



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

ATA REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA Nº 03/2023 - CTLU

Aos dias 26 de outubro de 2023, reuniram-se os membros da Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU para a 3ª Reunião Extraordinária de 2023, realizada de forma remota através dos links <https://meet.google.com/wmf-uosv-hvm> e <https://meet.google.com/tki-psrp-aco?authuser=1> (link criado às 15h28, no fim da discussão do item 1.3) com a seguinte pauta: 1 – Apresentação, discussão e deliberação dos casos encaminhados à CTLU: **1.1. PA 51.518/2023 – Viabilidade Via Rápida Empresas- VRE - Reconsideração de Despacho – Bar, lanchonete, restaurante e similares – NR2-0; 1.2. PA 32.460/2023 – Certidão de Uso do Solo – Extração Mineral e Britamento de pedras e outros materiais para construção e beneficiamento associado – CNAE 0810-0/99; 1.3. PA 52.501/2023 – Diretrizes Urbanísticas – Condomínio Residencial Vertical – R4; 1.4. PA 19.458/2021 – Diretrizes Urbanísticas – Galpão comercial com 450 m² de área construída – NR2-0, motivo da consulta dos itens 1.1 a 1.4: imóvel em mais de uma zona de uso; e 1.5. PA 43.065/2023 – Diretrizes Urbanísticas para Condomínio Residencial Vertical – R4 – HIS 2, com 1440 UHs, 12 torres, motivo da consulta: cálculo da área de doação à municipalidade – caso omissso.** *****

A reunião iniciou-se às **14h30** após a verificação em primeira chamada, da presença da maioria absoluta dos membros sendo eles: arq. urb. **Ângela Ramires** (titular), arq. urb. **Roberto dos Santos Moreno** (titular), adv. **Yuji Izumi** (suplente em exercício de titularidade), arq. urb. **Mounir Karame** (suplente), representantes da Sociedade Civil, eng. civil **Reinaldo Ruy** (titular) e arq. urb. **Joselma Bortoletti** (titular), representantes do Poder Executivo. Às **14h45** ingressaram na reunião a arq. urb. **Kátia Ayumi Tani** (suplente) e a eng. civil **Mônica Mingossi** (titular), representantes do Poder Executivo, e às **15h05**, o arq. urb. **Mounir Karame** precisou se ausentar da reunião, tendo participado das discussões das pautas 1.1 e 1.2. Registrou-se a **ausência justificada do arq. urb. Júlio Soto Saavedra** (titular) representante da Sociedade Civil. Participaram também da reunião o **presidente da CTLU, o arq. urb. Gabriel Rodrigues de Arruda**, a adv. **Francini Renata Domingues**, a arq. urb. **Luciana Damasceno**, as estagiárias de arquitetura **Simoni Barbosa da Silva, Carolina Yumi Tenório Kurashima** e **Gabriela Campos Gusmão**, todas da Divisão Técnica de Planejamento da SDU, divisão responsável pela secretaria executiva da CTLU. *****

O presidente da CTLU, o arq. urb. **Gabriel Rodrigues de Arruda** cumprimentou a todos e solicitou que a arq. urb. **Joselma Bortoletti** iniciasse a apresentação dos casos estabelecidos na pauta. A arq. urb. **Joselma Bortoletti** explicou que o item **1.1. PA 51.518/2023 – Viabilidade Via Rápida Empresas- VRE - Reconsideração de Despacho – Bar, lanchonete, restaurante e similares – NR2-0** se tratava do mesmo imóvel analisado na reunião anterior, sendo a diferença o requerente e o tipo de uso no local. Relembrou que se trata de um imóvel parte inserido em Zona Industrial - ZI e, parte em Zona de Proteção Ambiental 2 - ZPA-2, que também é APA da Várzea do Rio Tietê. Disse que no caso anterior¹, a atividade era para transportadora classificada como NR2-14, permitida em ZI, mas não permitida em ZPA-2; explicou que o caso em pauta se trata de atividade classificada como NR2-0 (bar, restaurante, lanchonete e similares em área construída de 350m² segundo declaração do requerente) e que o uso NR2-0 é permitido em ZI, mas não permitido em ZPA-2; disse que a proposta do executivo, assim como

¹ O caso em questão foi o processo administrativo nº 44.707/2023 - Reconsideração de Despacho para Viabilidade do sistema Via Rápida Empresas - VRE, para atividade de transportadora - NR2-14, analisado e deliberado na 8ª Reunião Ordinária CTLU, realizada em 05/10/2023.



