

8ª REUNIÃO ORDINÁRIA
CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO
CMDU - 2025/2027
31/10/2025

PAUTA

1 – Aprovação da Ata da 7ª RO realizada 10/10/2025 (arquivo enviado via whatsapp em 21/10/2025);

2 – Apresentação sobre o Sistema de Planejamento Municipal, com enfoque ;

3 – Informes da Secretaria Executiva do CMDU:

3.1 – Data a ser definida para a apresentação da Secretaria de Habitação sobre as atividades e planejamento das ações da Secretaria em reunião do Conselho Municipal de Habitação – CMH (o CMDU participará como convidado da reunião do CMH);

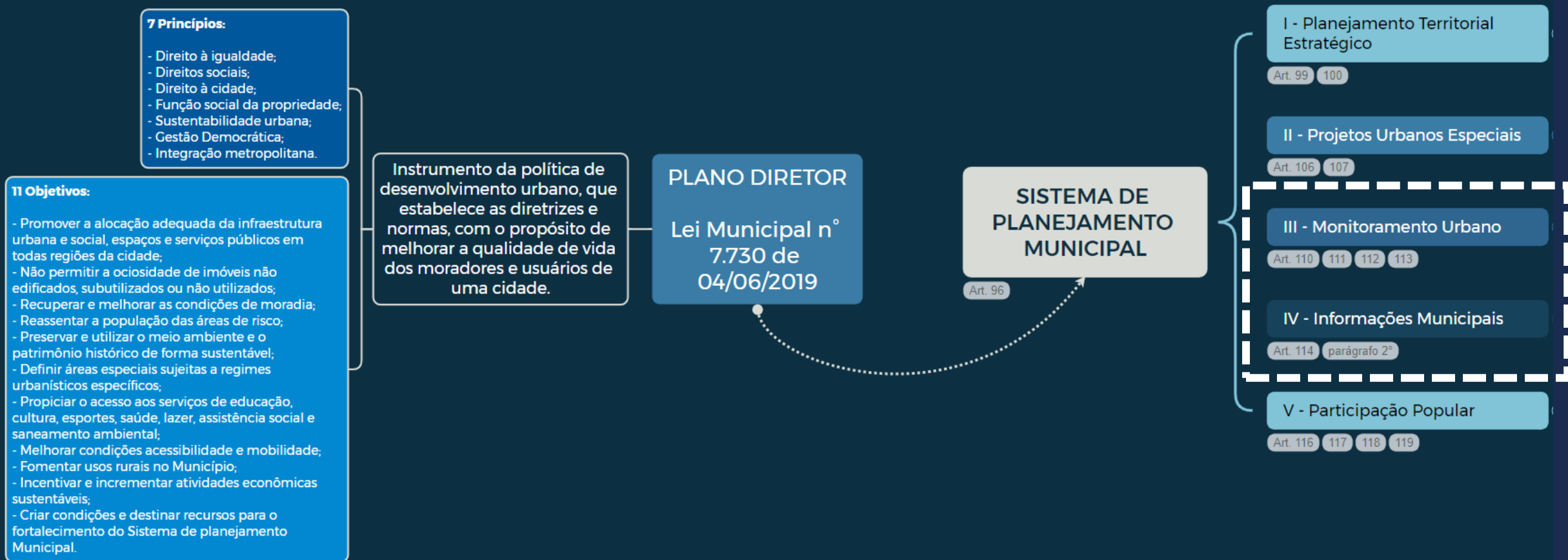
3.2 – Devolutiva a respeito da denúncia sobre a situação do Parque Mikail;

3.3 – Ofício enviado à Secretaria de Esportes e Lazer – SEL em 30/09/2025, reforçando a solicitação do CMDU a respeito de informações sobre os equipamentos, atividades e projetos da SEL; (a solicitação foi encaminhada à Divisão Técnica de Esportes – SEL01.01 em 07/10/2025);

3.4 – Retorno de e-mail enviado à Via Appia dia 08/10/2025 a respeito da apresentação ao CMDU;

3.5 - Próxima reunião: 9ª Reunião Ordinária CMDU – 28/11/2025;

4 – Informes dos Conselheiros e convidados.



I - Planejamento Territorial Estratégico

Art. 99

Objetivos

Art. 100

articular políticas, estratégias, ações e investimentos públicos

atuar no acompanhamento dos instrumentos de aplicação e de programas e projetos

elaborar, desenvolver, articular, integrar e compatibilizar planos e programas que envolvam a participação conjunta de órgãos, empresas, autarquias e outras esferas de governo

desenvolver, analisar, reestruturar, compatibilizar e revisar periodicamente as diretrizes estabelecidas no Plano Diretor e demais legislações, **visando a constante atualização e adequação dos instrumentos legais;**

atuar em conjunto com os demais sistemas integrantes do Sistema de Planejamento Municipal

I - Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo;

Art. 102

II - Planos Urbanos Regionais;
(Regionais Administrativas Municipais)

Art. 104

III - Leis Específicas

IV - Planos Setoriais.
(Drenagem, Resíduos, Habitação, Saneamento, Turismo, etc)

Instrumentos de estruturação do Sistema de Planejamento Territorial Estratégico

Art. 101

V - Participação Popular

117 118 119 Art. 116

- Conselhos Municipais;
- Debates, fóruns, audiências e consultas públicas;
- Conferências Municipais;
- Iniciativa Popular (projetos de lei, planos, programas, etc);
- Orçamento Participativo.

