



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 02/2021 - CTLU

Aos dias **14 de outubro de 2021**, reuniram-se os membros da Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU para a 2ª Reunião Ordinária, realizada de forma remota através do Google Meet (link: <https://meet.google.com/jov-mnmd-fey>), com a seguinte pauta: 1 – **Aprovação da ata da 1ª Reunião Extraordinária**; 2 – **Informe:** disponibilização das deliberações no site “gestaourbana.guarulhos.sp.gov.br”; 3. **Apresentação, discussão e deliberação do caso encaminhados à CTLU: PA 31.960/2021** – Jorge Tadeu Mudalen Filho – Providências para emissão de Diretrizes Urbanísticas para construção de Galpões de Logística (encaminhado à CTLU pelo GTAU tendo em vista que os imóveis se encontram em mais de duas zonas de uso segundo Lei 7888/21).*****

A reunião iniciou-se às 14h35 após a verificação da presença de 4 membros titulares e 2 membros suplentes, sendo presidida pelo Presidente da CTLU. O Presidente da CTLU, o arq. urb. Gabriel Rodrigues de Arruda, deu as boas-vindas a todos, explicou que o ambiente remoto que estávamos utilizando havia um tempo máximo de 50 minutos e pediu que cumpríssemos com a pauta de forma ágil pois havia apenas um processo a ser deliberado e seria tempo suficiente. O Presidente submeteu a ata da 1ª Reunião Extraordinária para aprovação e solicitou que os membros se manifestassem pelo chat. A ata foi aprovada por 5 votos favoráveis dos seguintes membros: Mônica Mingossi, Joselma Bortoletti, Elaine Fontana, Angela Ramires e Alexandre Romão (eng. civil Elaine Fontana, suplente da Prefeitura, na ausência de um de seus titulares, assumiu no papel de titular), e uma abstenção da arq. urb. Karla Pastro, suplente da Sociedade Civil, no exercício de membro titular, que justificou registrando que não participou da reunião cuja ata estava sendo colocada em votação para aprovação. Após a aprovação da ata, o Presidente deu continuidade à pauta solicitando que arq. urb. Kátia Tani apresentasse o site onde estão disponibilizadas as informações referentes ao CTLU (gestaourbana.guarulhos.sp.gov.br). Kátia mostrou que o site contém informações sobre serviços da Secretaria de Desenvolvimento Urbano, do Conselho Municipal de Desenvolvimento além da CTLU; mostrou que os pronunciamentos para os 3 processos já deliberados pela CTLU estão disponíveis, assim como o regimento interno. Finalizada a apresentação do site, solicitou que a arq. urb. Joselma Bortoletti apresentasse o caso que foi encaminhado para análise e deliberação da CTLU. A arq. urb. Joselma apresentou o material que foi previamente encaminhado aos membros e explicou que o caso é de um processo de diretrizes urbanísticas para a construção de condomínio de galpões de logística cujo terreno se encontra em três zonas de uso, motivo pelo qual foi submetido à análise da Câmara Técnica; disse que o uso, classificado como NR3-19 pela Lei 7888/21 (Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo) é permitido em qualquer uma das três zonas (Zona de Atividade Econômica 3 – ZAE-3, Zona de Uso Diversificado 4 e 8 – ZUD4/ZUD-8) e o que precisava ser analisado pela CTLU é a regra para aplicação dos índices e parâmetros urbanísticos; disse que o caso era semelhante ao debatido na primeira reunião ordinária e solicitou que a arq. urb. Kátia Tani falasse sobre a questão. A arq. urb. Kátia Tani relembrou que o caso anterior (PA nº 27.967/21) era um imóvel localizado em duas zonas de uso, sendo que a implantação das construções está na totalidade inserida apenas na parte do imóvel localizada em Zona de Uso Diversificado 6 – ZUD-6, e que naquele caso, foi decidido que para os parâmetros e índices urbanísticos poderia ser considerado apenas a área do terreno inserida em ZUD-6. A eng. civil Mônica Mingossi pediu a palavra e disse que o caso em questão poderia ser analisado de outra forma pois era uma parte muito pequena do imóvel que estava em outras zonas (cerca de 91% do terreno está inserido na ZAE-3); sugeriu que pudesse ser considerada a área total do imóvel pois numa futura revisão dos limites de zoneamento, essa inconsistência do imóvel estar inserido em mais de uma zona, pode ser ajustada. O Presidente da CTLU, o arq. urb. Gabriel Arruda disse concordar com a opinião da Mônica; disse que para



