



CÂMARA TÉCNICA DE LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA – CTLU

Selo 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 ORDINÁRIA Nº 09/2022 - CTLU

Aos dias **10 de novembro de 2022**, reuniram-se os membros da Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU para a 9ª Reunião Ordinária de 2022, realizada de forma remota através do link <https://meet.google.com/qyn-twav-hqi> com a seguinte pauta: **1 – Apresentação, discussão e deliberação dos casos encaminhados à CTLU: 1.1. PA 18.713/2022 – Reconsideração de Despacho – VRE – Academia – requerente solicita enquadramento em categoria de uso compatível com o porte da atividade; 1.2 Memorando nº 15/2022 – SDU01.09 – enquadramento das seguintes atividades: 1. casa de repouso; 2. clínica de estética; 3. escola de ensino infantil; 4. escola de línguas e/ou cursos profissionalizantes (estabelecimentos de apoio ao ensino).** *****

A reunião iniciou-se as **14h38** 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), arq. urb. **Mounir Fouad Karame** (suplente em exercício da titularidade), representantes da Sociedade Civil, eng. civil **Reinaldo Ruy** (titular), arq. urb. **Joselma Corrêa Bortoletti** (titular), eng. civil **Mônica Mingossi** (titular), e arq. urb. **Kátia Tani** (suplente em exercício da titularidade), representantes do Poder Executivo. Registrou-se a ausência justificada do arq. urb. **Júlio Soto Saavedra** (titular) e arq. urb. **Magda Berberich** (suplente), representantes da Sociedade Civil, e da eng. civil **Elaine Fontana** (suplente), representante do Poder Executivo. *****

A arq. urb. **Kátia Tani** informou que o arq. urb. Gabriel Rodrigues de Arruda, presidente da CTLU, havia entrado em contato pouco antes do início, solicitando que fosse avisado aos membros que não poderia presidir a reunião por um imprevisto na agenda. Na sequência, a arq. urb. **Joselma Bortoletti** apresentou a pauta da reunião conforme convocação encaminhada por e-mail no dia 03/11/2022. *****

Após a apresentação do item **“1. PA 18.713/2022 – Reconsideração de Despacho – VRE – Academia – requerente solicita enquadramento em categoria de uso compatível com o porte da atividade”**, falou que a proposta do executivo era enquadrar a atividade “academia de ginástica de pequeno porte” como NR2-0 e perguntou se algum membro teria algo a manifestar. O arq. urb. **Roberto dos Santos Moreno** observou que, conforme apresentado no Quadro 3, no uso NR2-0, além de relacionar uma série de atividades de serviço, o texto inclui a expressão “entre outros”, e esse é o dispositivo que permitiria à CTLU incluir outros usos por similaridade, e uma vez que o uso pretendido não se encontra ali, se trataria de caso omissivo, o que é competência da CTLU tratar; solicitou que fosse informado o nome da rua onde o imóvel objeto da análise estava localizado; a arq. urb. **Joselma Bortoletti** respondeu que está localizado na Rua Benedita Maria Barbosa e mostrou uma imagem de vista da fachada do imóvel, datada de agosto deste ano, onde é possível verificar que já havia ali uma academia instalada, denominada “Garra Kids”. O arq. urb. **Roberto dos Santos Moreno** disse que uma academia para recreação infantil não seria uma atividade muito incômoda com relação ao fluxo de veículos como ocorre com outros tipos de academia mais comuns que têm uma alta rotatividade dos frequentadores e perguntou ao eng. civil **Reinaldo Rui** como ficaria a questão das vagas para o uso NR2-0; o eng. civil **Reinaldo Rui** respondeu que é exigida uma vaga para cada 75 m² (setenta metros quadrados) de área construída. O arq. urb. **Roberto dos Santos Moreno** agradeceu os esclarecimentos e disse ainda estava de acordo com a proposta do executivo. O arq. urb. **Mounir Karame** disse que fez uma análise dos usos já instalados na rua onde o imóvel está localizado e que observou que apesar de ter muitos imóveis residenciais, há também muitos usos de serviços; disse que na apresentação foi mostrada a situação dos imóveis em toda a zona ZMT e que na zona há ainda uma predominância de usos residenciais, mas que se percebe sim uma transformação e disse que concorda com a proposta apresentada. A eng. civil **Mônica Mingossi** disse que foi feita a análise de toda a zona pois como a proposta é fazer uma resolução, e não tratar o caso específico, o enquadramento como NR2-0 afeta a zona toda. O eng. civil **Reinaldo Rui** apontou que há uma outra lacuna relacionada ao uso NR2-0; disse que no Quadro 3 constam atividades onde o porte máximo é de 500 m² (quinhentos metros quadrados) de área construída e outros com porte máximo de 750 m² (setecentos e cinquenta metros quadrados) e o código é o mesmo; explicou que para a análise da exigência de vagas, é consultado o Quadro 6 e lá, para o uso NR2-0, só estão estabelecidos parâmetros para área construída de até