Art. 117

Conselhos Municipais

§ 2º Art. 118

CMDU

CMH - Habitação

COMDEMA - Meio Ambiente

CMPHAAC - Patrimônio Histórico

CMTT - Transporte e Trânsito

CONMPDEC - Proteção e Defesa Civil

CMR - Resíduos Sólidos

CMAS - Assistência Social

CMDPI - Direitos da Pessoa Idosa

CMDCA - Criança e Adolescente

CMS - Saúde

CME - Educação

CMDDH - Defesa dos Direitos Humanos

CMSPDS - Segurança Pública e Defesa Social

CMDPD - Direito das Pessoas com Deficiência

COMPIR - Promoção da Igualdade Racial

COMPAN - Proteção Animal

COMTUR - Turismo

CMPC - Política Cultural

COMDECON - Defesa do Consumidor

COMSAN - Segurança Alimentar e Nutricional

CMTER - Trabalho, Emprego e Renda

CMERL - Esporte, Recreação e Lazer

COMAD - Políticas sobre Drogas

Conselho Tutelar

Conselho Gestor de Obras Municipais

CGFMF - Gestor do Fundo Municipal Funerário

III - Monitoramento Urbano

111 112 113 Art. 110

Objetivo

112 Art. 110

coordenar informações urbanísticas e gerenciais para subsidiar o acompanhamento do desenvolvimento urbano.

definir e atualizar periodicamente indicadores urbanos, relativos à qualidade de vida e ao espaço urbano

analisar a dinâmica socioespacial no município, identificando vetores de desenvolvimento urbano e econômico

acompanhar a produção de dados relativos ao monitoramento e avaliação do Plano Diretor

monitorar a dinâmica socioeconômica, em especial nos centros de bairro

subsidiar a gestão urbana participativa

objetivos estabelecidos para as Macrozonas

desempenho dos instrumentos urbanísticos

oferta e demanda de infraestrutura urbana e social

tendências de uso e ocupação do solo (diretrizes urbanísticas, certidão de uso do solo, análise de viabilidade, alvarás de construção, VRE, entre outros)

dinâmica socioterritorial (dados do Censo, CRAS/CREAS, núcleos habitacionais, áreas de risco, áreas de proteção ambiental, entre outros)

Critérios para a definição de indicadores urbanos

Mecanismos em aplicação

Diretrizes Urbanísticas

Estudo de Impacto de Vizinhança

Em estudo

Indicadores para o monitoramento do Plano Diretor (proposta elaborada pela Arq. Urb. Martha Bitner quando esteve como chefe da Seção Técnica de Indicadores Socioeconômicos e Territoriais - SDU01.06.02)

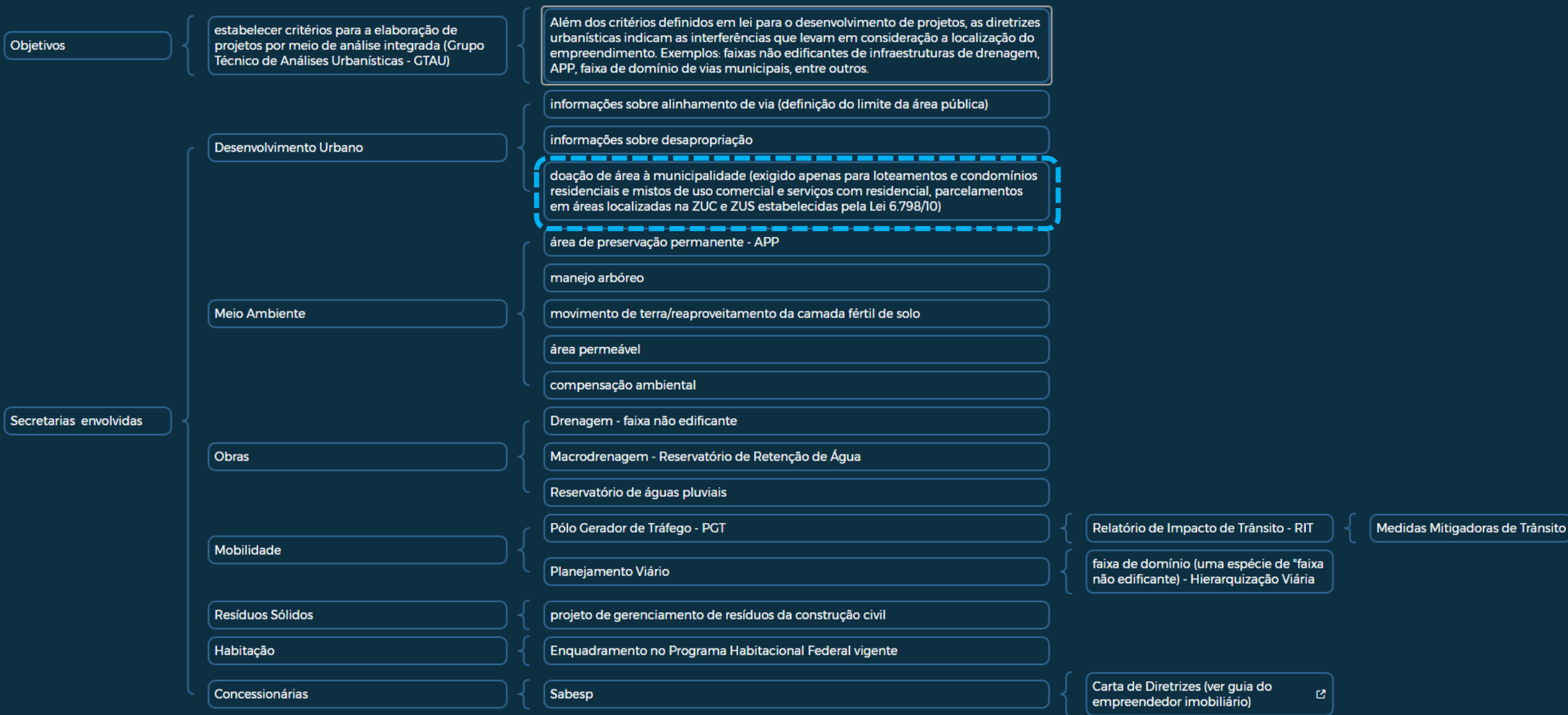
Objetivos

estabelecer critérios para a elaboração de projetos por meio de análise integrada (Grupo Técnico de Análises Urbanísticas - GTAU)

