

ATA DA 5ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA CÂMARA TÉCNICA DE LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA-CTLU, REALIZADA EM 8 DE JUNHO DE 2004, ÀS 09:30 HORAS, À RUA SÃO BENTO, 405, 26º ANDAR – AUDITÓRIO.

PRESIDENTE : JORGE WILHEIM
SECRETÁRIO EXECUTIVO : HUSSAIN AREF SAAB
REPRESENTANTES PRESENTES : HUSSAIN AREF SAAB
LUIZ ALEXANDRE LARA
WALTER JOSÉ PIRES BELLINTANI
PAULA MARIA MOTTA LARA
SÉRGIO RUBENS G. RODRIGUES
MARIA HELENA BRAGA BRASIL
REGINA FÁTIMA MATOS FERNANDES
RITA DE CÁSSIA G. S. GONÇALVES
ANTONIO CLÁUDIO PINTO DA FONSECA
LUIZ CÉLIO BOTTURA
RONALD E. M. Y. DUMANI
RODOLPHO MANSUETO DINI
EDUARDO MAY ZAIDAN
JOSÉ ROMEU FERRAZ NETO
PAULO RICARDO GIAQUINTO
PATRÍCIA BERTACCHINI
JOSÉ EDUARDO TIBIRIÇÁ

REPRESENTANTES AUSENTES GUSTAVO CARNEIRO VIDIGAL CAVALCANTI
LUIZ GUSTAVO BAMBINI DE ASSIS
LÚCIA PEREIRA AZEVEDO
PAULO SÉRGIO PINHEIRO DA SILVEIRA
MARCOS AUGUSTO COELHO DO NASCIMENTO
PEDRO JOSÉ NICOLAU KELETI
ALBERTO RUBENS BOTTI
LUIZ FREDERICO RANGEL DE FREITAS

Estiveram presentes à reunião: Rubens P. Scuoppo, Márcia Umeoka, interessados no processo nº 2003-0.143.093-0 – ACHÉ LABORATÓRIOS FARMACÊUTICOS S/A; Cristina Ferraz, Myrian de Araújo Tibiriçá, Roberto Dimberio, interessados nos processos nºs 2004-0.116.821-9 e 2004-0.068.626-7 – CASA COR PROMOÇÕES E COMERCIAL LTDA.; Marco A. Vitória, Dércio Toyoyoshi e Saulo D. Góes, interessados no processo nº 2004-0.051.449-0 - DÉRCIO TOYOYOSHI; Paulo Donizete Martinez e Maria Angélica Nogueira, interessados no processo nº 2002-0.154.138-2 – PAULO DONIZETE MARTINEZ; Bueno Netto e Roberto Abud, interessados no processo nº 2003-0.267.106-0 – BUENO NETTO IMOBILIÁRIA LTDA.; José Luiz A. Machado Freire, interessado no processo nº 2003-0.256.889-8 – NAKUL MEKDSSI MIZIARA e Francisco Perez.

2. O Senhor Presidente dá início à reunião informando que uma alteração na convocação das audiências públicas referentes aos planos regionais por parte da Câmara, há uma coincidência. A audiência pública está se dando agora na Câmara e, por isso o Senhor Presidente não poderá ficar a manhã inteira presidindo esta reunião. Irá ficar até certo ponto, depois o Senhor Aref tomará a presidência e dará prosseguimento aos trabalhos. Um pouco por causa disso, o Senhor Presidente inicia a reunião pelos assuntos de uso e ocupação do solo cujos primeiros processos têm alguns assuntos interessantes e fora da rotina processual na qual ele gostaria de estar presente até para assistir.

3. O Senhor Presidente empossa a Senhora Regina Fátima Matos Fernandes como Representante Suplente da SVMA.

4. É apresentado o processo nº 2003-0.256.889-8, referente a dúvida quanto a aplicação da Legislação de Uso e Ocupação do Solo.

Interessado: NAKUL MEKDSSI MIZIARA

Local: Av. Prof. Fonseca Rodrigues, Lt. 02, Qd. 17

Após debate, a CTLU emite o DESPACHO SEMPLA.CTLU/054/2004, que diz: “Processo Deferido.