CÂMARA TÉCNICA DE LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA – CTLU

Selo 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

500 m² (quinhentos metros quadrados), e quando um imóvel é maior que 500 m² (quinhentos metros quadrados), não há regra e isso causa dificuldades para os técnicos que analisam os projetos de construção; sugeriu que fosse definido pela CTLU a regra que se deve aplicar para os usos NR2-0 com área construída superior a 500 m² (quinhentos metros quadrados) até 750 m² (setecentos e cinquenta metros quadrados); disse ainda que sua sugestão seria de aplicar os mesmos parâmetros estabelecidos para os imóveis com até 500 m² (quinhentos metros quadrados). Os membros entenderam que o assunto apresentado pelo eng. civil Reinado Rui se tratava de fato de um caso omissivo na lei e que, apesar de não estar previsto na pauta, poderia ser tratado na reunião já que o uso NR2-0 acabou por se tornando assunto ao propor esse enquadramento para a atividade objeto do PA 18.713/2022. A eng. civil **Mônica Mingossi** sugeriu que essa questão relacionada ao Quadro 6 fosse tratada em outra resolução para evitar confusões. A arq. urb. **Ângela Ramires** disse estar de acordo e avisou que por questões técnicas, ficaria sem internet e não poderia mais acompanhar a reunião, mas falou que viu a apresentação e com relação ao outro item da pauta, estava de acordo com a proposta apresentada pelo executivo. A arq. urb. **Kátia Tani** e os demais membros agradeceram a participação e se despediram da arq. urb. **Ângela Ramires**. *****

Em continuidade, a arq. urb. **Joselma Bortoletti** esclareceu que não faria a leitura da resolução proposta para o item 1.1 da pauta uma vez que o item 1.2 também tratava de enquadramento de atividade e a sugestão é tratar todas em uma única resolução; disse que apresentaria o item 1.2 para depois fazer a leitura da resolução para votação. *****

