

**ATA DA 111ª REUNIÃO ORDINÁRIA**

1 Ao primeiro dia do mês de dezembro de 2022, realizou-se a **111ª Reunião**  
2 **Ordinária**, através do aplicativo “Microsoft Teams” e transmitida ao vivo para a  
3 população em geral pelo serviço de streaming (YouTube) disponibilizado no site  
4 da CTLU (Reuniões 2022), nos termos da Portaria nº 17, complementada pela  
5 Portaria nº 19/2020/SMDU.G. **01)** A Presidente da CTLU, Sra. Viviane  
6 Stankevicius Urioste Magalhães, declarou aberta a sessão às 14h21min e iniciou a  
7 reunião na presença de 09 (nove) Representantes do Poder Público e 08 (oito)  
8 Representantes da Sociedade Civil, que compuseram o plenário virtual, a saber,  
9 pelo Poder Público: Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento – SMUL  
10 1, Daniella Lucas Richards (Titular); Secretaria Municipal de Urbanismo e  
11 Licenciamento – SMUL 2, Pedro Luiz Ferreira da Fonseca (Titular); Secretaria  
12 Municipal de Governo – SGM, Regina Ramoska (Suplente); Secretaria Municipal  
13 de Justiça – SMJ, Maria Lúcia Palma Latorre (Suplente); Secretaria Municipal das  
14 Subprefeituras – SMSUB, Tatiane Felix Lopes (Titular); Secretaria Municipal de  
15 Cultura – SMC, Marcos Cartum (Titular); Secretaria Municipal de Infraestrutura  
16 Urbana e Obras – SIURB, Márcia Tieko Omoto Yamaguchi (Titular); Secretaria  
17 Municipal do Verde e do Meio Ambiente – SVMMA, Christiane de França Ferreira  
18 (Titular); São Paulo Urbanismo - SP-URBANISMO, Rita de Cássia Guimarães  
19 Sylvestre Gonçalves (Suplente) e pela Sociedade Civil: Sociedade dos Amigos do  
20 Planalto Paulista – SAPP, Lucila Falcão Pessoa Lacrete (Titular); Movimento de  
21 Moradores Prestadores de Serviço e Comerciantes da Av. Paulista e entornos –  
22 MOVPAULISTA, Raphaela José Cyrillo Galletti (Suplente); Associação dos  
23 Mutuários e Moradores da COHAB 1 – AMM-COHAB, José André de Araujo  
24 (Titular); Universidade Nove de Julho – UNINOVE, Daniel Todtmann Montandon  
25 (Titular); Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de  
26 Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo - SECOVI-SP, Priscila Rigon  
27 Fecher (Titular); Associação Comercial de São Paulo – ACSP, Eduardo Della  
28 Manna (Titular); Instituto Brasileiro de Direito Urbanístico – IBDU, Fernando  
29 Guilherme Bruno Filho (Titular); Conselho Participativo Municipal – CPM, Ana  
30 Luisa Dantas Coutinho Perez (Titular). **02)** Também estavam presentes  
31 acompanhando a reunião pela Sociedade Civil: Movimento Defesa São Paulo –  
32 MDSP, Renata Esteves de Almeida Andretto (Suplente); Associação Regional dos  
33 Escritórios de Arquitetura de São Paulo - ASBEA-SP, Adriana Tie de Camargo  
34 Neves (Suplente). **03)** Na sequência, como comunicações gerais, foi dada ciência  
35 das atas da 45ª Reunião Extraordinária e da 109ª Reunião Ordinária. **04)** A  
36 Representante titular da SAPP, Sra. Lucila Falcão Pessoa Lacrete, apresentou uma  
37 questão de ordem com relação aos dois helipontos da pauta, itens 2.3 (Avenida  
38 Brigadeiro Faria Lima esquina com Avenida Cidade Jardim) e 2.5 (Avenida  
39 Mofarrej, 840), solicitando que constasse em ata a manifestação sobre a questão

40 dos helipontos contrariarem a ADIn e que não poderiam ser pautados, sob pena  
41 de se cometer uma ilegalidade, infringindo o artigo 107 da Lei nº 16.402/2016  
42 (LPUOS), a própria ADIn e o artigo 262 da LPUOS; em resposta, a Presidente  
43 informou que iria dar prosseguimento aos processos e quando chegasse nos  
44 helipontos faria uma exposição sobre o assunto. 05) Em relação ao segundo item  
45 de pauta, foi apresentado pela relatora Marilena Fajersztajn, da Gerência de  
46 Análise Técnica (GAT) da SP-URBANISMO, o processo SEI nº  
47 7810.2022/0001373-6; Interessado: Windsor Investimentos Imobiliários Ltda.;  
48 Assunto: Solicitação de cancelamento da Certidão nº 24/13/SMDU/CTLU, de  
49 13/11/2013, de participação na Operação Urbana Água Branca (OUCAB). Após  
50 relatoria, a Representante suplente do MDSP, Sra. Renata Esteves de Almeida  
51 Andretto, expressou sua posição contrária ao cancelamento da Certidão em  
52 questão, fundamentando sua manifestação no documento da gerência jurídica da  
53 SP-URBANISMO, datado de 18/11/2022, anexado ao processo, que tem como  
54 base a Resolução SMUL.ATECC.CTLU/10/2021, que determina a necessidade de  
55 critérios para a atualização de certidões declaratórias de benefícios auferidos sob  