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

para o caso anterior, era de se aplicar para cada parte do terreno, a regra da zona correspondente, podendo a porção inserida em ZPA-2 ser considerada apenas para a aplicação dos parâmetros e índices urbanísticos. Perguntou se algum membro gostaria de se manifestar, como não houve outras sugestões, foi **colocado em votação a proposta de se aplicar para cada parte do terreno a regra da zona correspondente, sendo o uso permitido em Zona Industrial - ZI, e não permitido em Zona de Proteção Ambiental 2 - ZPA-2, podendo a área inserida em ZPA-2 ser considerada apenas para a aplicação dos índices e parâmetros urbanísticos.** Votaram a favor os seguintes: arq. urb. **Ângela Ramires** (titular), arq. urb. **Roberto dos Santos Moreno** (titular), adv. **Yuji Izumi** (suplente em exercício de titularidade), representantes da Sociedade Civil, eng. civil **Reinaldo Ruy** (titular) e arq. urb. **Joselma Bortoletti** (titular), representantes do Poder Executivo. Assim, a **proposta foi aprovada por unanimidade.** *****

Em continuidade, o **1.2. PA 32.460/2023 – Certidão de Uso do Solo – Extração Mineral e Britamento de pedras e outros materiais para construção e beneficiamento associado** – CNAE 0810-0/99, a arq. urb. **Joselma Bortoletti** mostrou que grande parte da área objeto da solicitação de certidão de uso do solo está inserida em Zona Especial de Preservação Ambiental - ZEPAM (cerca de 81,62%), onde o uso pretendido é permitido, e que na Zona de Proteção Ambiental 1 - ZPA-1, que também é área do Parque Estadual do Itaberaba, o uso não é permitido. A arq. urb. **Ângela Ramires** pediu para que fosse melhor explicado a localização da área; o arq. urb. **Roberto dos Santos Moreno** disse que se trata da pedreira existente localizada na Estrada Guarulhos - Nazaré; a arq. urb. **Joselma Bortoletti** apresentou o slide seguinte com a demarcação do imóvel sobre imagem de satélite que facilitou a visualização da área; o arq. urb. **Roberto dos Santos Moreno** comentou que poderia se tratar de ampliação da atividade; o eng. civil **Reinaldo Ruy** destacou que se trata de solicitação de certidão de uso do solo e, assim, provavelmente a certidão está sendo solicitada para o licenciamento ambiental e, não seria necessariamente uma ampliação, mas sim o licenciamento da atividade; a arq. urb. **Joselma Bortoletti** disse que a sugestão era de que se aplicasse para cada porção do terreno, a regra correspondente e solicitou que os membros se manifestassem. Como não houve sugestões contrárias, a proposta foi colocada em votação. Votaram a favor os seguintes: arq. urb. **Ângela Ramires** (titular), arq. urb. **Roberto dos Santos Moreno** (titular), adv. **Yuji Izumi** (suplente em exercício de titularidade), arq. representantes da Sociedade Civil, eng. civil **Reinaldo Ruy** (titular), arq. urb. **Joselma Bortoletti** (titular) e eng. civil. **Mônica Mingossi** (titular), representantes do Poder Executivo. Assim, a **proposta foi aprovada por unanimidade.** *****