Após a apresentação do item **1.2 Memorando – enquadramento das seguintes atividades: 1. casa de repouso; 2. clínica de estética; 3. escola de ensino infantil; 4. escola de línguas e/ou cursos profissionalizantes (estabelecimentos de apoio ao ensino)**, a arq. urb. **Joselma Bortoletti** falou que a proposta do executivo era incluir essas atividades, quando de porte pequeno até 750 m² (setecentos e cinquenta metros quadrados) de área construída, como NR2-0, casa de repouso e clínica de estética com área construída superior a 750 m² (setecentos e cinquenta metros quadrados) até 5.000 m² (cinco mil metros quadrados) como NR2-8 e acima de 5.000 m² (cinco mil metros quadrados) como NR3-8; e escola de ensino infantil com área construída superior a 750 m² (setecentos e cinquenta metros quadrados) como NR2-9 e acima de 3.000 m² (três mil metros quadrados) como NR3-9. O arq. urb. **Roberto dos Santos Moreno** perguntou qual seria o impacto nas zonas de uso com essa classificação. Provocado por essa pergunta, o eng. civil **Reinaldo Rui** disse que consultou o Quadro 5 da lei que estabelece onde os usos são permitidos ou proibidos conforme zona de uso; falou que percebeu naquele momento que não se poderia apenas enquadrar da maneira proposta uma vez que os usos NR2-0, NR2-8 e NR2-9 são permitidos em Zona Industrial e as atividades “casa de repouso” e “escola de ensino infantil” não seriam compatíveis com o uso industrial. A arq. urb. **Kátia Tani** sugeriu que fosse incluído um parágrafo ao artigo da resolução que estabelecesse que tais usos não são permitidos na Zona Industrial; disse ainda que o tempo de reunião estava se aproximando de uma hora de duração e que a sala virtual seria encerrada devido a limitação imposta pelo serviço utilizado (Google Meet); falou que seria aberta uma nova sala e pediu desculpas pelo transtorno. *****

Às 15h30 foi encaminhado, via whatsapp, o seguinte link para a continuidade da reunião <https://meet.google.com/wvu-vmyf-ioq>. Em andamento às discussões do item de pauta 1.2, a arq. urb. **Kátia Tani** sugeriu que fossem enquadradas apenas as atividades casa de repouso, clínica de estética, escola de ensino infantil e escola de línguas e/ou cursos profissionalizantes (estabelecimentos de apoio ao ensino) de pequeno porte, uma vez que o que provocou o memorando elaborado pela SDU01.09 foram solicitações de atividades de pequeno porte e que, caso essas mesmas atividades, com porte maior, sejam objeto de solicitação, possamos fazer uma análise levando em consideração algum caso concreto. O arq. urb. **Mounir Karame** disse que é importante que o executivo, na revisão da lei de zoneamento, pense em regras em consonância com as mudanças da dinâmica econômica causadas pela pandemia e pós pandemia. Com a concordância dos membros a respeito de tratar apenas o enquadramento para pequeno porte, a arq. urb. **Joselma Bortoletti** passou a fazer a leitura da resolução para os **itens 1.1 e 1.2** da pauta. Finalizada a leitura, a arq. urb. **Joselma Bortoletti** solicitou que os membros se manifestassem quanto à aprovação da **Resolução 06/2022 - CTLU**, que estabelece que “para fins de uso e ocupação do solo, **ficam enquadradas como NR2-**



CÂMARA TÉCNICA DE LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA – CTLU

Selo 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

0, as atividades casa de repouso, clínica de estética, escola de ensino infantil, estabelecimento de apoio ao ensino tais como escola de línguas ou cursos profissionalizantes, e academia de ginástica com área construída de até 750,00 m² (setecentos e cinquenta metros quadrados), sendo que os usos, casa de repouso e escola de ensino infantil, por não serem compatíveis com o uso industrial, não serão permitidos em Zona Industrial – ZI. O arq. urb. **Roberto dos Santos Moreno** sugeriu incluir um considerando a respeito do dispositivo que garante ao CTLU enquadrar usos na subcategoria NR2-0, ou seja, o fato do texto do Quadro 3 prever “entre outros” usos por similaridade. Com a concordância de todos os membros presentes, a resolução foi colocada em votação. Os seguintes membros votaram a favor da proposta: arq. urb. **Roberto dos Santos Moreno** (titular), arq. urb. **Mounir Fouad Karame** (suplente em exercício da titularidade), representantes da Sociedade Civil, eng. civil **Reinaldo Ruy** (titular), arq. urb. **Joselma Correa Bortoletti** (titular), eng. civil **Mônica Mingossi** (titular), representantes do Poder Executivo, e a **Resolução 06/2022 - CTLU foi aprovada por unanimidade.*******