A CTLU em sua 5ª Reunião Ordinária, realizada em 8 de junho de 2004, delibera favoravelmente para o presente caso à aplicabilidade das disposições do artigo 9º da Lei nº 9.411/81 apenas para implantação de uso residencial multifamiliar, atendidas as condições da informação de fls. 28 a 31.

Delibera, ainda, sejam atendidas todas as restrições convencionais da titulação e as demais exigências legais de zoneamento e edificações.

Publique-se.

À CTLU para as anotações necessárias.”

5. É apresentado o processo nº 2004-0.037.166-5, referente a dúvida quanto a aplicação da Legislação de Uso e Ocupação do Solo.

Interessado: PLANO E PLANO CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA. - PP

Local: Av. Prof. Fonseca Rodrigues, 94 - Lts. 3 e 4, Qd. 73

Após debate, a CTLU emite o PRONUNCIAMENTO SEMPLA.CTLU/092/2004, que diz: “A CTLU delibera favoravelmente para o presente caso à aplicabilidade das disposições do artigo 9º da Lei nº 9.411/81 apenas para implantação de uso residencial multifamiliar, atendidas as condições da informação de fls. 69 a 71.

Delibera, ainda, sejam atendidas todas as restrições convencionais da titulação e as demais exigências legais de zoneamento e edificações.”

6. É apresentado o processo nº 2002-0.300.356-6, referente Consulta sobre o uso e ocupação do solo.

Interessado: LINDENBERG PARTICIPAÇÕES LTDA.

Local: R. Tutóia, 463, 469 e 479

Após debate, a CTLU emite o PRONUNCIAMENTO SEMPLA.CTLU/093/2004, que diz: “A CTLU acolhe a informação de fls. 67 e 68, deliberando favoravelmente a anexação dos lotes 0013-1, 0012-1, 0011-3, 0022-9, 0021-0, 0020-2, 0019-9, 0018-0 integrantes da quadra fiscal nº 035 do setor fiscal 036 para implantação de edifícios destinados ao uso residencial, categoria de uso R2-02.

Deliberou, ainda, que seja vinculada a esse uso residencial as características de recuos, ocupação e aproveitamento do lote da zona de uso Z3 com acesso pelo corredor de uso especial Z8-CR3 da Rua Tutóia. Obs.: 15 (quinze) votos favoráveis, 01 (um) voto contrário.”

7. É apresentado o processo nº 2002-0.154.138-2, referente Consulta sobre o uso e ocupação do solo.

Interessado: PAULO DONIZETE MARTINEZ

Local: R. Groenlândia, 103, 129 e R. General Mena Barreto, 423

Após debate, a CTLU emite o PRONUNCIAMENTO SEMPLA.CTLU/094/2004, que diz: “A CTLU acolhe a informação de fls. 36 e 37, deliberando favoravelmente a anexação dos lotes com os números de contribuinte 016.128.0021-1, 0020-3 e 0019-1 ao Corredor de Uso Especial Z8-CR6 com acesso pelo corredor ou até a 20 (vinte) metros do logradouro que se constitui o mesmo. Obs.: 15 (quinze) votos favoráveis, 01 (um) voto contrário.”

8. É apresentado o processo nº 2004-0.116.821-9, referente solicitação de enquadramento do evento “Casa Cor – Exposição Temporária”

Interessado: CASA COR PROMOÇÕES E COMERCIAL LTDA.

Local: Rua Benedito Monte Negro, 75 - Morumbi

Após debate, a CTLU emite a RESOLUÇÃO SEMPLA.CTLU/008/2004, que diz: “A Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU, em sua 5ª Reunião Ordinária, realizada em 08 de junho de 2004,

Considerando que eventos de natureza transitória e temporária podem ocorrer na cidade, devendo ter sua instalação prevista em termos de normas de legislação urbanística e administração, de emissão de documentos e fiscalização;

Considerando que o caráter transitório se deve ao fato de serem instalados por tempo determinado, em imóvel, tanto na sua parte edificada como na sua parte não edificada;

Considerando que as instalações, na parte edificada e não edificada, poderão respectivamente serem efetuadas com compartilhamento horizontal ou vertical dos ambientes e por equipamentos ou outras edificações com ou sem estrutura equivalentes às das edificações permanentes, uma vez serem transitórias e obrigatoriamente removíveis após a realização do evento;

Que por suas considerações, tanto os compartilhamentos dos ambientes como os equipamentos ou as construções consideradas “stands”, não constituem infração à LPUOS,