Na sequência, sobre o item **1.3. PA 52.501/2023 – Diretrizes Urbanísticas – Condomínio Residencial Vertical – R4**, a arq. urb. **Joselma Bortoletti** disse que o imóvel já havia sido objeto de análise pela CTLU, considerando o fato de estar em mais de uma zona de uso (cerca de 13,08% ou 8.887,54m² em ZUD-6, cerca de 38,93% ou 26.456,01m² em ZUD-8, e cerca de 47,99% ou 32.610,08m² em ZAE-3) e por estar, segundo cadastro, em situação encravado (sem frente para via oficial); explicou que o caso anterior era para o mesmo tipo de uso e que naquela ocasião, foi deliberado que fosse aplicado para o imóvel todo as regras da Zona de Atividade Econômica - ZAE, onde o uso R4 não é permitido e que considerando que a via de acesso existe de fato e foi tombada “ex-ofício”, que fosse utilizada como frente a parte do imóvel que delimita com a Estrada do Elenco e perguntou então se o caso poderia ser colocado em votação. Apesar da situação do imóvel já ter sido discutida anteriormente, surgiram novas manifestações a respeito da definição do zoneamento, mas **quanto à frente do imóvel, houve concordância de todos de se considerar a dimensão que limita com a Estrada do Elenco.** A arq. urb. **Ângela Ramires** sugeriu que fosse aplicado para cada parte do terreno a regra correspondente, e que caso o requerente queira, ele possa fazer o desmembramento das áreas; ressaltou que 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

desenvolvimento econômico é importante, mas que a cidade precisa também de moradias e que há déficit habitacional. O eng. civil **Reinaldo Ruy** disse que não se lembra do caso anterior²; falou que se a decisão for considerar Zona de Atividade Econômica - ZAE para o imóvel todo, o uso pretendido (R4) seria indeferido; disse que entende que há contradição na situação do zoneamento, onde a ZAE extrapola uma pequena porção que fica entre duas Zonas de Uso Diversificado, onde o uso R4 é permitido, e desmembrar o terreno resultaria nessa contradição. A arq. urb. **Kátia Tani** explicou que o desenho do zoneamento seguiu as bases de informações que a Prefeitura tinha disponível; disse que, segundo base geográfica cadastral, o terreno em questão fazia parte de uma porção maior localizada do outro lado da Estrada do Elenco, onde atualmente está previsto a implantação de um grande condomínio de logística. A arq. urb. **Ângela Ramires**, após ouvir os debates, disse ser desfavorável a sugestão inicial da Prefeitura, de considerar o imóvel todo em ZAE-3, e disse que sua proposta era considerar tudo como ZUD. A eng. civil **Mônica Mingossi** ressaltou que a proposta do zoneamento para a região, pela localização e vocação da região, considerando a proximidade com o Aeroporto Internacional e a existência de áreas vazias, era para o desenvolvimento de atividade econômicas. O arq. urb. **Roberto dos Santos Moreno** disse que as duas propostas têm seus pontos de vista válidos e sugeriu que cada uma delas fosse colocada em votação. A eng. civil **Mônica Mingossi** destacou que há dois tipos de ZUD, sendo a ZUD-8, aquela que permite menor adensamento construtivo e, assim, sugeriu que se for para haver uma proposta de ZUD, que fosse a ZUD-8. Votaram a favor da proposta de considerar o imóvel todo em Zona de Uso Diversificado 8 - ZUD 8 os seguintes: arq. urb. **Ângela Ramires** (titular), arq. urb. **Roberto dos Santos Moreno** (titular), adv. **Yuji Izumi** (suplente em exercício de titularidade), representantes da Sociedade Civil e eng. civil **Reinaldo Ruy** (titular), representante do Poder Executivo. Votaram a favor da proposta de considerar o imóvel todo em Zona de Atividade Econômica 3 - ZAE-3, os seguintes: arq. urb. **Joselma Bortoletti** (titular) e eng. civil **Mônica Mingossi** (titular) representantes do Poder Executivo. **Por 4 votos a 2, a proposta de considerar o imóvel todo em ZUD-8 foi aprovada por maioria dos votos.*******

Continuamente, o item **1.4. PA 19.458/2021 – Diretrizes Urbanísticas – Galpão comercial com 450 m² de área construída** – NR2-0, a arq. urb. **Joselma Bortoletti** disse que o imóvel está cerca de 6,53% (15.074,70 m²) em Zona de Uso Conservacionista, e na maior parte, cerca de 93,47% (215.633,42m²) em Zona de Uso Sustentável 2 - ZUS-2; mostrou o quadro anexo da Lei 7.888/21 onde se observa que o uso pretendido, NR2-0, não é permitido em ZUC, mas é permitido em ZUS-2, mostrou também os quadros da Lei 6.798/10 (APA Cabuçu-Tanque Grande); falou que a proposta é que se aplique para cada parte do terreno a regra correspondente, sendo a área inserida em ZUC, considerada apenas para a aplicação dos parâmetros e índices urbanísticos e solicitou que os membros se manifestassem. Como não houve sugestões contrárias, a proposta foi colocada em votação. Votaram a favor os seguintes: arq. urb. **Ângela Ramires** (titular), arq. urb. **Roberto dos Santos Moreno** (titular), adv. **Yuji Izumi** (suplente em exercício de titularidade), arq. representantes da Sociedade Civil, eng. civil **Reinaldo Ruy** (titular), arq. urb. **Joselma Bortoletti** (titular) e eng. civil. **Mônica Mingossi (titular)**, representantes do Poder Executivo. Assim, a proposta foi aprovada por unanimidade.*****