56 a égide da Lei nº 11.774/95, devido à sua revogação, considerou que o processo  
57 trata de assunto relacionado à benefícios a favor do interessado, e que tal  
58 resolução precede a decisão do Tribunal de Justiça na ADIn 2304556-  
59 40.2020.8.26.0000, que declarou a incompetência da CTLU para fixação de  
60 parâmetros de parcelamento uso e ocupação do solo, concluiu que não é  
61 competência da CTLU se manifestar sobre a certidão, devendo ser encaminhado o  
62 assunto para a Procuradoria Geral do Município para cumprimento de sentença  
63 da Ação Direta de Inconstitucionalidade, por considerar que o caso está sob  
64 júdice, por dizer respeito à ADIn; com a palavra, a Representante titular da SAPP,  
65 Sra. Lucila Falcão Pessoa Lacrete endossou a fala anterior, e solicitou que fosse  
66 esclarecido, considerando que o valor pago não seria restituído, o que seria  
67 realizado com os índices urbanísticos, qual a pretensão do interessado, tendo em  
68 vista que a Operação Urbana possui estoque de usos residenciais e não  
69 residenciais, e questionou se há um novo projeto; com a palavra, o Representante  
70 titular do IBDU, Sr. Fernando Guilherme Bruno Filho, informou entender que a  
71 contrapartida é anterior à atualização da lei da Operação Urbana, e que o valor foi  
72 utilizado para provimento habitacional na Favela do Sapo e outras comunidades,  
73 no âmbito da ação movida pelo Ministério Público, gerada pela Ação Civil Pública,  
74 causando estranheza uma vez que entende que há abdicação de índices  
75 urbanísticos, mantida a contrapartida, questionou quais índices o interessado  
76 busca; em resposta, a relatora esclareceu que o interessado pretende fazer outro  
77 empreendimento, e que na lei anterior, o projeto era construir um edifício de uso  
78 misto, assim, como as certidões foram emitidas com todos os detalhes de  
79 gabarito, se aproximando de uma aprovação de projeto, e no pedido atual, há  
80 mudança do projeto, utilizando a lei atual de parcelamento, uso e ocupação do  
81 solo, e no momento, o interessado renunciou os direitos e índices adquiridos, não  
82 havendo restituição do valor, e esclareceu que o recurso se encontra na conta da  
83 operação urbana original e será aplicado no atendimento habitacional, não  
84 havendo alteração da destinação, quanto à questão da ADIn, o entendimento

85 jurídico é de que houve despacho da CTLU e emissão de certidão, assim, cabendo  
86 a manifestação da câmara, e que o cancelamento da certidão não implicaria na  
87 aprovação de outro índice, sendo outra solicitação; na sequência, o  
88 Representante titular da AMM-COHAB 1, Sr. José André de Araujo, informou  
89 que, diante da preliminar levantada pela Representante suplente do MDSP, seria  
90 necessário um parecer jurídico para maior segurança, e questionou se não seria o  
91 caso de desistência, apesar do termo similar a renúncia, considerando tratar-se de  
92 uma segurança jurídica, sendo necessário apresentar procuração com termo  
93 específico de renúncia, e ressaltou que a questão possui base nos princípios do  
94 interesse público e segurança jurídica para análise do colegiado; a Representante  
95 suplente da SP-URBANISMO, Sra. Rita de Cássia Guimarães Sylvestre Gonçalves,  
96 esclareceu que existiram análises na CTLU de casos semelhantes, assim como é  
97 usual tratar de casos com direitos adquiridos, e também que o interessado  
98 renunciou direitos adquiridos com base na lei anterior, e ao desvincular esses  
99 parâmetros, ele se habilita a pleitear novos parâmetros com base na legislação  
100 vigente, com aquisição de CEPACs e demais itens relacionados à nova lei da  
101 operação urbana; a Representante titular da SAPP informou que compreendeu  
102 que o interessado renunciou aos índices urbanísticos, e questionou se haveria  
103 renúncia do valor pago ou se seria destinado à outro empreendimento no  
104 perímetro da operação urbana, considerando existir duas possibilidades, de  
105 iniciar um novo processo de aprovação ou transferir o valor pago para um novo  
106 empreendimento; o Representante titular da UNINOVE, Sr. Daniel Todtmann  
107 Montandon, retomou a fala da Representante suplente do MDSP de que não seria  
108 competência da CTLU a análise do caso por conta da ADIn, e destacou que  
109 entende que a decisão que consta na ADIn não abrange todas as competências da  
