



5ª Reunião Ordinária CTLU – 05/05/2022

Pauta:

1 – Apresentação, discussão e deliberação dos casos encaminhados à CTLU:

- 1.1. PA 13.264/2022 – **Construção de um salão e sala comercial**, encaminhado à CTLU porque o imóvel está na situação prevista pelo artigo 137 da Lei 7.888/21 - onde o lote possui dimensões inferiores às exigidas.
- 1.2 PA 2.354/2021 – Decreto nº 38.301/2021 – dispositivo de nomeações dos membros da CTLU – representação do membro Alexandre Romão no CMDU: impedimento de participação concomitante nos dois fóruns – deliberação relativa à substituição do referido membro pelo Arq. Urb. Roberto Moreno.



5ª Reunião Ordinária CTLU – 05/05/2022





5ª Reunião Ordinária CTLU – 05/05/2022

PA 13.264/2022

Requerente: Devanir Alves de Jesus

Assunto: Construção de salão e sala comercial – NR2-18.

Imóvel: 091.75.16.0477.00.000

Motivo de solicitação de análise e manifestação da CTLU:

O imóvel possui dimensão de lote inferior ao requisitado (art. 137 – Lei 7888/21)

Trata-se de propriedade com posse concedida através de Ação de Usucapião datado de julho de 2015, quando a Lei de Uso e Ocupação do Solo vigente era a 6.253/07. Segundo a referida lei, o imóvel estava inserido em Zona de Projeto Especial ou Estratégico C – ZPE-C que permitia lote mínimo de 125,00 m² para os usos de comércio e/ou serviço.

O artigo 137 garante o direito de uso e ocupação do solo para esse tipo de caso, mas não define quais são os parâmetros e índices que devem ser aplicados (CA, TO, recuos).

Assim, em razão da Lei 7.888/21 ser omissa para esse tipo de caso, cabe à CTLU definir os parâmetros e índices, podendo definir para o caso específico (pronunciamento) ou criar uma regra geral (resolução).



À CTLU compete definir quais os índices urbanísticos deverão ser considerados para a construção.



5ª Reunião Ordinária CTLU – 05/05/2022



Conforme a Lei 7.888/21 o imóvel está inserido na Zona de Atividade Econômica 3 – ZAE-3

COMPARATIVO DA SITUAÇÃO DO LOTE:

	Lote	ZAE-3	
Permissão da atividade	NR2-18	Sim	●
Dimensão do lote	181,25 m²	500,00 m²	●
Frente	5,00 m	20,00 m	●
Taxa de Ocupação - TO	0,72	0,70	●
Coefficiente de Aproveitamento - CA	1,36	0,3 - 2	●

● atende os requisitos da zona ● não atende os requisitos da zona

QUADRO 4B - ÍNDICES E PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO

Zona	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Ocupação Máxima - T _{Omax}	Gabarito de Altura Máxima - H _{max} (metros) (a)	Recuos (metros)				
	C _{Amin}	C _{ABas}	C _{AMax}			Frente (b)	Fundos		Laterais	
							Altura da edificação menor ou igual a 10 metros (c)	Altura da edificação superior a 10 metros (c)	Altura da edificação menor ou igual a 10 metros (c)	Altura da edificação superior a 10 metros (c)
ZUD-1	0,3	3	5	0,7	NA	5	1,5 (d)	h/10 (e)	1,5 (d) (g)	h/10 (e)
ZUD-2	0,3	2,5	4	0,7	NA	5	1,5 (d)	h/10 (e)	1,5 (d) (g)	h/10 (e)
ZUD-3	0,3	2	4	0,7	NA	5	1,5 (d)	h/10 (e)	1,5 (d) (g)	h/10 (e)
ZUD-4	0,2	2	3,5	0,7	NA	5	1,5 (d)	h/10 (e)	1,5 (d) (g)	h/10 (e)
ZUD-5	0,1	2	2,5	0,7	NA	5	1,5 (d)	h/10 (e)	1,5 (d) (g)	h/10 (e)
ZUD-6	0,2	1,5	2,5	0,7	NA	5	1,5 (d)	h/10 (e)	1,5 (d) (g)	h/10 (e)
ZUD-7	0,1	1,5	2	0,7	NA	5	1,5 (d)	h/10 (e)	1,5 (d) (g)	h/10 (e)
ZUD-8	0,1	1,5	1,8	0,7	19	5	1,5 (d)	3	1,5 (d) (g)	3
ZMT	0,2	1,5	2,5	0,7	25	5	1,5 (d)	3	1,5 (d) (g)	3
ZCH	0,3	2	4	1,0	NA	NA	NA	h/10 (f)	NA	h/10 (f)
ZPP	NA	1	1,5	0,7	12	5	1,5	NA	1,5 (d) (g)	NA
ZR	0,2	1,5	2,5	0,7	25	5	1,5 (d)	3	1,5 (d) (g)	3
ZA	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU
ZI	0,1	1,5	2,5	0,7	NA	5	3	h/10 (e)	1,5	h/10 (e)
ZAE-1	0,3	2	2,5	0,7	NA	5	3	h/10 (e)	3	h/10 (e)
ZAE-2	0,3	1,5	2	0,7	NA	5	3	h/10 (e)	3	h/10 (e)
ZAE-3	0,3	2	3	0,7	NA	5	3	h/10 (e)	3	h/10 (e)

