



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 03/2022 - CTLU

Aos dias **14 de dezembro de 2022**, reuniram-se os membros da Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU para a 3ª Reunião Extraordinária de 2022, realizada de forma remota através do link <https://meet.google.com/yce-risp-upf> com a seguinte pauta: **1 – Apresentação, discussão e deliberação dos casos encaminhados à CTLU: 1.1. PA 59.596/2022 - Diretrizes Urbanística para edificação industrial**, encaminhado à CTLU porque o imóvel está na situação prevista pelo artigo 154 da Lei 7888/21 - terreno localizado em duas ou mais zonas; **1.2. PA 41.870/2022 – Diretrizes Urbanística para Condomínio Horizontal – R3-H**, encaminhado à CTLU porque o imóvel está na situação prevista pelo artigo 154 da Lei 7888/21 - terreno localizado em duas ou mais zonas e; **1.3. PA 50.973/2022 – Diretrizes Urbanística para Condomínio Residencial Vertical de Interesse Social – R4**, encaminhado à CTLU porque o imóvel está na situação prevista pelo artigo 21, inciso I da Lei 7888/21 - analisar e decidir os casos não previstos nesta lei;*****

A arq. urb. **Kátia Tani** justificou a ausência do presidente da CTLU, o arq. urb. Gabriel Rodrigues de Arruda, em razão de férias, e informou que a Chefe de Seção de Legislação Urbanística, a adv. **Francini Renata Domingues**, faria a mediação da reunião conforme previsto no artigo 11, § 3º, e solicitou à mediadora que fizesse a verificação do quórum. A adv. **Francini Renata Domingues** cumprimentou os presentes e esclareceu que na ausência do presidente, a arq. urb. Kátia Tani presidiria a reunião; na sequência, verificou a presença dos membros confirmando que havia o quórum necessário para o início da reunião.*****

A reunião iniciou-se às **14h06** após a verificação em primeira chamada, da presença da maioria absoluta dos membros sendo eles: arq. urb. **Roberto dos Santos Moreno** (titular), arq. urb. **Ângela Ramires** (titular), adv. **Yuji Izumi** (suplente), representantes da Sociedade Civil, eng. civil **Reinaldo Ruy** (titular), eng. civil **Mônica Mingossi** (titular) e arq. urb. **Kátia Ayumi Tani** (suplente em exercício de titularidade), representantes do Poder Executivo. Foi registrada às 14h30, a presença do urb. **Júlio Soto Saavedra** (titular) e o adv. Yuji Izumi, primeiro suplente, que exerceria a titularidade, cedeu seu direito de voto ao arq. urb. Júlio Soto Saavedra em razão da necessidade de se ausentar da reunião às 14h40. Registrou-se também a presença do arq. urb. **Mounir Fouad Karame** (suplente) e da arq. urb. **Magda Berberich** (suplente), representantes da Sociedade Civil às 14h19. Registrou-se a ausência justificada da arq. urb. **Joselma Bortoletti** e da eng. civil **Elaine Fontana** (suplente), representantes do Poder Executivo.*****

A adv. **Francini Renata Domingues**, em continuidade, fez a leitura da pauta encaminhada junto à convocação da reunião em e-mail enviado aos membros no dia 07/12/2022. O arq. urb. **Roberto dos Santos Moreno** solicitou que o item 1.2 da pauta fosse discutido como último item por entender que é um caso que tomaria maior tempo de discussão; com a concordância de todos os membros, a sugestão foi acatada. Na sequência, a adv. Francini Renata Domingues, solicitou a arq. urb. Kátia Tani que fizesse a apresentação do item **1.1. PA 59.596/2022 - Diretrizes Urbanística para edificação industrial**, encaminhado à CTLU porque o imóvel está na situação prevista pelo artigo 154 da Lei 7888/21 - terreno localizado em duas ou mais zonas. Encerrada a apresentação conforme material encaminhado juntamente com a convocação, a arq. urb. Kátia Tani disse que a **sugestão do executivo era de que se aplicasse para o imóvel em sua totalidade, a regra da Zona Industrial - ZI, inclusive para a porção correspondente a cerca de 1,36% da área total do terreno, localizada em Zona de Uso Diversificado - ZUD-6**; disse também que, como haviam outros casos semelhantes a esse, sendo que foi apresentado em reunião no Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - CMDU realizada em 25/10/2022, que dos 29 casos analisados até aquele momento pela CTLU, 22 eram referentes a imóveis em mais de uma zona de uso, **sugeriu que o caso fosse tratado por meio de resolução de modo a constituir uma regra que pudesse dispensar a análise da CTLU para situações em que a maior parte do imóvel estivesse em uma única zona**; explicou que o objetivo seria tornar os procedimentos administrativos mais eficientes; falou que a **proposta do executivo seria de dispensar quando pelo menos 80% do imóvel estivesse em uma única zona de uso e com a previsão de que ficaria facultado ao interessado solicitar que se aplicasse a cada parte do imóvel a regra correspondente caso não concorde com a definição de uma única regra para o imóvel na sua totalidade**; o arq. urb. **Mounir Fouad Karame** disse que concorda em tomar medida para dispensar casos como o do processo discutido, mas apontou que isso não pode ser aplicado quando se tratar de área 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