110 CTLU, pontuando que trata-se de itens específicos no artigo 107, e todas as  
111 demais não estão necessariamente suspensas por conta da decisão, concordou e  
112 reforçou a fala da Representante titular da SP-URBANISMO, considerando que  
113 existe também um entendimento da Prefeitura para não realizar a restituição de  
114 pagamento feito por contrapartida, em operação urbana ou por outorga onerosa,  
115 e observou que a minuta de despacho apresenta o cancelamento da certidão e do  
116 respectivo despacho sem a devolução de valores; a relatora esclareceu que houve  
117 a desistência integral, inclusive da contrapartida, sendo que o interessado está  
118 ciente que não será ressarcido; a Representante titular da SAPP informou que  
119 entende ser necessário formalizar a decisão por considerar que o estoque poderia  
120 ser vendido para outra pessoa, e solicitou a confirmação; a relatora esclareceu  
121 que o caso precisaria ser avaliado, devido à legislação anterior da operação  
122 urbana definir um estoque único, e a vigente separar a área em setores e  
123 subsetores, em estoque residencial e não residencial; a Representante titular da  
124 SAPP considerou ser “temerário” apenas realizar o cancelamento da certidão sem  
125 conhecer os efeitos; a relatora esclareceu tratar-se de questões independentes,  
126 que caso o interessado opte por solicitar uma nova adesão à operação urbana, é  
127 necessário protocolar um novo processo que se enquadrará na lei vigente, tendo  
128 em vista que não foi utilizado todo o coeficiente de aproveitamento, sendo  
129 processos desvinculados, em que a solicitação de cancelamento de uma certidão

130 não se relaciona com a aprovação de outro processo; a Representante titular da  
131 SAPP considerou que a resolução não apresentava tal entendimento; em  
132 resposta, a relatora esclareceu que a resolução apresenta a renúncia da certidão  
133 pelo interessado, não sendo o momento de analisar o que será realizado  
134 posteriormente pelo interessado; a Representante titular da SAPP pontuou que a  
135 não devolução da contrapartida não significa que o interessado pode utilizá-la no  
136 mesmo local, e reforçou que o interessado deveria renunciar a todos os aspectos  
137 da certidão e do valor pago; a Representante suplente da SP-URBANISMO  
138 informou que a proposta anterior ocorreu sob a vigência da lei antiga da operação  
139 urbana, como exemplo citou uma situação em que foi construído um  
140 empreendimento com quatro vezes a área do terreno, a contrapartida foi paga e a  
141 construção foi demolida, permitindo assim a apresentação de uma nova proposta,  
142 observou que o estoque anterior, vinculado ao lote em questão e ao pagamento  
143 da contrapartida, perdeu sua validade com a legislação anterior, e a nova  
144 legislação, estabeleceu um novo procedimento para o acesso a esse estoque,  
145 exigindo a aquisição de novos CEPACs, ressaltou que o interessado busca a  
146 nulidade dos índices atribuídos a esse terreno e a desvinculação do projeto  
147 anterior, e comprometeu-se a renunciar ao valor pago, não restituível, sendo  
148 necessário adquirir CEPACs e viabilizar um novo empreendimento, destacou a  
149 última frase do despacho, que menciona a "sem restituição da contrapartida  
150 financeira", assegurando que o montante pago não será reembolsado ao  
151 interessado; a relatora esclareceu que, na carta de solicitação, o interessado  
152 expressou ciência de que não haverá restituição, destacando que com o  
153 cancelamento da certidão, o interessado fica impossibilitado de pleitear  
154 quaisquer dos direitos anteriormente adquiridos; a Representante suplente do  
155 MDSP abordou a questão do não ressarcimento, ressaltando que a expressão  
156 "sem restituição da contrapartida financeira" indica que o valor não seria  
157 devolvido, mas não impede que seja utilizado de outra maneira, destacou que a  
158 folha quatro do processo consta que o interessado está ciente de que a  
159 desistência não resultará na restituição do valor pago, e considerou que não está  
160 explícita a possibilidade de utilizar esse valor para outros fins, prosseguiu  
161 informando que a ADIn declarou a inconstitucionalidade de vários incisos e  
162 parágrafos do artigo 107, e no que diz respeito à CTLU, enfatizou que sua  
163 competência foi consideravelmente reduzida, tornando-se praticamente  