O recuo lateral de 3,00 m para cada lado é incompatível com terreno com largura de 5,00m. Assim, não seria adequado sugerir aplicar os parâmetros e índices da zona em que o imóvel se encontra pela lei vigente.



5ª Reunião Ordinária CTLU – 05/05/2022

Sugestão do executivo:

Em situações semelhantes a apresentada, para a construção, deverá atender os recuos de frente e fundos da ZAE, assim como os índices previstos no Quadro 4B não necessitando de recuo lateral em toda a extensão do lote desde que atenda à taxa de ocupação definida para a ZAE, ou seja, 0,70 e que sejam garantidas as condições de ventilação e iluminação necessárias ao ambiente e atendendo ao Código Civil com relação à abertura de janelas.

Art. 116. Os recuos laterais e de fundo deverão obedecer ao estabelecido no Quadro 4B desta Lei.

§ 1º As edificações com até 7,00 m (sete metros) de altura (h) poderão encostar nas divisas laterais e fundo desde que seja obedecida a taxa de ocupação exigida para a zona de uso e que não haja aberturas nas faces que encostarem nas divisas.

§ 2º Os casos previstos no § 1º deste artigo deverão, ainda, atender às disposições do artigo 1.301 da Lei Federal nº 10.406, de 10/01/2002 - Código Civil Brasileiro.



5ª Reunião Ordinária CTLU – 05/05/2022

PA 2.354/2021 – Regulamentação do inciso II do artigo 19, da Lei 7.888/2021 – CTLU

Assunto: Decreto nº 38.301/2021 - Nomeações do membros da Câmara Técnica de Legislação Urbanística

Motivo da análise e manifestação da CTLU:

- Indicação do representante da sociedade civil, Arq. Urb Alexandre Romão, para participar como representante da Universidade de Guarulhos – UNG no Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – CMDU;
- Impedimento de participação concomitante em ambos fóruns (§ 3º, do artigo 22, da Lei nº 7.888/2021).

Recebemos o requerimento de inscrição e documentos do Arq. Urb Roberto dos Santos Moreno, anexados às fls. 482/526 do PA 2.354/2021, que tem por objetivo substituir o Arq. Urb Alexandre Romão, membro titular, representante da sociedade civil.

Procedemos à avaliação objetiva, conforme documentos encaminhados no ato da convocação, em 27/04/2022.

Tendo em vista a alta pontuação do candidato Sr. Roberto Moreno, bem como, do impedimento de participação do membro titular da CTLU, Sr. Alexandre Romão, nos dois fóruns, submetemos a questão para deliberação da CTLU.



5ª Reunião Ordinária CTLU – 05/05/2022

Sugestão do executivo:

Diante da análise objetiva dos documentos do candidato, que resultou em elevada pontuação, em razão de robusta formação técnica e experiência comprovadamente, compatível com o planejamento e gestão urbana, notadamente nas áreas do urbanismo, do patrimônio histórico e cultural, do paisagismo e do meio ambiente, conforme prevê o § 2º, do artigo 22, da Lei nº 7.888/2021, entendemos pela aceitação do novo membro para assunção da vaga de representante titular da sociedade civil, substituindo o Arq. Urb. Alexandre Romão pelo Arq. Urb. Roberto dos Santos Moreno, mantendo os demais membros, conforme Decreto nº 38.301/2021, alterado pelos Decretos 38.376/2021 e 38.965/2022.