Secretarias envolvidas ²⁷

Medidas mitigadoras

DIRETRIZES URBANÍSTICAS



DIRETRIZES URBANÍSTICAS – DOAÇÃO DE ÁREA À MUNICIPALIDADE

Exemplo de análise:

Dados gerais do empreendimento:

Assunto: solicitação de Diretrizes Urbanísticas para construção de conjunto residencial vertical – HIS2 – R4

Proposta: 2 torres e 576 UH

Imóvel: IC 103.10.88.0001.01.000

103.10.88.0001.02.000

Área título: 19.519,50 m² (matrícula)

Área SIRF: 19.519,50 m² (cadastro imobiliário PMG)

Dados para análise do GTAU

Do entorno:

- Diretrizes urbanísticas e alvarás expedidos
- Equipamentos comunitários e áreas públicas existentes
- Planos e projetos de implantação de equipamentos
- ZEIS, núcleos habitacionais
- Doações solicitadas em outros processos

Do terreno do empreendimento:

- Restrições ambientais
- Faixas não edificantes
- Características do terreno (declividade, forma do lote)

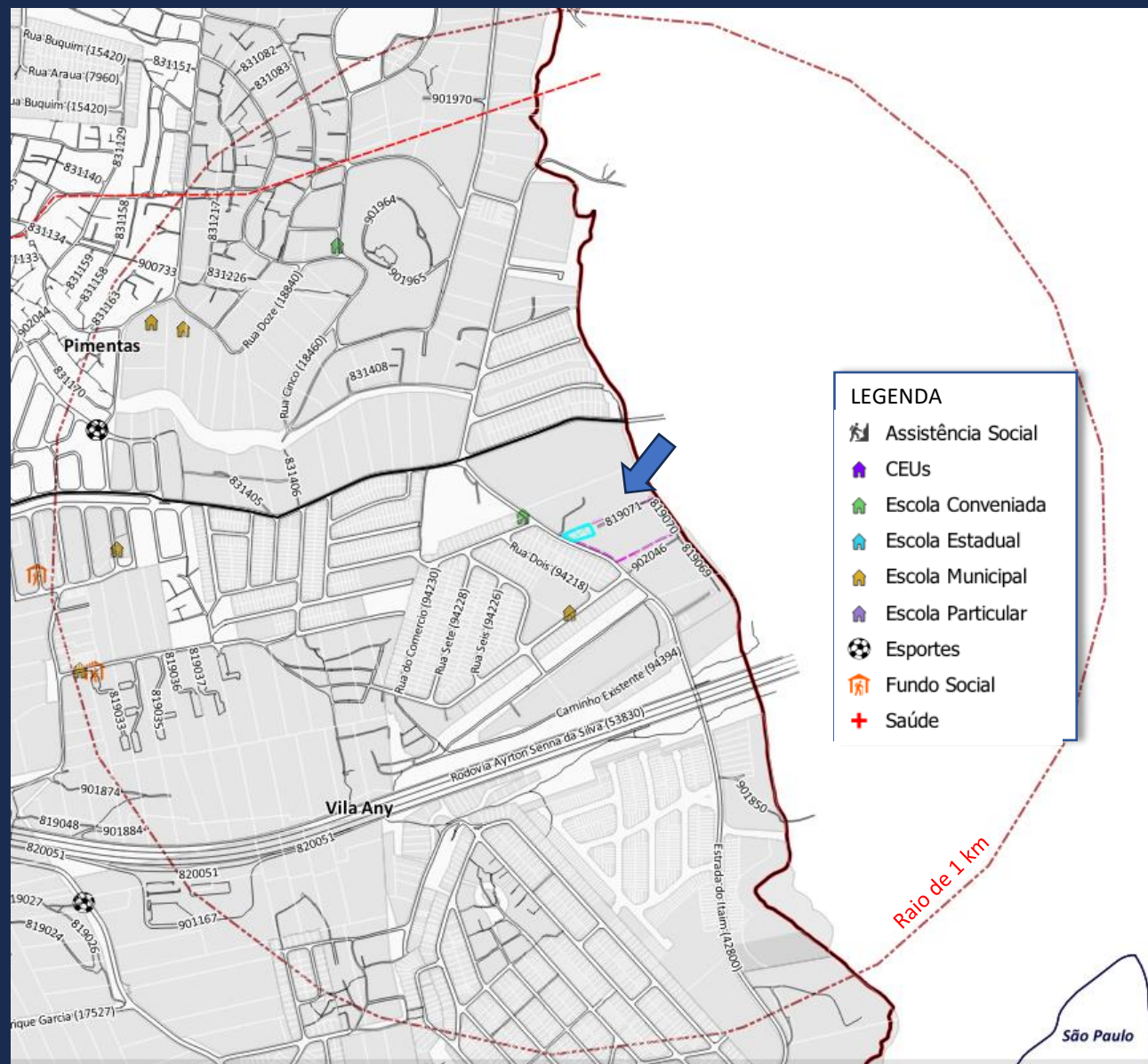


Fonte: banco de dados geográficos da Prefeitura (Imagem de foto aérea – dezembro de 2023)
Software utilizado: Qgis

DIRETRIZES URBANÍSTICAS – DOAÇÃO DE ÁREA À MUNICIPALIDADE

Exemplo de análise:

Verificação dos equipamentos comunitários existentes e áreas públicas municipais disponíveis.