R E S O L V E

Eventos de natureza transitória, por serem efetuados em tempo determinado em imóveis edificados ou não, tendo suas partes edificadas, de qualquer espécie, obrigatoriamente removidas após a sua realização, são caracterizados como atividade identificada por “Espaços e Edificações Transitórias para Exposições” sendo que sua instalação, para não ser considerada como infração à LPUOS, deverá ser efetuada nos seguintes termos:

- 1) Como atividade permitida em qualquer zona de uso com exceção de Z-1 (futura ZER), isolada ou constituindo-se uso misto com outras atividades ou categorias de uso desde que as mesmas estejam regularmente instaladas;
- 2) A instalação dessa atividade “evento” deverá ter a sua localização e implantação previamente aprovada pela CTLU caso a caso, sendo consideradas as condições de compatibilização com o entorno, com o aspecto viário, com a acessibilidade, com a segurança e com horário de funcionamento, através de pedido protocolado na SEMPLA, até 180 dias antes de sua realização;
- 3) Sua Licença será obtida através de pedido de Alvará de Autorização, conforme previsto no COE, sendo permitida a emissão de uma única Licença de instalação de eventos dessa natureza, para cada ano, no mesmo imóvel;
- 4) O Alvará de Autorização dos eventos, mesmo constituindo “uso misto”, será pertinente exclusivamente a essa atividade, com prazo de validade correspondente a 120 dias no máximo para a montagem, desmontagem/remoção e sessenta dias no máximo para a realização do evento propriamente dito.”

9. É apresentado o processo nº 2004-0.068.626-7, referente Alvará de autorização do evento “Casa Cor 2004”

Interessado: CASA COR PROMOÇÕES E COMERCIAL LTDA.

Local: Rua Benedito Monte Negro, 75 - Morumbi

Após debate, a CTLU emite o PRONUNCIAMENTO SEMPLA.CTLU/095/2004, que diz: A CTLU, acolhe a informação de fls. 185 a 188 deliberando quanto ao enquadramento do “evento Casa Cor”, atividade identificada como “Espaços e Edificações Transitórias para Exposições”, através de Resolução, estabelecendo, além do cumprimento dos seus itens, as seguintes condições de instalação:

- 1) O “evento Casa Cor” poderá ser realizado no imóvel situado à Rua Benedito Monte Negro nº 75, Morumbi, enquadrado na zona de uso Z8-AV8, Clube Portofino, e em parcela de área fronteira, que constitui parte dos imóveis de propriedade da Eletropaulo Metropolitana de São Paulo, à Marginal oeste do Rio Pinheiros Km 14, Vila Andrade, zona de uso Z17-019;
- 2) Esses imóveis são separados pelo logradouro Rua Benedito Monte Negro, enquadrado como Corredor de Uso Especial Z8-CR6 com a denominação anterior de Rua Prof. Carlos

Gama e, poderão ser ligados através de ocupação de espaço aéreo, desse logradouro por um “Stand Ponte”, igualmente transitório;

3) O acesso aos imóveis, durante a realização do evento e na fase de montagem e remoção, só poderá ser efetuado pela Marginal do Rio Pinheiros, através do terreno locado, permitindo-se o estacionamento de veículos no terreno de propriedade da Eletropaulo, como atividade complementar àquela do evento;

4) O acesso ao imóvel existente na Av. Dona Maria Mesquita Motta e Silva não poderá ser utilizado exceto como saída de emergência, em situações que envolvam segurança;

5) Para atendimento à reconstituição das condições edilícias do imóvel integrante da zona de uso Z8-AV8, como antes da implantação do “evento Casa Cor”, conforme o estabelecido na RESOLUÇÃO SEMPLA.CTLU que trata de eventos dessa natureza, deverá ser requerida, previamente à emissão do Alvará de Autorização, a regularização do imóvel nos termos da lei nº 8382/76, art.5, sanando as irregularidades que porventura existam;

6) O Requerimento de Regularização de que trata o item 5 acima, poderá ser efetuado neste mesmo expediente ou em expediente próprio, devendo nesse caso ser juntado o protocolo neste pedido;

7) O alvará de autorização deverá conter como ressalvas as condições estabelecidas neste Pronunciamento, além daquelas entendidas como necessárias pelo órgão competente pela sua emissão;