Por fim, sobre o item **1.5. PA 43.065/2023 – Diretrizes Urbanísticas para Condomínio Residencial Vertical – R4 – HIS 2**, com 1440 UHs, 12 torres, motivo da consulta: cálculo da área de doação à municipalidade – **caso omissso**, a arq. urb. **Joselma Bortoletti** explicou que o mesmo processo foi

² O caso em questão foi o processo administrativo eletrônico nº 80.120/2023 - Certidão Uso do Solo para Condomínio Residencial Vertical - R4, analisado e deliberado na 3ª Reunião Ordinária CTLU, realizada em 05/04/2023.



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

analisado e deliberado pelo CTLU na reunião anterior, realizada no dia 05/10/2023, mas que na ocasião foi analisado apenas o fato do imóvel estar em mais de uma zona, e que foi deliberado que a parte em ZUD-6 fosse considerada ZUD-8, e que as partes em ZUC e ZVS, onde o uso não é permitido, fosse aplicada a regra correspondente; disse que desta vez, a análise se refere a aplicação da regra de doação de área à municipalidade; explicou que para os usos de condomínios residenciais em área igual ou superior a 10.000,00m² é exigida a doação de 5% do total da área para uso institucional ou de lazer; falou que apesar do terreno se composto por duas inscrições cadastrais, uma dessas áreas consta averbada em matrícula, como Reserva Legal. O arq. urb. **Roberto dos Santos Moreno** perguntou o que seria uma Reserva Legal. A arq. urb. **Kátia Tani** explicou que é um instrumento previsto no Código Florestal, aplicado em imóveis rurais, onde parte do imóvel precisa reservar uma parte destinada a preservação de recursos naturais; disse que o imóvel já esteve cadastrado no INCRA e que, provavelmente, quando passou para IPTU, foi cadastrado com duas inscrições distintas, deixando a área averbada como Reserva Legal, separada do restante do imóvel. A arq. urb. **Joselma Bortoletti** explicou que a proposta era desconsiderar a área de Reserva Legal para o cálculo da área a ser doada à municipalidade, uma vez que essa área não pode ser utilizada para construção. O arq. urb. **Roberto dos Santos Moreno** sugeriu que fosse considerada para doação, parte da área de Reserva Legal, constituindo área verde pública, e assim, considerar a totalidade do terreno no cálculo. A arq. urb. **Kátia Tani** explicou que, segundo a Lei nº 7.888/21, a área de doação à municipalidade deve ser destinada ao uso institucional ou lazer. Finalizados os debates e como não houve sugestões em contrário, a proposta de desconsiderar a área de Reserva Legal no cálculo da área a ser doada à municipalidade, foi colocada em votação. Votaram a favor os seguintes: arq. urb. **Ângela Ramires** (titular), arq. urb. **Roberto dos Santos Moreno** (titular), adv. **Yuji Izumi** (suplente em exercício de titularidade), arq. representantes da Sociedade Civil, eng. civil **Reinaldo Ruy** (titular), arq. urb. **Joselma Bortoletti** (titular) e eng. civil. **Mônica Mingossi (titular)**, representantes do Poder Executivo. Assim, a proposta foi **aprovada por unanimidade**. *****
Não havendo outros assuntos a serem tratados, a reunião foi encerrada às **16:00**, e eu, arq. urb. Kátia Tani _____ Secretária Executiva da CTLU, digitei esta ata. *****