Fonte: banco de dados geográficos da Prefeitura
Software utilizado: Qgis

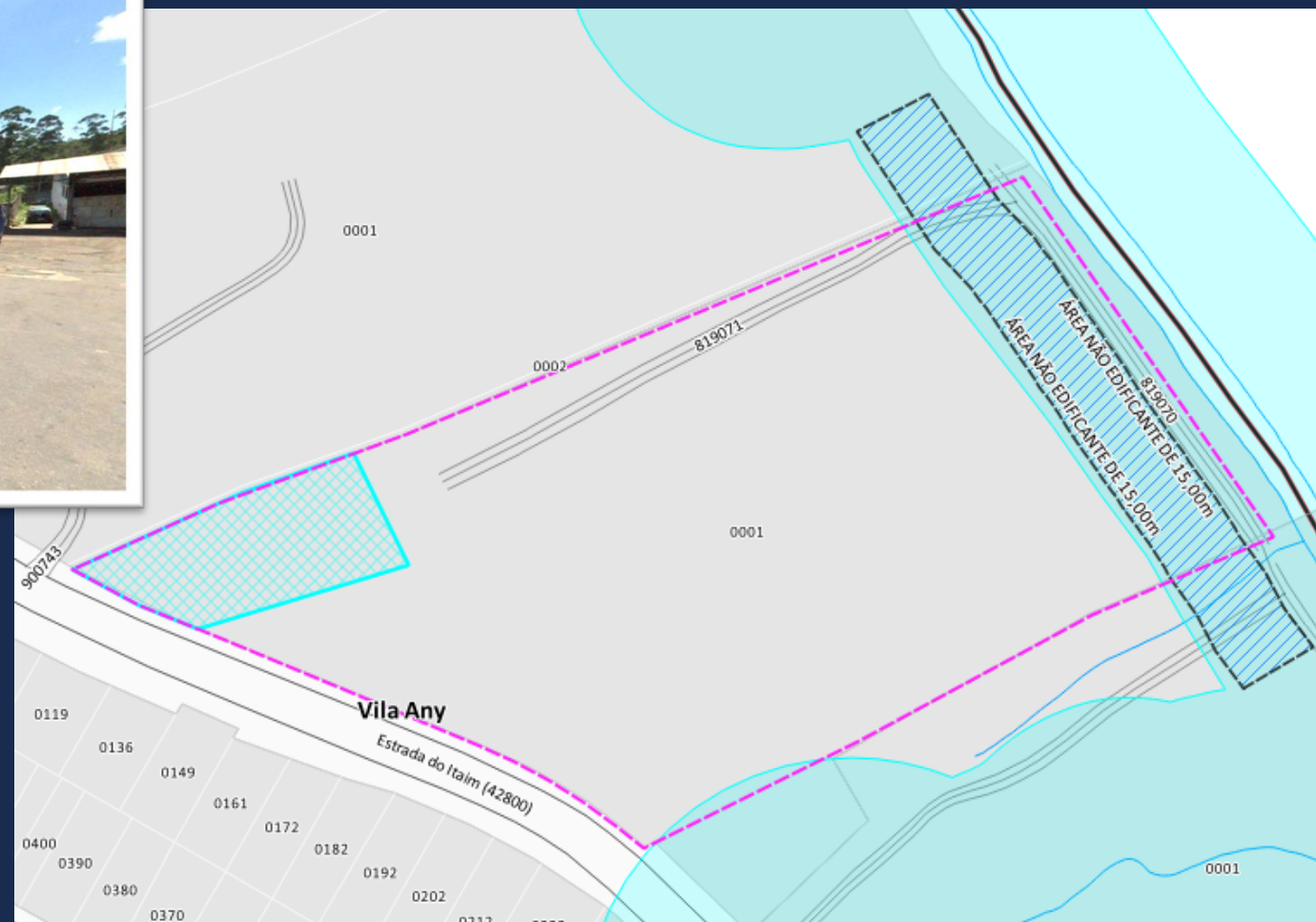
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

DIRETRIZES URBANÍSTICAS – DOAÇÃO DE ÁREA À MUNICIPALIDADE

Exemplo de análise:



Faixa não edificante e Área de Preservação Permanente - APP



DIRETRIZES URBANÍSTICAS – DOAÇÃO DE ÁREA À MUNICIPALIDADE

Exemplo de análise:

SEI 1101.2025/0003254-9

Assunto: solicitação de Diretrizes Urbanísticas para construção de conjunto residencial vertical – HIS2 – R4

Proposta: 2 torres e 576 UH

Imóvel: IC 103.10.88.0001.01.000

103.10.88.0001.02.000

Área título: 19.519,50 m² (cadastro)

Área SRF: 19.519,50 m²

Área a doar: 975,98 m² (5%)