8) Tratando-se de local de reunião, e a vista da competência relacionada ao número de pessoas, o Alvará de Autorização, expedido por SEHAB/CONTRU, é documento suficiente para a execução das adaptações do imóvel, necessárias para a implantação e realização e remoção do evento;

9) O horário de funcionamento das 3 fases do “evento” – implantação, realização e remoção, - não deverá ultrapassar as 22:00 horas;

10) Até a efetivação da regularização do leito viário da Rua Benedito Monte Negro, de conformidade com o item 1 do inciso II da Informação SEMPLA.DEPLANO/519/04, será a área mantida pelos proprietários em perfeitas condições de limpeza, segurança, quanto à preservação para receber a pavimentação do leito, quando da sua implantação;

11) Antecedendo o encaminhamento do presente a SEHAB/CONTRU, deverá ser juntada uma declaração estabelecida de comum acordo entre a CASA COR PROMOÇÕES E COMERCIAL LTDA. e os proprietários dos imóveis, quanto à respectiva responsabilização dos itens deliberados por esta Comissão, com a ciência de que sendo estes itens integrantes do alvará de autorização, o seu descumprimento será passível das sanções previstas no COE. Obs.: 15 (quinze) votos favoráveis, 01 (uma) abstenção.”

10. É apresentado o processo nº 2003-0.177.345-5, referente Heliponto .

Interessado: ROBERTO JOÃO GOUVEIA

Local: Av. Brig. Faria Lima, 2056, 2100 e 2152

Após debate, a CTLU emite o PRONUNCIAMENTO SEMPLA.CTLU/096/2004, que diz: “A CTLU acolhe a informação de fls. 101 e 102, deliberando que o presente atente as disposições da RESOLUÇÃO SEMPLA.CNLU/138/2002, devendo ser atendidas as demais disposições legais. Obs.: 15 (quinze) votos favoráveis, 01 (um) voto contrário.”

11. É apresentado o processo nº 2003-0.238.473-8, referente Heliponto.

Interessado: BANCO SANTANDER DO BRASIL S/A

Local: Av. Guido Calói, s/nº

Após debate, a CTLU emite o PRONUNCIAMENTO SEMPLA.CTLU/097/2004, que diz: “A CTLU acolhe a informação de fls. 81 a 83, deliberando que o presente atente as disposições da RESOLUÇÃO SEMPLA.CNLU/138/2002, devendo ser atendidas as demais disposições legais. Obs.: 15 (quinze) votos favoráveis, 01 (um) voto contrário.”

12. É apresentado o processo nº 2003-0.267.106-0, referente Heliponto.

Interessado: BUENO NETTO IMOBILIÁRIA LTDA.

Local: R. Olimpíadas, 100

Após debate, a CTLU emite o PRONUNCIAMENTO SEMPLA.CTLU/098/2004, que diz: “A CTLU acolhe a informação de fls. 92 e 93, deliberando que o presente atente as disposições da RESOLUÇÃO SEMPLA.CNLU/138/2002, devendo ser atendidas as demais disposições legais. Obs.: 13 (treze) votos favoráveis, 01 (um) voto contrário, 01 (uma) abstenção, 01 (uma) declaração de impedimento.”

13. É apresentado o processo nº 2003-0.229.868-8, referente Heliponto.

Interessado: CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BERTOLUCCI

Local: R. Joaquim Floriano, 1052

Após debate, a CTLU emite o DESPACHO SEMPLA.CTLU/057/2004, que diz: “Processo Indeferido.

A CTLU em sua 5ª Reunião Ordinária, realizada em 8 de junho de 2004, acolhe a informação de fls. 111e 112, deliberando que o presente não atente as disposições da RESOLUÇÃO SEMPLA.CNLU/138/2002, devendo o pedido ser indeferido.

Publique-se.

À CTLU para as anotações necessárias.

Arquive-se.”

14. É apresentado o processo nº 2004-0.070.159-2, referente Projeto Modificativo.

Interessado: BENEFICÊNCIA MÉDICA BRASILEIRA S.A. –
HOSPITAL E MATERNIDADE SÃO LUIZ

Local: Av. Santo Amaro x R. Desembargador Aguiar Valim

Após debate, a CTLU emite o PRONUNCIAMENTO SEMPLA.CTLU/099/2004, que diz: “A CTLU deliberou pela aprovação da proposta de alteração nos termos da informação de folhas 231 a 233. Obs.: 15 (quinze) votos favoráveis, 01 (um) voto contrário.”