164 inexistente em comparação com o que era exercido anteriormente, e que haviam  
165 outras ADIns que declaravam as competências da CTLU inconstitucionais,  
166 considerando o princípio da reserva legal e os artigos 5º, §1º e 181 da constituição  
167 estadual, que proíbem a delegação de atribuições a qualquer dos poderes,  
168 afirmando que somente a lei municipal pode estabelecer normas sobre  
169 zoneamento, destacou também que as alterações e fixações de parâmetros de  
170 parcelamento, uso e ocupação do solo realizadas pela CTLU, a despeito das  
171 manifestações reiteradas ao longo das reuniões, foram declaradas  
172 inconstitucionais em 9 de março de 2022, em relação a questão do marco  
173 temporal em relação à certidão 24/2013, ressaltou que quem não tem  
174 competência para realizar também não tem competência para desfazer,

175 reforçando que a CTLU não pode aprovar o cancelamento dessa decisão, por ser  
176 uma questão sob júdice, devendo ser resolvida juridicamente, uma vez que existe  
177 recurso tramitando apresentado pela Prefeitura, que não tem efeito suspensivo, e  
178 sugeriu que o caso fosse encaminhado à Procuradoria do Município; a relatora  
179 Marilena Fajersztajn esclareceu que em nenhum momento o interessado teve o  
180 poder de utilizar o valor, sendo a Prefeitura de São Paulo responsável por sua  
181 destinação, sendo utilizado no pagamento das habitações de interesse social já  
182 definidas, e que o interessado havia adquirido direitos por meio desse pagamento,  
183 os quais está renunciando, salientou que, ao desistir, o interessado não terá em  
184 nenhum momento a restituição do montante, pois o dinheiro não pertence a ele,  
185 concluiu afirmando que o que está sendo pretendido é aceitar a desistência, sem a  
186 necessidade de criar uma legislação; a Representante suplente da SP-  
187 URBANISMO ressaltou que as operações urbanas antigas definiam os índices  
188 urbanísticos adquiridos por meio das respectivas leis, por meio de despachos da  
189 CTLU, que os cancelava, prática que deixou de existir com as revisões da  
190 legislação, passando a ocorrer por meio de compra de CEPACs, afirmou que o  
191 cancelamento busca a nulidade de um procedimento que deixou de ser feito com  
192 a aprovação das novas leis, ressaltou ainda que a ADIn se refere ao artigo 107 do  
193 zoneamento, em que a Câmara Técnica poderia atribuir parâmetros urbanísticos  
194 para empreendimentos enquadrados na subcategoria de uso INFRA mediante  
195 solicitação do órgão competente, e que o caso analisado não se enquadra em tal  
196 questão, enfatizou que o pleito visa dar nulidade de uma decisão com base em  
197 uma lei que não está em vigor, exemplificando com um edifício construído com  
198 outorga paga que foi demolido, salientou que não estão indo contra a ADIn, pois  
199 não estão atribuindo parâmetros urbanísticos; o Representante titular da ACSP,  
200 Eduardo Della Manna, disse que, no seu entendimento, está compreensível que o  
201 cancelamento dessa certidão representa a renúncia do valor pago, permanecendo  
202 na conta da Operação Urbana Água Branca, assim como a renúncia do coeficiente  
203 de aproveitamento adicional de três vezes a área do terreno, adquirido através do  
204 pagamento da contrapartida, enfatizando que ao cancelar a certidão, todo seu  
205 conteúdo é revogado, e qualquer projeto novo do interessado deve atender os  
206 dispositivos da lei atual; o Representante titular da UNINOVE expressou  
207 compreensão em relação às ponderações apresentadas pela Representante  
208 suplente do MDSP, e também a posição do segmento que ela representa,  
209 destacou que os representantes não estão desafiando a decisão da ADIn, que  
210 todos estão cientes que esta estabeleceu restrições de manifestações da CTLU,  
211 inclusive sendo gerenciadas pela presidência ao não submeter mais processos  
212 enquadrados pelos dispositivos do artigo 107, destacando que os processos em  
213 pauta são aqueles que podem ser analisados pela CTLU, como esclarecimento de  
214 dúvidas sobre a aplicação da lei, o artigo 330 do PDE, o artigo 157 e o artigo 15 da  
215 LPUOS, entre outras circunstâncias que exigem a manifestação da CTLU para  
216 esclarecer a aplicação de determinado parâmetro qualificador, ponderando que a  
217 definição de parâmetros surgiu de forma extremamente específica no artigo 107  