Testada de 25 m



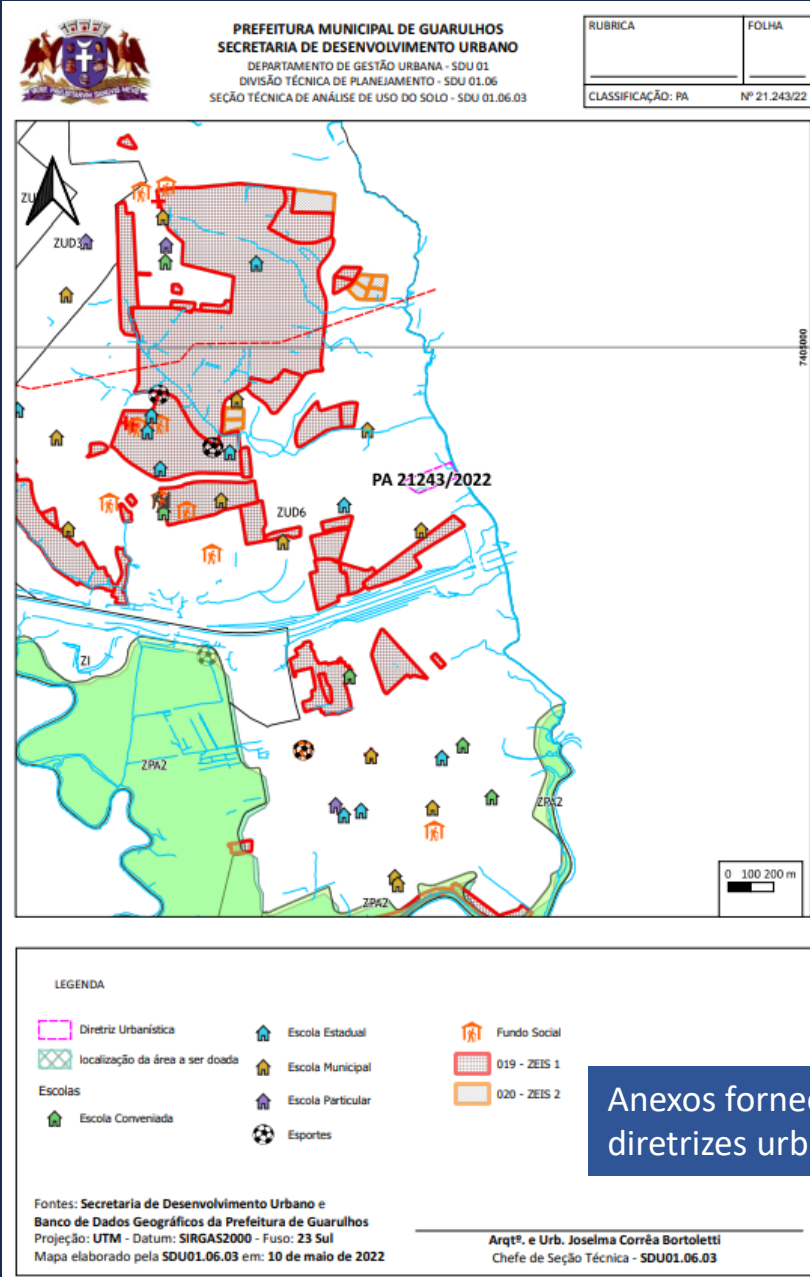
Fonte: banco de dados geográficos da Prefeitura (Imagem de foto aérea – dezembro de 2023)

Software utilizado: Qgis

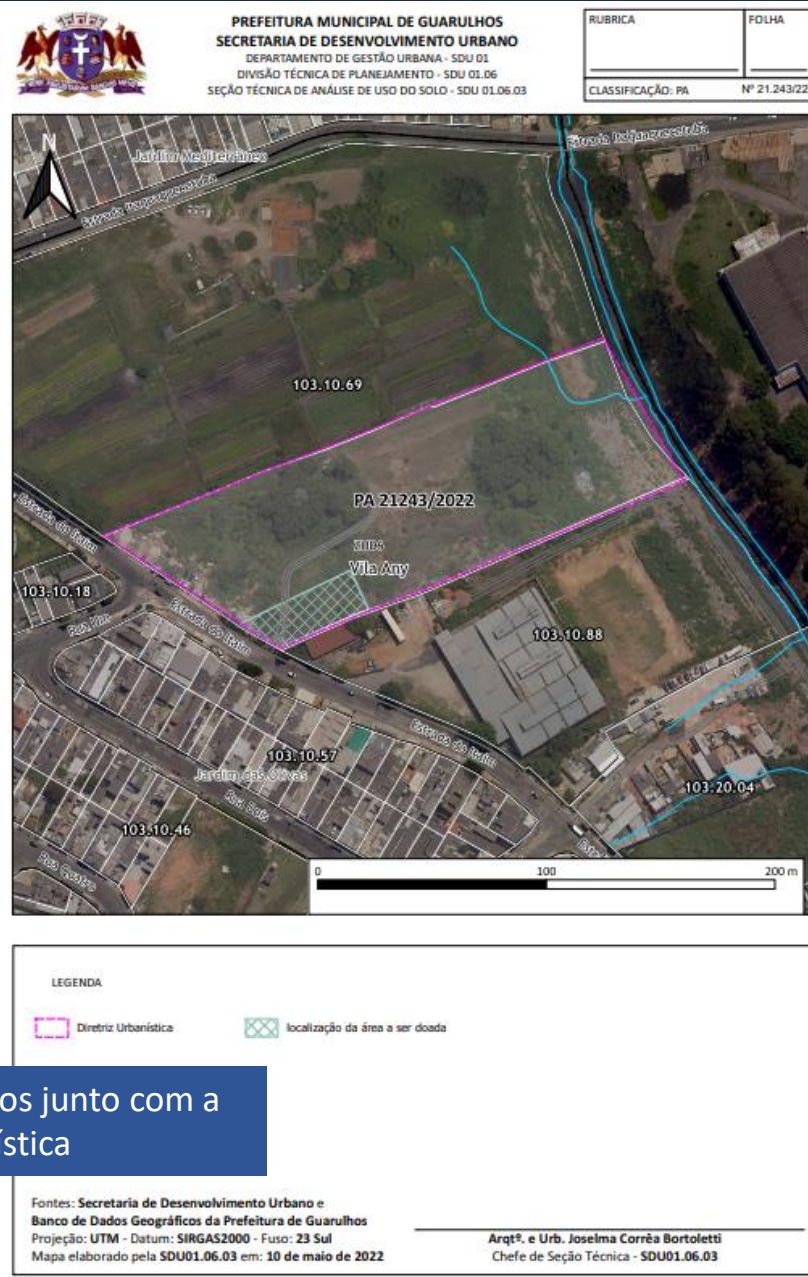
DIRETRIZES URBANÍSTICAS – DOAÇÃO DE ÁREA À MUNICIPALIDADE



Fonte: Google Earth – imagem de satélite – fevereiro de 2025



Anexos fornecidos junto com a diretrizes urbanística



Os procedimentos para a análise estão em constante evolução. Quando foi analisado o caso do terreno vizinho (da CDHU), a camada de faixas não edificantes, definida pela SIURB (Obras) ainda não estava disponível no banco de dados geográficos.