15. É apresentado o processo nº 2000-0.275.549-8, referente Operação Urbana Faria Lima – Proposta nº 149

Interessado: TPA EMPREENDIMENTOS E CONSTRUÇÕES LTDA.

Local: Av. Pedroso de Moraes / R. Ferreira de Araujo

Após debate, a CTLU emite o PRONUNCIAMENTO SEMPLA.CTLU/100/2004; que diz: “A CTLU acolhe a informação de folhas 199, deliberando pela alteração do DESPACHO SEMPLA.CNLU/943/2001.”

16. É apresentado o processo nº 2003-0.143.093-0, referente Projeto Modificativo

Interessado: ACHÉ LABORATÓRIOS FARMACÊUTICOS S/A

Local: Av. Brigadeiro Faria Lima, 1597

Após debate, a CTLU emite o PRONUNCIAMENTO SEMPLA.CTLU/101/2004, que diz: “A CTLU acolhe a informação de folhas 218 a 220, deliberando favoravelmente à alteração solicitada, vinculando sua implantação àquela demonstrada às folhas 216 e 217 deste processo, desde que a compartimentação seja feita por painéis divisórios, não se permitindo a divisão com paredes de alvenaria; sua utilização seja de forma gratuita; não sendo admitido qualquer tipo de comercialização, inclusive de obras de arte e obrigatoriamente fique aberta ao público por tempo não inferior ao horário regulamentado para o funcionamento de Parques Públicos fechados.”

17. É apresentado o processo nº 2003-0.074.998-4, referente Projeto Modificativo

Interessado: MUNIR ABBUD EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Local: R. Funchal, 418

Após debate, a CTLU emite o PRONUNCIAMENTO SEMPLA.CTLU/102/2004, que diz: “A CTLU deliberou pela aprovação da proposta de alteração nos termos da informação de folhas 196 a 198. Obs.: 15 (quinze) votos favoráveis, 01 (um) voto contrário.”

18. É apresentado o processo nº 2004-0.051.449-0, referente enquadramento de atividade – Extração de água.

Interessado: DÉRCIO TOYOYOSHI

Após debate, a CTLU emite o RESOLUÇÃO SEMPLA.CTLU/009/2004, que diz: “A Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU, em sua 5ª Reunião Ordinária, realizada em 8 de junho de 2004,

Considerando:

- as disposições do artigo 16 da Lei nº 9.300, de 24 de agosto de 1981;

- e ainda a necessidade de orientação e uniformização dos procedimentos, visando a melhor aplicabilidade dos dispositivos enfocados;

RESOLVE:

1. Para fins de uso e ocupação do solo, a atividade “Pesquisa, lavra e envasilhamento de água mineral” enquadra-se na categoria de uso I3 – Exploração de Recursos Naturais, devendo atender a Lei nº 13.721, de 09 de janeiro de 2004, apresentando ainda, para sua instalação, o parecer favorável do Departamento Nacional de Produção Mineral – DNPM do Ministério de Minas e Energia do Governo Federal, sendo admitida em todas as zonas de uso da legislação de parcelamento, uso e ocupação do solo do Município de São Paulo, a critério da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano – SEMPLA que fixará as características de recuos, ocupação e aproveitamento de lote, ouvida a Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU.

2. Para fins de uso e ocupação do solo, a atividade “Extração, captação, armazenamento e distribuição de água potável a granel”, enquadra-se na categoria de uso C3 – Comércio Atacadista, subcategoria C3.4 – Comércio de Produtos Agropecuários e Extrativos, devendo atender a Lei nº 13.721, de 09 de janeiro de 2004, apresentando ainda, para sua instalação a perfuração do poço o parecer favorável do Departamento de Águas e Energia Elétrica do Governo do Estado de São Paulo.

3. Ficam revogadas em todos os seus termos, as RESOLUÇÕES SEMPLA.CNLU/148/2002 e 155/2003.”

19. Às 12:00 horas, o Senhor Presidente encerra a reunião, agradecendo a presença de todos.

São Paulo, 8 de junho de 2004.

LGSM/cm.