218 que acabou sendo questionado pela ADIn, e salientou que a lei de 1995 da  
219 Operação Urbana Água Branca, que previa submissão das propostas à CTLU, não

220 foi questionada, inclusive as certidões que foram emitidas a partir dessa lei, e  
221 informou que não considera que exista risco na manifestação sobre esse processo  
222 que foi submetido para CTLU em relação à ADIn; a relatora Marilena Fajersztajn  
223 reforçou que os pontos estão claros e se não tivesse mais esclarecimentos,  
224 sugeriu prosseguir para a votação; na sequência, foi deliberado favoravelmente,  
225 por maioria de votos, à vista da Informação SP-URB/DEO-GAT nº 074414005, e  
226 do apresentado em plenário pela relatoria de SP-Urbanismo, pela proposta de  
227 despacho, com a seguinte votação: 15 votos favoráveis, a saber: Poder Público:  
228 SMUL1, Daniella Lucas Richards (Titular); SMUL2, Pedro Luiz Ferreira da Fonseca  
229 (Titular); SGM, Regina Ramoska (Suplente); SMJ, Maria Lúcia Palma Latorre  
230 (Suplente); SMSUB, Tatiane Felix Lopes (Titular); SMC, Marcos Cartum (Titular);  
231 SIURB, Márcia Tiekko Omoto Yamaguchi (Titular); SMT, Tácito Pio da Silveira  
232 (Suplente); SVMA, Christiane de França Ferreira (Titular); SP-URBANISMO, Rita  
233 de Cássia Guimarães Sylvestre Gonçalves (Suplente) / Sociedade Civil: UNINOVE,  
234 Daniel Todtmann Montandon (Titular); SECOVI-SP, Priscila Rigon Fecher  
235 (Titular); ACSP, Eduardo Della Manna (Titular); IBDU, Fernando Guilherme Bruno  
236 Filho (Titular), com declaração de voto, a saber: *“a manifestação favorável está  
237 acompanhada em todas as cautelas possíveis, primeiro que não considero pelo  
238 teor da discussão de que haja qualquer direito adquirido da parte do  
239 Empreendedor, direito adquirido é aquele exercido em algum momento, no  
240 máximo há uma expectativa de direito quanto ao uso desses créditos e ai coloco  
241 entre aspas para o exercício de construir a partir desses 34 milhões o que me  
242 parece que não seja viável, em contrário admitimos que a aquisição de 34 milhões  
243 428 mil traduzidos em direito de construir se transforma, ai falo em nome do  
244 IBDU, numa nova modalidade de especulação, eu adquiero no regime, aplico no  
245 outro como eu bem entender, então eu transformo em especulação imobiliária em  
246 especulação financeira, sou favorável nesse sentido com todas essas ressalvas  
247 possíveis”*; CPM, Ana Luiza Dantas Coutinho Perez (Titular), 03 votos contrários,  
248 a saber: Sociedade Civil: SAPP, Lucila Falcão Pessoa Lacrete (Titular), com  
249 declaração de voto lida pela Represente suplente do MDSP, Sra. Renata Esteves  
250 de Almeida Andretto a pedido da titular, a saber: *“Processo SEI  
251 7810.2022/0001373-6 Consta do documento 074414005, da Gerência de  
252 Análise Técnica da São Paulo Urbanismo, a proposta, para esta Câmara, de  
253 resolução que implica no cancelamento do Despacho SMDU. CTLU 011/2013,  
254 publicado em 07.09.2013, e o conseqüente cancelamento da Certidão  
255 24/13/SMDU/CTLU - Operação Urbana Água Branca de 13/11/2013,  
256 informando que pelo documento 074034889, a Gerência Jurídica da São Paulo  
257 Urbanismo “avalia que a documentação se encontra em condições técnicas e  
258 jurídicas para ser submetida a deliberação da CTLU”. O referido documento da  
259 Gerência Jurídica da SP Urbanismo, datado de 18.11.2022, se fundamenta na  
260 Resolução SMUL.ATECC.CTLU 010/2021, de 13.11.2021, que foi feita ao  
261 argumento de necessidade de critérios para atualização das certidões  
262 declaratórias de benefícios auferidos sob a égide da lei 11.774/95 (Operação  
263 Urbana Água Branca) em razão da sua revogação. Considerando que a referida  
264 Certidão 24/13/SMDU/CTLU, que se pretende agora cancelar, se refere*

265 *exatamente a benefícios, a pedido de Windsor Investimentos Imobiliários,*  
266 *aprovando em seu favor índices e características especiais e específicos de uso e*  
267 *ocupação do solo; Considerando que a dita Resolução SMUL.ATECC.CTLU*  
268 *010/2021 é anterior à decisão de 09.03.2022, do Tribunal de Justiça, na ADIN*  
269 *2304556-40.2020.8.26.0000, que declarou a incompetência da CTLU para*  
270 *fixação de parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo, não é*  
271 *competência desta Câmara Técnica se manifestar sobre a Certidão*  