O Sistema de Informações Municipais precisa avançar com o objetivo de todas as Secretarias disponibilizarem os dados espaciais por elas produzidos no banco de dados corporativo.

Atividade	Condições de doação	Como	Destinação	Art	
Loteamento	sempre	10% da área total do terreno	ZI: espaços livres de uso público e equipamentos comunitários	art 54, I	a porção para cada uso será definida pelo responsável pelo planejamento e desenvolvimento urbano (art 54 §1º)
		15% da área total do terreno	Demais zonas: espaços livres de uso público e equipamentos comunitários	art 54, II	
		Suficiente	Em todas a zonas: Sistema viário atender às características e dimensões das vias conforme Quadro 2	art 54, III	
Condomínio de lotes	sempre	5% da área total do terreno	Institucional	Art 71, II	
Condomínio Residencial Horizontal - R3	área > 20.000,00	5% da área total em ZUD-8, ZM, ZUS-2, ZPEs e ZEPAM	Institucional ou lazer	Art 95, § 2º, IV	
Condomínio Residencial Vertical - R4	área > de 10.000,00 m²	5% da área total do terreno	Definir no grupo	Art 96, § 2º, III	
Condomínio Misto - MI2	área > de 10.000,00 m² ou > 400 UH	5% da área total do terreno	Definir no grupo	Art 96, § 2º, IV	
Loteamento em ZUC e ZUS APA – Cabuçu – Tanque Grande	sempre	20% da área total da gleba	espaços livres de uso público e áreas destinadas à instalação de equipamentos comunitários	Art 18, §1º	LM 6798/10
Desmembramento em ZUC e ZUS APA – Cabuçu – Tanque Grande	sempre	10% da área total desmembrada	espaços livres de uso público e áreas destinadas à instalação de equipamentos comunitários	Art 19, Parágrafo único	LM 6798/10

Monitoramento dos dados cadastrados nas análises dos processos de alvarás de construção e certificados de conclusão de obras



EXEMPLO DE TELA DE CADASTRO DE ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO

Alvarás - Atributos da feição

Ações

▼ Cadastro e Atualização

Cadastro

11/12/2023

Atualização

11/12/2023

Atualizado por

reginaldosoares

▼ Processo Administrativo

Número

3478

Ano

2023

▼ Código de Edificações

Número

6046

Ano

2004

▼ Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo

Número

7888

Ano

2021

▼ Status da Obra

Status

Iniciada

Início

03/01/2024

Notas

Alvará

Local

Uso e Zoneamento

R4

Complementos

Vagas

Terreno

Construção

Inscrições

Proprietário

Responsável

▼ Blocos

Blocos

6

Pavimentos

5

Unid. por Andar

8

▼ Interesse Social

Tipo

Plano Diretor

▼ Plano Diretor

HIS1 - De 0 a 3 Salários Mínimos

☒

HIS2 - Acima de 3 a 6 Salários Mínimos

☐

HMP - Acima de 6 a 10 Salários Mínimos

☐

▼ Área Útil

Única

NULL

Mais de uma

NULL

▼ Número de Unidades

▼ HIS1

De 0 a 3 S.M.