preservação ambiental; a arq. urb. **Kátia Tani** agradeceu a manifestação do arq. urb. **Mounir Fouad Karame** e disse que havia esquecido de mencionar que isso estava previsto na proposta de resolução elaborada pelo executivo; o arq. urb. **Roberto dos Santos Moreno** ponderou que para casos de grandes terrenos, 20% ser automaticamente considerado uma outra zona de uso poderia ser imprudente; a adv. **Francini Renata Domingues** sugeriu que fosse feita a leitura da proposta de resolução e a partir daí fossem feitas as propostas de adequação; com a concordância de todos, a arq. urb. Kátia Tani fez a leitura da minuta de resolução dizendo que poderia ser acrescentado um limite de área de terreno; os membros debateram algumas propostas e o arq. urb. **Júlio Soto Saavedra propôs que ao invés de buscar concluir uma resolução naquele momento, seria melhor tratar o caso do processo em questão por meio de pronunciamento**, considerando todo o imóvel inserido em ZI, e **deixar para a próxima reunião a elaboração de resolução para casos em que possam ser dispensados a análise da CTLU, de imóveis inseridos em mais de uma zona**; todos os membros concordaram com a proposta do arq. urb. **Júlio Soto Saavedra**. A arq. urb. Kátia Tani sugeriu que o texto completo do pronunciamento fosse encaminhado para aprovação, por e-mail e whatsapp, mas que a parte do pronunciamento que estabelece o que foi deliberado pelos membros, fosse colocado para aprovação ainda na reunião. A adv. Francini Renata Domingues passou então à verificação dos votos a respeito da proposta de pronunciamento para o item **1.1. PA 59.596/2022 - Diretrizes Urbanística para edificação industrial**, sendo ela: **“que seja aplicado para o imóvel em sua totalidade, a regra definida para a Zona Industrial - ZI”**. Os seguintes membros votaram a favor da proposta: arq. urb. **Ângela Ramires**, arq. urb. **Roberto dos Santos Moreno** (titular), arq. urb. **Júlio Soto Saavedra** (titular), representantes da Sociedade Civil, eng. civil **Reinaldo Ruy** (titular), eng. civil **Mônica Mingossi** (titular) e arq. urb. **Kátia Ayumi Tani** (suplente em exercício de titularidade), representantes do Poder Executivo, ficando o pronunciamento **aprovado por unanimidade**.** Foi registrada às 14h42, a saída do adv. Yuji Izumi, que deixou no chat sua mensagem de boas festas de final de ano a todos. *****

Após uma breve pausa para estabelecimento de nova sala virtual de reunião, foi dada continuidade à apresentação do item **1.3. PA 50.973/2022 – Diretrizes Urbanística para Condomínio Residencial Vertical de Interesse Social – R4**, encaminhado à CTLU porque o imóvel está na situação prevista pelo artigo 21, inciso I da Lei 7888/21 - analisar e decidir os casos não previstos nesta lei; a arq. urb. **Kátia Tani** disse que **a proposta do executivo para o caso seria aceitar a sugestão do Grupo Técnico de Análise Urbanística - GTAU, de “exclusivamente para o PA 50.973/2022, e caso haja interesse do requerente, será condicionante para a implantação de condomínio R4, a doação de parte da área na testada do imóvel, promovendo o alargamento e execução da via, de modo a atender ao Quadro 6 da Lei 7.888/21, no que diz respeito a largura mínima da via”**. *****

Foi registrado no chat, às 15h05, a saída da arq. urb. **Magda Berberich**, que precisou se ausentar para participar de outra reunião. *****

O arq. urb. **Roberto dos Santos Moreno** sugeriu que fosse incluída à proposta do executivo, a doação de área para a execução de **“cul-de-sac”** no final da rua. Os membros concordaram com a inclusão da proposta do arq. urb. Roberto dos Santos Moreno e durante as discussões foi apontada a preocupação com relação à faixa de preservação permanente ao longo do córrego que está localizado do lado direito do terreno de quem o observa a partir da rua de acesso, sendo possível que haja restrições para a implantação do **“cul-de-sac”** em razão da da APP. Os membros debateram e entenderam que caberia estabelecer as condicionantes para o atendimento do Quadro 6 no pronunciamento, e que as diretrizes urbanísticas é que definiram as demais regras cabendo ao interessado desenvolver projeto que atenda a todas as exigências das legislações pertinentes. Na sequência foi feita a leitura da proposta de pronunciamento que foi acrescida da sugestão do arq. urb. Roberto dos Santos Moreno, da observação do eng. civil Reinaldo Ruy a respeito do atendimento às legislações e autorizações pertinentes e das sugestões de adequações do texto feitas pela eng. civil Mônica Mingossi. A arq. urb. Kátia Tani colocou em votação **a proposta de pronunciamento nº 18/2022 - CTLU para o PA 50.973/2022: “que para o empreendimento em questão, para fins de construção de condomínio residencial vertical – R4, fica condicionada a doação e a execução do alargamento da via no trecho correspondente à testada do lote, atendendo pelo menos a largura mínima definida no Quadro 6 anexo da Lei nº 7.888/21, e a com**