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

o caso em questão isso não faria diferença pois se trata de galpão e não vai atingir o máximo de aproveitamento; mas que no caso, por exemplo, de conjuntos residenciais, isso poderia fazer diferença. O arq. urb. Alexandre Romão disse que no caso em questão, se feito um redesenho do zoneamento, a área da ZUD-4, caso fosse transformada em ZAE-3, ficaria estranha pois é um “bico” que ficará cercado pelo restante da ZUD-4 que não fosse alterada; disse ser da opinião que só deve ser considerado para as parâmetros e índices urbanísticos, somente a parte do terreno que está na ZAE-3, como foi feito no caso discutido na 1ª Reunião Ordinária. A arq. urb. Angela Ramires disse concordar com o Alexandre. A arq. urb. Kátia Tani perguntou ao Presidente da CTLU se o caso pautado poderia ser colocado para votação ou se era melhor haver mais discussão antes da deliberação. O Presidente disse que como para o caso em questão não seria relevante a parte do terreno que não será considerada para os cálculos dos parâmetros, disse que poderia ser colocado em votação que deverá considerar apenas a área do terreno inserida em ZAE-3 para a aplicação dos parâmetros e índices urbanísticos. O arq. urb. Alexandre disse que considera mais prudente analisar o caso em questão dessa maneira e quem sabe, em outros casos, a depender da situação, poderia ser considerado o que foi sugerido (pela Mônica); disse ter receio de abrir um precedente que pode não ser bom. O Presidente da CTLU então solicitou que todos votassem através do chat. O arq. urb. Alexandre solicitou que fosse informado o que seria colocado em votação. A arq. urb. Kátia Tani pediu para apresentar a minuta de pronunciamento que foi elaborada para o caso em questão, que foi preparada tomando como base caso anteriormente deliberado (Pronunciamento nº 01/21 – CTLU), onde ficou decidido que se aplicaria para a definição de parâmetros e índices urbanísticos, apenas a porção da área do terreno inserida na zona onde o projeto está previsto ser implantado, neste caso, na ZAE-3. Após a leitura, foi solicitado que os membros registrassem seu voto através do chat. Ao verificar o chat, a arq. urb. Kátia Tani informou que faltava apenas o voto da arq. urb. Karla Pastro, representante da sociedade civil em exercício como titular. Karla disse que ainda não havia se manifestado pois verificou na implantação que o local tem nascentes e áreas verdes e que vê com relutância aprovar um empreendimento no local. A arq. urb. Kátia Tani disse que não cabe a CTLU aprovar o empreendimento, mas apenas analisar e deliberar como se aplicam as regras de zoneamento já que o imóvel está em mais de uma zona; disse que o Grupo Técnico de Análises Urbanísticas – GTAU, que encaminhou o processo à CTLU, e que o grupo analisa, entre outros, as interferências ambientais. *[O GTAU é um grupo de trabalho responsável pela expedição das Diretrizes Urbanísticas e que é composto por representantes dos seguintes órgãos do Poder Público Municipal: Secretaria de Desenvolvimento Urbano, Secretaria de Obras, Secretaria de Serviços Públicos, Secretaria de Transportes e Trânsito, Secretaria de Meio Ambiente e Secretaria da Habitação. O GTAU tem como atribuições, conforme art. 20 da Lei 7.888/21: I - analisar, apresentar relatórios técnicos e subsidiar a expedição das Diretrizes Urbanísticas, conforme legislação vigente; II - analisar, definir e deliberar as doações e recebimento de áreas públicas previstas no artigo 96, § 4º, da Lei 7.888/21; III - delimitar a área de influência do empreendimento ou atividade, vizinhança imediata e mediata, para subsidiar a elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança, quando couber; IV - analisar o Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV e determinar medidas mitigadoras e compensatórias; e V - tratar dos casos previstos na Lei 7.888/21].* A arq. urb. Karla Pastro disse estar ciente de que a questão não é da atribuição da CTLU mas que como membro representante da sociedade civil se vê na responsabilidade de se posicionar e zelar pelas questões ambientais do município. O arq. urb. Alexandre Romão disse que as questões ambientais foram discutidas para a elaboração do Plano Diretor e para a definição do zoneamento, leis que foram elaboradas de forma participativa, e na Câmara Técnica, o que está sendo discutido é aplicação da lei de zoneamento. O arq. urb. Júlio Saavedra, que entrou na sala da reunião remota às 14:45, solicitou a palavra e disse que o zoneamento não foi aprovado de forma democrática e que não se pode afirmar que houve participação. O arq. urb. Alexandre sugeriu ao Júlio que ele procurasse os canais adequados para fazer as denúncias que ele achasse que coubesse, mas que o papel da CTLU é objetivo e precisamos nos ater a aquilo que compete à Câmara para o bom andamento dos trabalhos. A arq. urb. Kátia Tani pediu a palavra e disse que a Karla poderia se abster do voto, que não é necessário que nenhum dos