272 *24/13/SMDU/CTLU e, estando o caso “sub judice”, é de se encaminhar o assunto*  
273 *para a Procuradoria do Município, para tratamento no âmbito do Cumprimento*  
274 *de Sentença da ADIN 2304556-40.2020.8.26.0000.”; MOVPAULISTA, Raphaella*  
275 *José Cyrillo Galletti (Suplente), com declaração de voto, a saber: contrária,*  
276 *referendando a declaração de voto da Lucila Falcão Pessoa Lacreia lida pela*  
277 *Renata Esteves de Almeida Andretto; AMM-COHAB 1, José André de Araujo*  
278 *(Titular), com declaração de voto, a saber: “Além da questão de ordem levantada*  
279 *que no nosso entender deveria ser votado de forma separada o que não foi*  
280 *respeitado pela digna Presidente desse colegiado que por si só já causa nulidade*  
281 *da votação, desistência não é similar a renúncia, pois a renúncia é a própria*  
282 *abdicação do direito material para não mais discutir a questão, entendo que seria*  
283 *o caso além da preliminar já levantada ser o caso de apresentação de termo de*  
284 *renúncia para garantir o interesse público e a segurança jurídica, por isso opino*  
285 *pelo voto contrário da matéria colocada em votação”, nenhuma abstenção, 02*  
286 *ausentes, a saber: Sociedade Civil: IAB-SP; Representando CPM, e emitido o*  
287 *DESPACHO SMUL.ATECC.CTLU/003/2022 nos seguintes termos: A Câmara*  
288 *Técnica de Legislação Urbanística - CTLU/SMUL, em sua 111ª Reunião Ordinária,*  
289 *realizada em 01 de dezembro de 2022, por 15 votos favoráveis e 03 contrários, a*  
290 *vista da informação 074414005 do processo SEI 7810.2022/0001373-6 e da*  
291 *relatoria da SP-URBANISMO, referente ao pedido de Cancelamento do Despacho*  
292 *SMDU.CTLU/011/2013 publicado no DOM de 07 de setembro de 2013 e o*  
293 *consequente cancelamento da Certidão nº 24/13/SMDU/CTLU -Operação*  
294 *Urbana Água Branca de 13/11/2013, DELIBERA cancelar o Despacho*  
295 *SMDU.CTLU/011/2013 publicado no DOM de 07 de setembro de 2013 e*  
296 *cancelar a Certidão nº 24/13/SMDU/CTLU - Operação Urbana Água Branca de*  
297 *13/11/2013, sem restituição da contrapartida financeira de R\$34.428.850,89*  
298 *prevista no item 2.1. da citada certidão. 1. Publique-se 2. À SP-URBANISMO para*  
299 *prosseguimento. 06) O Representante suplente da SMT, Tácito Pio da Silveira,*  
300 *entrou na reunião e compôs o plenário virtual. 07) A Representante titular da*  
301 *SIURB, Márcia Tieko Omoto Yamaguchi, se retirou da reunião. 08) O*  
302 *Representante suplente da SIURB, Rafael Alexandre do Nascimento Purificação,*  
303 *entrou na reunião e compôs o plenário virtual. 09) O Representante suplente*  
304 *CPM, Márcio Novaes Coelho Jr., entrou na reunião para acompanhá-la, uma vez*  
305 *que a Representante titular está presente. 10) Foi apresentado pela relatora*  
306 *Daniella Lucas Richards, da Coordenadoria de Legislação de Uso e Ocupação do*  
307 *Solo (DEUSO), o processo SEI nº 1020.2021/0009101-7; Interessado: Manila*  
308 *Investimentos Imobiliários Ltda.; Assunto: Alvará de Aprovação de Reforma*  
309 *(Exceto HIS/ HMP); Local: Avenida Washington Luís, 1415. Após relatoria, o*

310 Representante titular da ACSP, Eduardo Della Manna, informou que o  
311 Pronunciamento 026/2022, da reunião extraordinária do dia 1º de setembro,  
312 definiu que o processo deveria ser restituído para DEUSO para providências  
313 cabíveis, em razão da consulta estar prejudicada, uma vez que o interessado  
314 deveria protocolar pedido de diretrizes do projeto, e questionou se de fato houve  
315 esse pedido e se a análise apresentada era decorrente do pedido de diretrizes de  
316 projeto, ou se eram consideradas as diretrizes de CET como as diretrizes de  
317 projeto; a relatora informou que na última reunião, houve uma análise  
318 aprofundada da questão relacionada à rua, que não estava clara, e do formato em  
319 que foi encaminhado, que era uma consulta da área técnica encaminhada dentro  
320 de um processo de licenciamento edilício, fato que desobriga a apresentação de  
321 uma diretriz de projeto, uma vez que o processo de licenciamento edilício  
322 contempla todas as características de uma diretriz de projeto para obter um  
323 alvará, então, considerou ser um equívoco constar no pronunciamento a  
324 obrigatoriedade da diretriz de projeto, ainda informou que houve  
325 complementação do projeto e apresentação da certidão de diretrizes da SMT,  
326 entendendo ser viável o retorno para pauta. O Representante titular da SMUL 2,  