Na sequência, a arq. urb. **Joselma Bortoletti** fez a leitura da proposta de resolução que estabelece os parâmetros de condições de instalação de uso para a subcategoria NR2-0 com área construída superior a 500,00 m² (quinhentos metros quadrados) até 750,00 m² (setecentos e cinquenta metros quadrados), item que não estava pautado mas que está relacionados aos assuntos discutidos conforme já registrado nesta ata. Após a leitura da resolução, foi solicitado aos membros que manifestassem seu voto para a proposta de Resolução 07/2022 - CTLU, que estabelece que para a subcategoria NR2-0 com área construída superior a 500,00 m² (quinhentos metros quadrados) até 750,00 m² (setecentos e cinquenta metros quadrados), serão exigidas 1 vaga para cada 75 m² (setenta e cinco metros quadrados) de área construída, 1 vaga de moto, e uma vaga de carga e descarga. Os seguintes membros votaram a favor da proposta: arq. urb. **Roberto dos Santos Moreno** (titular), arq. urb. **Mounir Fouad Karame** (suplente em exercício da titularidade), representantes da Sociedade Civil, eng. civil **Reinaldo Ruy** (titular), arq. urb. **Joselma Correa Bortoletti** (titular), eng. civil **Mônica Mingossi** (titular), representantes do Poder Executivo, e a **Resolução 07/2022 - CTLU 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