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

execução de balão de retorno no final da via, devendo atender às demais legislações e autorizações pertinentes.” Os seguintes membros votaram a favor da proposta: arq. urb. **Ângela Ramires**, arq. urb. **Roberto dos Santos Moreno** (titular), arq. urb. **Júlio Soto Saavedra** (titular), representantes da Sociedade Civil, eng. civil **Reinaldo Ruy** (titular), eng. civil **Mônica Mingossi** (titular) e arq. urb. **Kátia Ayumi Tani** (suplente em exercício de titularidade), representantes do Poder Executivo, ficando o pronunciamento **aprovado por unanimidade**.*****

Em continuidade, a arq. urb. **Kátia Tani** passou para o item **1.2. PA 41.870/2022 – Diretrizes Urbanística para Condomínio Horizontal – R3-H**, encaminhado à CTLU porque o imóvel está na situação prevista pelo artigo 154 da Lei 7888/21 - terreno localizado em duas ou mais zonas; disse que a **proposta do executivo é que fosse considerada a parte do terreno inserida em ZUD-6, como ZUD-8, ficando todo o terreno onde o uso pretendido é permitido, sujeito à uma regra única e que na ZUC e ZVS, onde o uso não é permitido, permanecesse a regra correspondente à zona; explicou que conforme consta do material da apresentação, na ZUD-8, as regras são mais restritivas do que na ZUD-6**. O arq. urb. **Roberto dos Santos Moreno** solicitou que fosse registrado em ata sua preocupação com o fato da área inserida em ZUD-8 ter atributos naturais importantes, com presença de mata atlântica e recursos que devem ser preservados; disse que as regras da ZUD-8 não são compatíveis com as características existentes na área; o arq. urb. **Júlio Soto Saavedra** disse partilhar da mesma preocupação do arq. urb. Roberto dos Santos Moreno e disse que se absteria da votação para este caso; a arq. urb. **Ângela Ramires** falou que concorda com a necessidade de preservar as áreas verdes do município, mas que também é necessário pensar em qual seria o uso adequado ou as medidas que devem ser tomadas para cuidar dessas áreas para que elas não sejam ocupadas de forma irregular; a eng. civil **Mônica Mingossi** disse que também concorda que a área tem importantes atributos naturais que devem ser preservados, mas que mesmo sendo ZUD-8, as regras de preservação impostas pela legislação ambiental devem ser atendidas e isso deverá constar das diretrizes urbanísticas. Após discussões dos membros, o arq. urb. **Roberto dos Santos Moreno** apresentou outra proposta para o caso, sendo ela: “que seja considerada para a parte inserida em ZUD-8, as regras definidas para a ZVS, e nas demais partes do terreno, as regras da respectiva zona.” Primeiro **foi colocada em votação a proposta do executivo: “que a para a parte do terreno inserida em ZUD-6 se apliquem as regras da ZUD-8 e na ZVS e ZUC, onde o uso pretendido não é permitido, se aplique a regra da zona correspondente, devendo ser atendidas todas a demais legislações pertinentes”** Os seguintes membros **votaram a favor da proposta**: eng. civil **Reinaldo Ruy** (titular), eng. civil **Mônica Mingossi** (titular) e arq. urb. **Kátia Ayumi Tani** (suplente em exercício de titularidade), representantes do Poder Executivo e arq. urb. **Ângela Ramires**. **Desfavorável à proposta**: arq. urb. **Roberto dos Santos Moreno** (titular), representante da Sociedade Civil. **Abstenção**: arq. urb. **Júlio Soto Saavedra** (titular), representante da Sociedade Civil. A **proposta de pronunciamento para o PA 41.870/2022 foi aprovada pela maioria dos votos**. Como a proposta do executivo foi aprovada, a proposta do arq. urb. Roberto dos Santos Moreno não foi colocada em votação. A arq. urb. **Kátia Tani** informou que os textos completos dos pronunciamentos seriam encaminhados juntamente com a ata para aprovação.*****

Não havendo outros assuntos a serem tratados, a reunião foi encerrada às 16:40, 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