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

membros se manifeste favorável ou desfavorável ao que está sendo deliberado e solicitou que a mesma manifestasse seu voto. A arq. urb. Karla Pastro perguntou se deveria fazer isso pelo chat ou se poderia se manifestar verbalmente. O Presidente da CTLU respondeu que ela poderia votar verbalmente. A arq. urb. Karla Pastro disse ser favorável a considerar apenas a parte do imóvel inserida em ZAE-3 para a aplicação dos parâmetros e índices urbanísticos, ou seja, favorável ao voto dos demais. Assim, por unanimidade dos membros votantes, o pronunciamento foi aprovado. O arq. urb. Júlio solicitou mais uma vez a palavra e a arq. urb. Kátia Tani perguntou se havia relação com assunto discutido e explicou que as questões que ele apontou estavam sendo registradas em ata. O Presidente da CTLU chamou a atenção ao fato da arq. urb. Angela Ramires ter solicitado a palavra antes e pediu que o Júlio falasse após. A arq. urb. Angela Ramires disse que queria apenas reiterar a importância dos membros zelarem pelo bom andamento dos trabalhos, discutindo aquilo que é realmente necessário para deliberar os casos que são encaminhados à CTLU. O arq. urb. Júlio perguntou se poderia falar e o Presidente da CTLU disse que sim. O arq. urb. Júlio disse que ninguém poderia determinar o que pode e o que não pode ser falado na Câmara Técnica, disse que ninguém tem o direito de controlá-lo, disse que ele é o membro titular e que quem deveria votar era ele; disse que apenas por respeito à Karla é que não insistiria na invalidação; disse que a reunião não tinha legitimidade. O arq. urb. Alexandre pediu ao arq. urb. Júlio que tivesse mais educação e respeito (com todos os membros), que ele não pode ser do contra apenas por ser contra. A arq. urb. Angela Ramires perguntou se havia mais algum item na pauta e o Presidente da CTLU disse que não, agradeceu a presença de todos encerrando a reunião às 15h10 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

Arq. urb. Joselma Bortoletti – Titular SDU: **Presente**

Eng. civil Reinaldo Aparecido Ruy – Titular SDU: Ausente (em férias).

Eng. civil Mônica A. dos Reis Mingossi – Titular SDU: **Presente**

Arq. urb. Kátia Ayumi Tani – Suplente SDU: **Presente**

Eng. civil Elaine Cristina Fontana – Suplente SDU em exercício como Titular: **Presente**

Arq. urb. Roseli da Silva Teixeira – Suplente SM: Ausente.

Arq.urb. e eng. civil Julio Soto Saavedra – Titular SC: **Presente** após 10 minutos do início da reunião

Arq. urb. Alexandre Romão – Titular SC: **Presente**

Arq. urb. Angela Ramires – Titular SC: **Presente**

Arq. urb. Karla Pastro – Suplente SC: **Presente**

Adv. Yuji Izumi – Suplente SC: **Presente** após 7 minutos do início da reunião