônica A. dos Reis Mingossi (titular)**, Bel Química **Márcia Barrionuevo (titular)**, Bel. Gestão Ambiental **Letícia Nogueira Lopes (suplente em exercício de titularidade)**, representantes do Poder Executivo, ficando o pronunciamento aprovado por unanimidade. *****

Em continuidade, sobre o item **1.3 - SEI 1101.2025/0043581-3, Certidão de Uso do Solo** para a atividade classificada como **I1-C** encaminhado à CTU porque o imóvel está na situação prevista pelo artigo 21, VI, da Lei 7888/21 - **terreno localizado em mais de uma zona de uso**; a Arq. Urb. Joselma Bortoletti explicou que o polígono apresentado pelo requerente era composto por mais de uma inscrição cadastral e parte de área cadastrada como INCRA²; a Bel. Gestão Ambiental **Letícia Nogueira Lopes**, que já havia analisado outra solicitação de Certidão de Uso do Solo para a mesma edificação anteriormente, disse que o título de propriedade é de uma área maior e que o polígono apresentado pelo requerente se trata de "área a ser utilizada"; a Arq. Urb. Joselma Bortoletti disse que a sugestão do executivo, considerando que a área apresentada não possui dados cadastrais bem definidos, e que as zonas em que se encontram são zonas definidas pela Lei 6.798/2010 que criou a Área de Proteção Ambiental - APA Cabuçu - Tanque Grande, e por se tratar de licenciamento ambiental de atividade existente anterior à promulgação da Lei nº 7.888/2021, **que o caso fosse tratado por meio de Pronunciamento, estabelecendo que se aplicasse para cada parte do imóvel a regra da zona**

² Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), autarquia federal, responsável pelo cadastro de áreas rurais.



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

correspondente; a Arq. Urb. Kátia Tani complementou explicando que a construção existente foi objeto de regularização; disse que a Zona de Extração de Minérios e Disposição de Resíduos Sólidos foi criada na Lei 6.798/2010 para manutenção de atividades existentes relacionadas a disposição de resíduos, como os aterros sanitários, e para as atividades de mineração existentes; disse ainda que a referida lei não definiu parâmetros e índices urbanísticos de ocupação, entretanto, como o caso não se trata de construção, mas apenas de análise se a atividade é ou não permitida nas zonas, e considerando que se trata de atividade já existente, a proposta não prejudicaria o licenciamento; Eng. Civil **Eduardo Henrique Martins** perguntou se haveria ampliação da atividade existente; a Bel. Gestão Ambiental **Letícia Nogueira Lopes** disse que a lei permite a ampliação de construção desde que não ultrapasse os índices e parâmetros urbanísticos e que não aumente a incomodidade; a Arq. Urb. Kátia Tani disse que quando o imóvel solicitou Certidão de Uso do Solo em ocasiões anteriores foi para a licença prévia e licença de instalação e que talvez agora se tratasse de licença de operação, mas que não tínhamos informação sobre ampliação; a Arq. Urb. Joselma Bortoletti disse que no requerimento não consta a informação sobre ampliação; a Bel. Química **Márcia Barrionuevo** informou que a atividade já possui licença de operação e que foi solicitada ampliação da operação; a Arq. Urb. Kátia Tani agradeceu pelo dado que era desconhecido por não constar do processo de solicitação de Certidão de Uso do Solo; disse que se tratar de ampliação de construção, o requerente deveria estar tratando por meio de um processo de licenciamento de construção e a aplicação da regra de zona de uso talvez tenha que ser diferente, mas não foi localizado processo de construção; comentou ainda que é possível ampliar a operação sem necessariamente aumentar a área construída, mas seria importante acompanhar o licenciamento dessa atividade para verificar se estão sendo atendidos os requisitos mencionados pela Bel. Gestão Ambiental **Letícia Nogueira Lopes**; o Adv. **Fábio Santos Nogueira** perguntou qual seria o motivo de não tratar o caso em questão por meio de Resolução, para evitar que ele retorne para análise da CTLU, já que o Pronunciamento se aplica apenas ao processo que o gerou; a Arq. Urb. Joselma Bortoletti esclareceu que na Resolução é mencionado o dado de cadastro imobiliário da Prefeitura para garantir que aquela regra se aplique apenas para aquele imóvel, mas que o polígono apresentado pelo requerente não tinha a situação cadastral totalmente definida junto à municipalidade; a Bel. Gestão Ambiental **Letícia Nogueira Lopes** explicou que será solicitado na Certidão de Uso do Solo que o requerente deverá regularizar a situação cadastral junto à municipalidade. Finalizadas as discussões, foi colocada em votação a proposta e os seguintes membros votaram a favor: Eng. Civil **Eduardo Henrique Martins (titular)**, Arq. Urb. **Roberto dos Santos Moreno (titular)**, representantes da Sociedade Civil; Eng. Civil **Mônica A. dos Reis Mingossi (titular)**, Bel. Química **Márcia Barrionuevo (titular)**, Bel. Gestão Ambiental **Letícia Nogueira Lopes (suplente em exercício de titularidade)**, representantes do Poder Executivo. Registrou-se que o Adv. **Fábio Santos Nogueira (titular)** foi a favor da proposta do regramento das zonas, mas não para o instrumento a ser utilizado para tratar o caso, manifestando-se pela utilização de Resolução. Deste modo, a proposta para o **item 1.3 - SEI 1101.2025/0043581-3, tratar por meio de Pronunciamento, estabelecendo que se aplique para cada parte do imóvel a regra da zona correspondente, foi aprovada por maioria dos votos. ******* Não havendo outros assuntos a serem discutidos, a Presidente da CTLU em exercício, Bel. Gestão Ambiental **Letícia Nogueira Lopes**, agradeceu a presença e participação de todos e a reunião foi encerrada às 16:00, 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



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

CTLU Biênio 2025/2026

Charles, Eng, Fábio, Fabio, Gabriel, Joselma, LAFFRATTA, Lê, Márcia, Marci...

Joselma Bortoletti

Ciência Técnica de Gestão - Ação Ordinária - Edital nº 005/2025 - CTLU
Resolução nº 03, de 11 de maio de 2025, que aprova o Regulamento do Edital nº 005/2025.

Resolucao_03_2025_SEI
1101.2025-0052640-1-duas ou...

2 páginas • PDF • 192 KB

13:56

Joselma Bortoletti

Ciência Técnica de Gestão - Ação Ordinária - Edital nº 005/2025 - CTLU
Resolução nº 04, de 11 de maio de 2025, que aprova o Regulamento do Edital nº 005/2025.

Resolucao_04_2025_SEI
1101.2025-0056189-4-duas ou...

1 página • PDF • 190 KB

13:56

A Ata, Pronunciamento e Resoluções estão aprovadas?

Selecione uma ou mais opções

☒ Sim
 8

☐ Não
 0

☐ Ajustes
 0

13:57

Mostrar votos

Hoje

Resultados da enquete

Sim 8 votos

- LAFFRATTA**

Hoje às 10:35
- Márcia Barriounevo**

Hoje às 10:10
- Roberto S Moreno**

Hoje às 09:51
- Fábio Nogueira**

Hoje às 09:10
- Lê Lopes**

Hoje às 09:01
- Marcia Taveira**

Ontem às 16:57
- Mônica Mingossi**

Ontem às 15:22
- Msc eng Eduardo Henrique Martins CTLU**

Ontem às 14:36