Gabriel Rodrigues de Arruda

Presidente da Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU



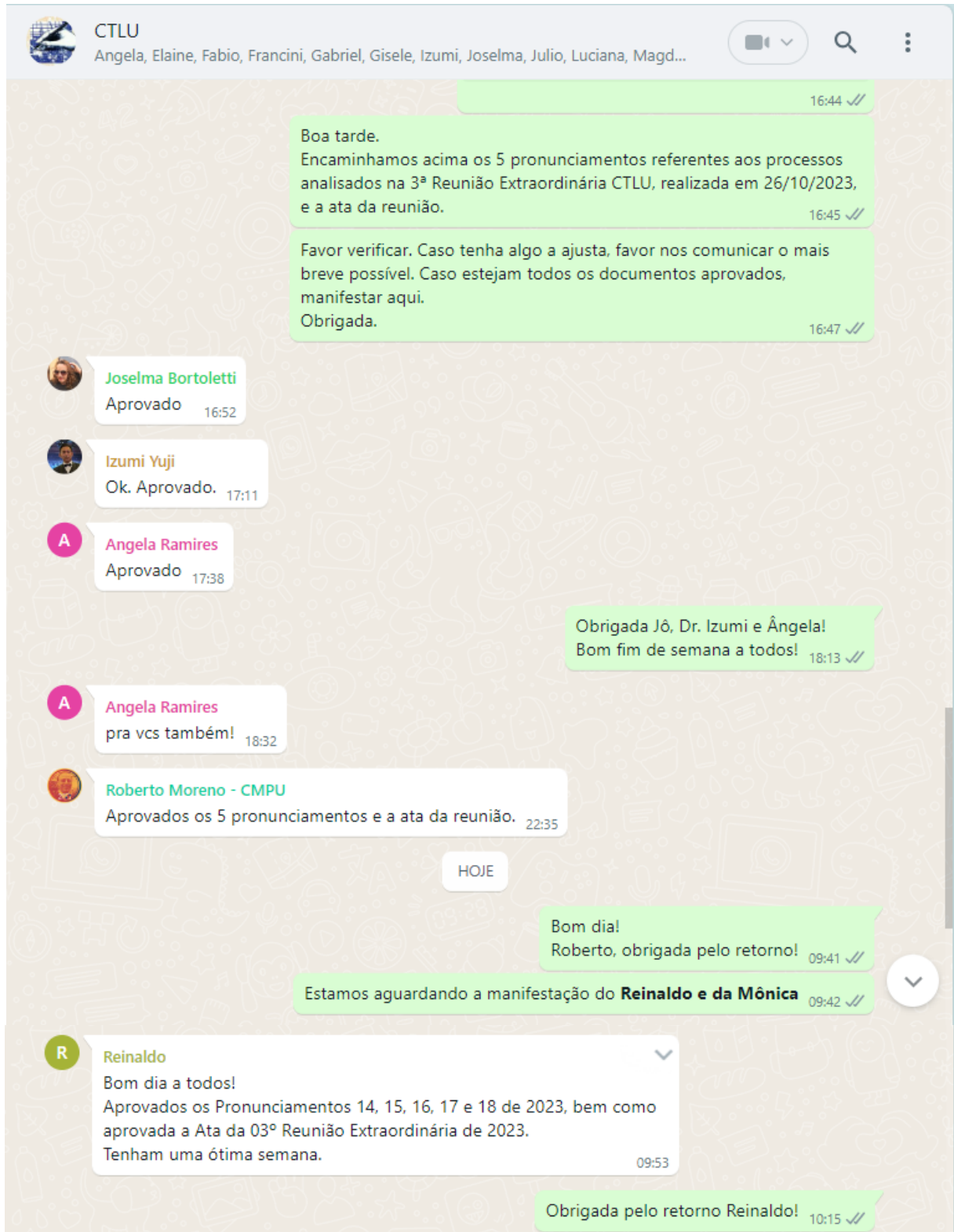
PREFEITURA DE GUARULHOS

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

Prints de tela de conversa do Whatsapp, de mensagem encaminhada em 27/10/2023 com o envio do conteúdo da ata da 3ª Reunião Extraordinária e texto dos Pronunciamentos nº 14 a 18/2023 – CTLU, submetidos à aprovação dos membros que deram retorno entre os dias 27 e 30/10/2023.





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