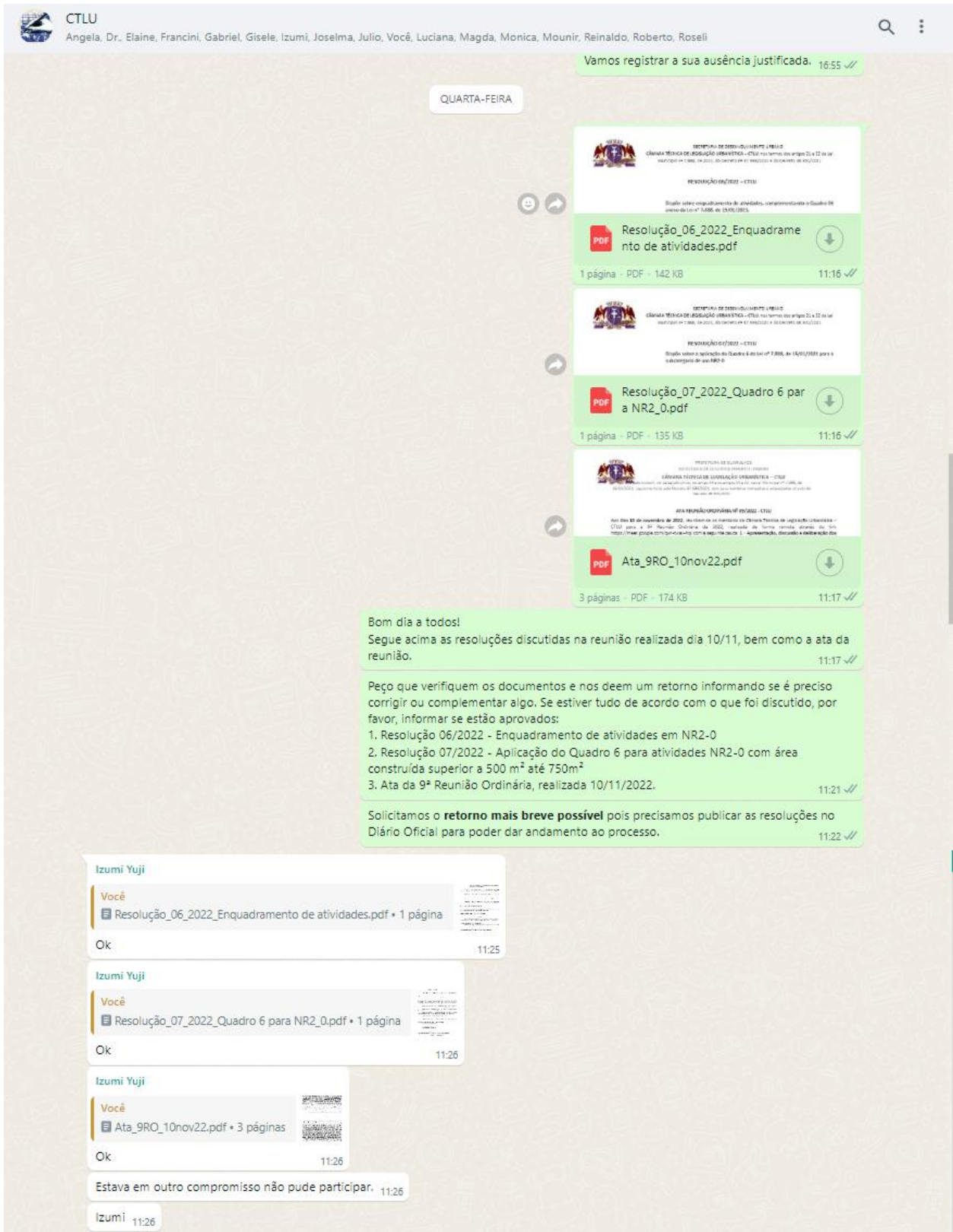


PREFEITURA DE GUARULHOS
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

CÂMARA TÉCNICA DE LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA – CTLU

Selo 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 16/11/2022 com o envio do conteúdo da ata da 9ª Reunião Ordinária e as Resoluções 6 e 7/2022 - CTLU, submetida à aprovação dos membros que deram retorno entre os dias 16 e 18/11/2022.





PREFEITURA DE GUARULHOS
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

CÂMARA TÉCNICA DE LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA – CTLU

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
Angela, Dr., Elaine, Francini, Gabriel, Gisele, Izumi, Joselma, Julio, Você, Luciana, Magda, Monica, Mounir, Reinaldo, Roberto, Roseli

Ok 11:26

Estava em outro compromisso não pude participar. 11:26

Izumi 11:26

Joselma Bortoletti
Todos documentos aprovados 11:27

Dr. Izumi e Joselma, obrigada pelo retorno a respeito das resoluções e da ata. 11:48 ✓

Izumi Yuji
jôia 11:49

Mounir Karame - CMPU
De acordo com a ata e texto das Resoluções 17:48

Boa tarde a todos 17:48

Obrigada pelo retorno Mounir. 18:12 ✓

Reinaldo
Boa tarde!
De acordo com a Ata e Minuta das Resoluções!
Abraço a todos! 18:13

Obrigada Reinaldo! 18:14 ✓

Agora só falta a **Angela e o Roberto Moreno**. A Monica está de férias mas na sexta-feira ela já tinha nos dado um ok. 18:15 ✓

ONTEM

Roberto Moreno - CMPU
Oi, Katia. Boa tarde! Vi somente agora. Vou verificar e já retorno. 15:59

Ok Roberto. Ficamos no aguardo. 16:38 ✓

Angela, estamos aguardando seu retorno também. 16:39 ✓

Angela Ramires
Desculpem eu vi, li e esqueci de acordar, digo responder, me perdoem, dstou de acordo! 17:10

Angela, obrigada pelo retorno com a aprovação dos documentos. 19:12 ✓

Boa noite a todos. 19:13 ✓

HOJE

Bom dia! 09:03 ✓

Roberto, estamos aguardando retorno a respeito das resoluções 6 e 7, e da ata da 9ª Reunião Ordinária 09:05 ✓

Francini Renata Domingues
Bom dia pessoal 09:23

Espero que todos estejam bem 09:23

Gostaria de pedir que respondam o e-mail, para facilitar a juntada da aprovação dos documentos nos processos 09:24

Roberto Moreno - CMPU
Bom dia! ATA aprovada. 10:01

RESOLUÇÃO 06/2022-CTLU aprovada. 10:04

RESOLUÇÃO 07/2022-CTLU aprovada. 10:06

Mensagem