327 Sr. Pedro Luiz Ferreira da Fonseca, apresentou uma questão de ordem em relação  
328 à intervenção anterior, ressaltando que o deliberado na referida reunião tratava-  
329 se de uma consulta sobre fruição, em que não estava não estava explicitamente  
330 indicado que havia um processo de alvará envolvido, justificando que considera  
331 existir um risco ao examinarem consultas avulsas sem incorporar os  
332 entendimentos de um processo de alvará, argumentou que não foi um equívoco  
333 solicitar diretrizes de projeto no caso analisado, uma vez que não possuíam  
334 conhecimento da existência de um processo de alvará tramitando, informou que  
335 no momento, o processo analisado era de alvará, concordando com a instrução,  
336 tendo em vista a documentação do processo, salientou que considera o caso  
337 emblemático, chamando a atenção para a necessidade de cuidado ao incluir  
338 consultas avulsas na pauta, sem verificar previamente a existência de um  
339 processo de alvará, alertando que isso pode resultar em deliberações que não  
340 correspondem integralmente às dúvidas apresentadas, enfatizando a importância  
341 de garantir a inclusão de todos os elementos necessários para uma decisão  
342 adequada. A relatora esclareceu que tal fato ocorreu por o processo estar  
343 tramitando por um sistema que DEUSO não possuía acesso pleno,  
344 impossibilitando-os de acessar todos os documentos, fato que foi resolvido a  
345 partir da concessão do acesso ao sistema, permitindo a realização do  
346 encaminhamento à CTLU. Em resposta, o Representante titular da SMUL 2  
347 informou que fez a consideração para garantir a segurança dos conselheiros  
348 realizarem uma deliberação possuindo todos os dados relativos. A Representante  
349 do interessado, Sra. Camila Chiarastelli Martinho Di Croce, da empresa Chiara  
350 Arquitetura, realizou uma apresentação do projeto, contendo a planta aprovada  
351 que possui o Habite-se, certidão de diretrizes da época, que contempla inclusive a  
352 área de Docas, seguiu com a demonstração da logística da aprovação do projeto, a  
353 situação atual do local, e apresentou a proposta da reforma pretendida com  
354 aumento de área existente e implantação de uso misto com atendimento de



355 fachada ativa, informou que existe um processo aberto junto à SMT sobre a  
356 segunda etapa do projeto, também destacou que foi localizado um caso  
357 semelhante já deliberado pela CTLU. Após a explanação da Representante do  
358 interessado, o Representante titular da UNINOVE perguntou qual era largura da  
359 área específica de fruição pública que consta no meio do lote, destacou que as  
360 decisões da CTLU servem de referência para casos futuros, considerando  
361 importante emitir um pronunciamento por cada caso possuir suas especificidades,  
362 e entendeu que seria pertinente a CTLU deliberar pela aplicação dos parâmetros  
363 apenas na parte não edificada do lote, por existir casos deliberados de maneira  
364 semelhante, destacou a inclinação da rua, e identificou que a área é residencial, e  
365 que a fruição pública proposta poderia ser utilizada por pessoas do bairro,  
366 questionando se a área proposta de fruição faria sentido considerando o  
367 alargamento da calçada, explicitando itens da legislação relacionados ao assunto,  
368 justificando que para analisar os casos omissos, devem considerar os objetivos e  
369 diretrizes da lei, entendendo que seria melhor a fruição pública para garantir a  
370 transposição das duas vias e melhorar a interface com o espaço público, e  
371 destacou que o texto aparentava uma resolução, sugerindo ser ajustado para um  
372 pronunciamento que evidencie a decisão de que serão computados os parâmetros  
373 qualificadores de acordo com a área ocupada do lote. Em resposta, a Sra. Camila  
374 Chiarastelli Martinho Di Croce esclareceu que a praça central possui 23 metros,  
375 concordou com a fala anterior e informou que o projeto foi pensado para garantir  
376 um espaço grande e com um acesso próximo ao eixo do lote, permitindo  
377 permeabilidade, e a repetição consideram ser útil próxima da área de doação  
378 também. A Representante titular da SAPP considerou que se trata de um caso  
379 também em que há incidência da ADIn, diz não ser possível descumprir o artigo 5º  