228

Outras

0

Total

228

OK

Cancelar



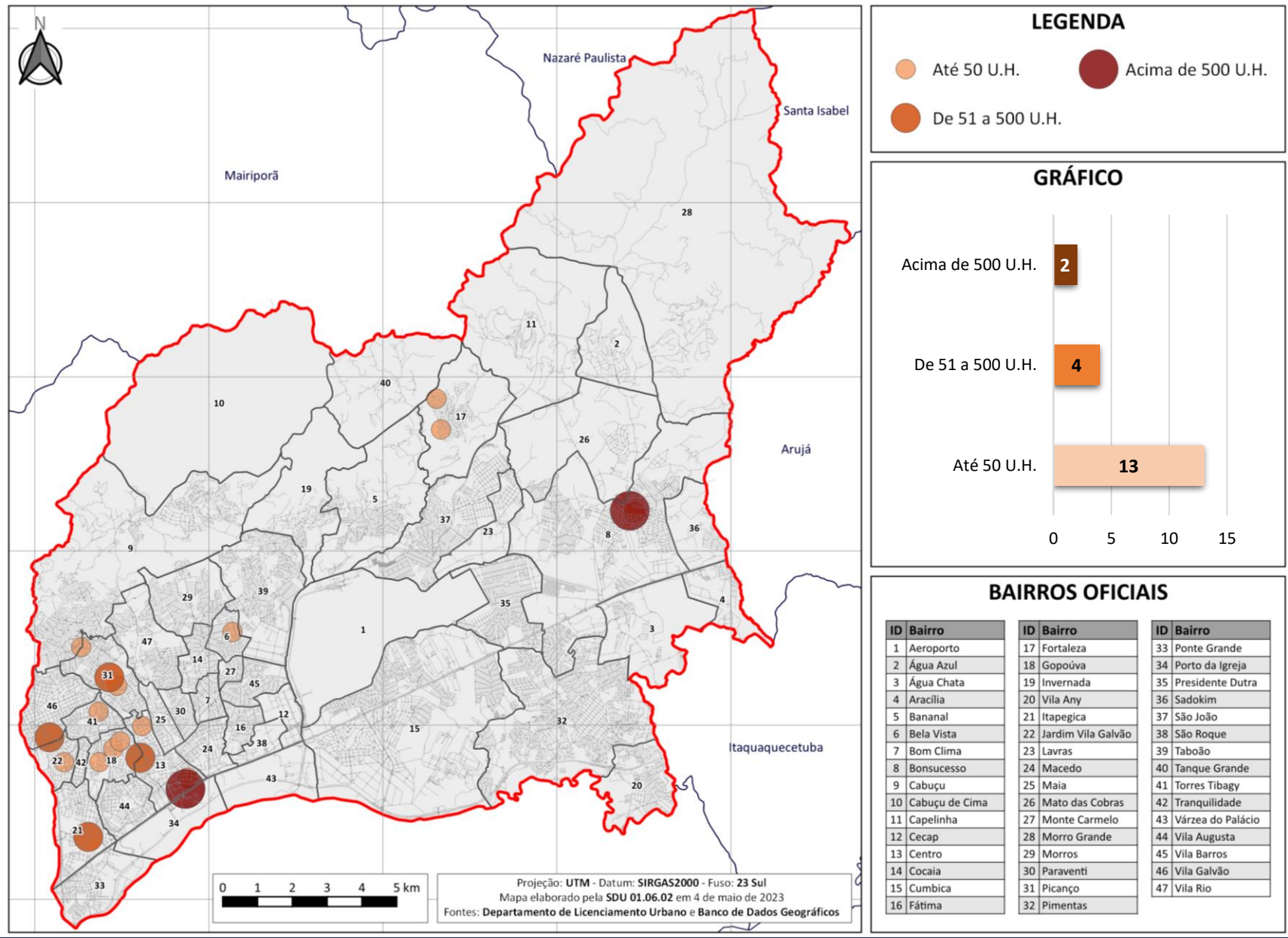
Guarulhos

CIDADE DE GUARULHOS

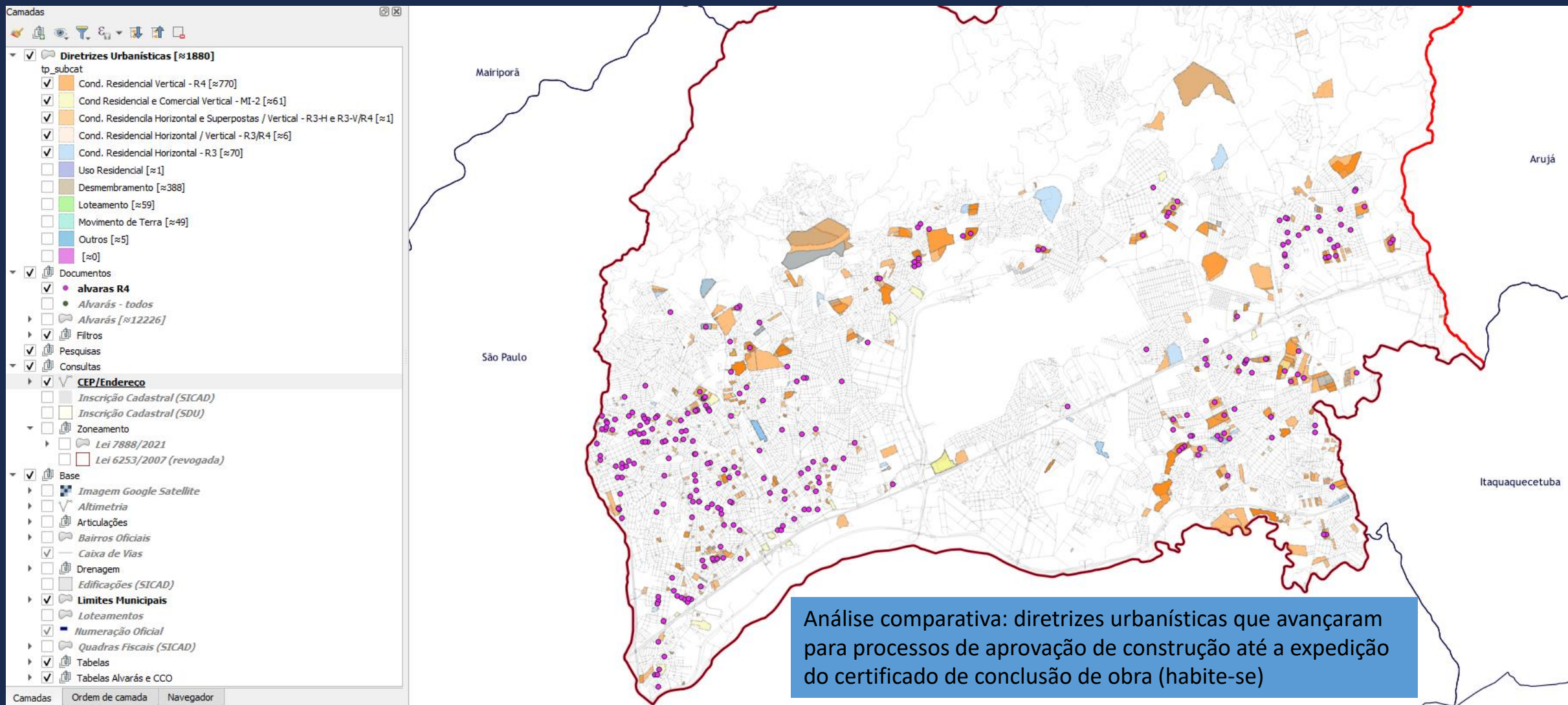


SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO

ALVARÁS DE CONSTRUÇÃO - R4 / MI-2 - Expedidos a partir da vigência da Lei 7.888/2021



DIRETRIZES URBANÍSTICAS e ALVARÁS DE CONSTRUÇÃO - R4 / MI-2



Fonte: banco de dados geográficos da Prefeitura

Software utilizado: QGIS

Responsáveis pelos dados: Diretrizes – SDU01.07 / Alvarás – SDU02.09



Na camada de alvarás não foram lançados os alvarás expedidos anteriores ao ano de 2017.

Já na camada de diretrizes urbanísticas, foram lançados os processos desde 2000.

SISTEMA DE
INFORMAÇÕES
MUNICIPAISIV - Informações
Municipais

Art. 114 parágrafo 2º

Objetivos

- compartilhamento e disseminação de dados geoespaciais
- evitar duplicidade de ações e desperdício de recursos
- padronizar dados
- promover a integração de informações/dados e sistemas

Diretrizes

- estabelecer procedimentos para utilização e consulta dos dados, manutenção (atualização) e preservação de séries históricas
- atender aos princípios de simplificação, economicidade, eficácia, clareza, precisão e segurança
- adotar a lógica de Cadastro Técnico Multifinalitário - CTM

Ações em andamento

Implantação do Cadastro Técnico Multifinalitário - Contrato 36001/2023-DLC

estruturação das informações urbanas de responsabilidade da SDU

parcerias com outras Secretarias

atualização das bases cartográficas a partir da restituição com base em foto aérea de dezembro de 2023 ③

atualização do cadastro imobiliário ③

preenchimento de informações das camadas com a estruturação finalizada ③

em estudo para criação de novas camada ①

mapas temáticos ③

Secretaria de Justiça e Cidadania /
Secretaria da Receita ①

Secretaria de Habitação ③

Secretaria de Infraestrutura (Obras)

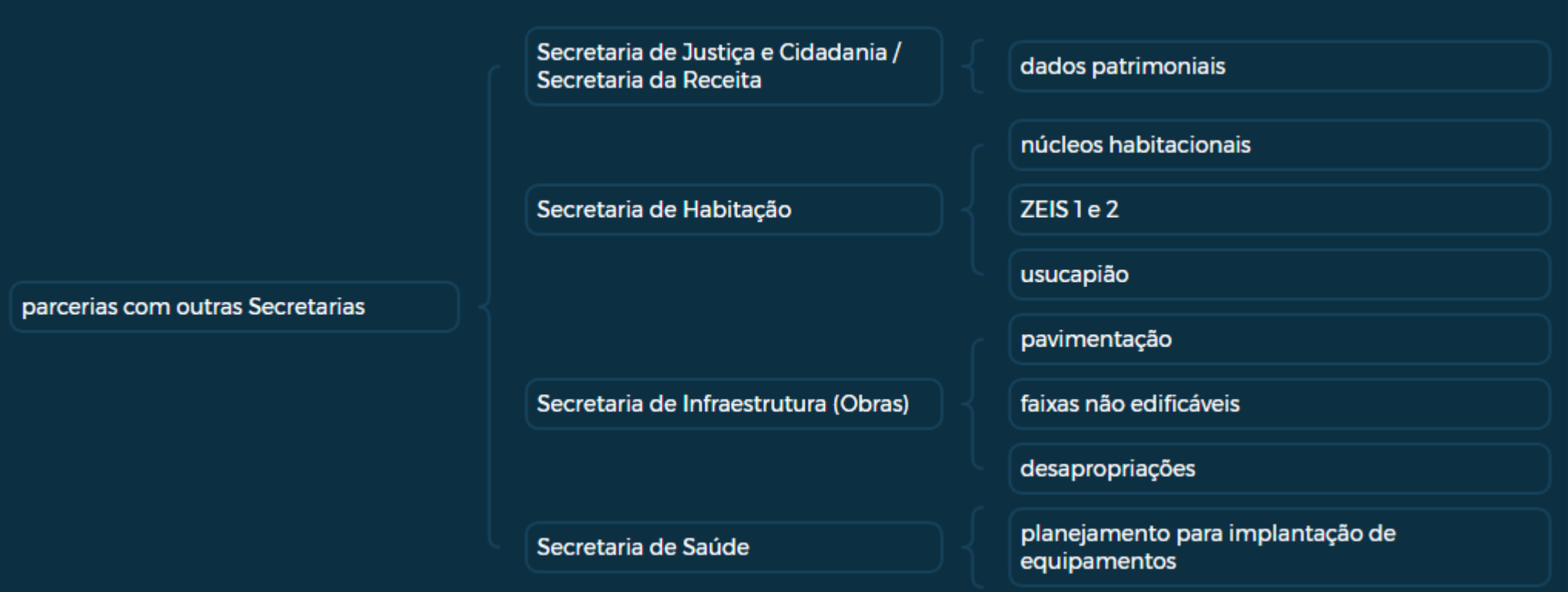
Secretaria de Saúde

Sistemas / Plataformas
/ Portais que
trabalham com dados
espaciais ou
especializáveisGuarugeo Geopixel Cidades Observatório de Políticas Públicas Observatório de Segurança Viária de Guarulhos 

SISTEMA DE
INFORMAÇÕES
MUNICIPAISAções em
andamento

SISTEMA DE
INFORMAÇÕES
MUNICIPAIS

Ações em
andamento



OBRIGADA!

Departamento de Gestão Urbana - SDU01
Divisão Técnica de Planejamento - SDU01.06

E-mail: planejamentourbano@guarulhos.sp.gov.br
Tel.: (11) 2453-6708