380 da lei orgânica do Estado, que não é possível os poderes delegarem funções, que é  
381 proibido, considerou que estão adotando funções do legislativo, por exemplo no  
382 caso, considerou que estão tratando a quadra como se fosse um empreendimento  
383 único sem necessidade de cumprimento da legislação vigente, pontuando que os  
384 artigo 67 e 87 do zoneamento estão sendo desconsiderados na sua integridade  
385 sendo artigos que estariam sendo alterados no caso de aceitação do projeto,  
386 considerou que não é a função desta Câmara Técnica, que não possui a  
387 prerrogativa de alterar a lei para atender ao interesse do particular, e que a lei foi  
388 pensada para a cidade inteira, e informou que seu voto seria contrário, por estar  
389 contrariando a ADIn, que diminuiu os poderes da CTLU e esclareceu os artigos  
390 que não podem ser descumpridos, inclusive os de delegar funções que não cabem  
391 ao executivo. A Representante suplente do MDSP registrou o fundamento do  
392 voto contrário, considerando "lamentável" que a jurisprudência da Câmara  
393 Técnica seja pelo descumprimento da Lei de Parcelamento, Uso, Ocupação do  
394 Solo, e da legislação superior, também destacou que os artigos 2º e 4º citados da  
395 referida lei encontram-se no título de Conceitos, Diretrizes e Estratégias do  
396 ordenamento territorial, observando que, embora sejam diretrizes, se elas não  
397 estiverem especificadas no restante da lei, considerou não ser possível aplicá-los,  
398 pontuou que a administração pública deve se pautar por alguns princípios  
399 específicos, sendo o primeiro o da legalidade, em que se não há regra específica, a

400 administração deve criar norma específica, e se não há norma, considera que não  
401 cabe à Câmara Técnica criar a norma, e que não se trata de um caso omissivo, mas  
402 de desconformidade com a lei e com a determinação da ADIn, destacando que a  
403 ementa da ADIn diz a respeito de uso INFRA e a fixação pela CTLU de parâmetro  
404 de parcelamento, uso e ocupação do solo em zonas sem tais definições legais,  
405 infringindo o princípio da reserva legal, ressaltou estarem vencidos pela maioria,  
406 porém, considerou necessário registrar a posição que entende que há  
407 desconformidade do resultado final das decisões dessa Câmara sempre em  
408 desfavor da lei e em desfavor da decisão da ADIn. Antes da deliberação, a  
409 Presidente questionou se haveria alguma consideração em relação ao texto do  
410 pronunciamento. O Representante titular da UNINOVE sugeriu utilizar a  
411 contabilização dos parâmetros qualificadores, neste caso de reforma, com base na  
412 área não ocupada do lote, para ser realizado o cálculo de fachada ativa, fruição  
413 pública e limite de vedação apenas para a porção não ocupada, sugeriu inserir  
414 uma recomendação para que haja o esforço de se aplicar no projeto os  
415 parâmetros qualificadores no que for possível, citando exemplos, e destacando  
416 que considerou importante tal recomendação para o interessado e para as demais  
417 áreas que analisarem o projeto previamente à aprovação. O Representante titular  
418 da ACSP informou que concorda com o Representante titular da UNINOVE,  
419 porém questionou os efeitos práticos de tais recomendações, pois é de  
420 responsabilidade do interessado atender ou não a recomendação, a não ser que a  
421 CTLU estabeleça uma orientação para que se apresente novos parâmetros para a  
422 análise do colegiado. O Representante titular da SMUL 2 pontuou que, pelo que  
423 entendeu do relatório de DEUSO, não estava sendo tratado o assunto genérico de  
424 parâmetros qualificadores, que as questões de fachada ativa e doação de calçadas  
425 estão devidamente regradas na legislação, e o pronunciamento deveria tratar da  
426 fruição pública, informando que houve deliberação semelhante definindo que a  
427 fruição pública poderia ser calculada pela área não ocupada do lote, destacou que  
428 era necessário focar na competência da CTLU sobre o que não está devidamente  
429 regrado; a relatora Daniella Lucas Richards informou que o cálculo da fruição  
430 pública ocorria pela área livre de edificação em relação a área total do lote,  
431 subtraídas as edificações, e que DEUSO sugeriu que fosse calculada dessa forma,  
432 tendo em vista pronunciamento anterior. O Representante titular da UNINOVE  
433 informou estar contemplado com os esclarecimentos anteriores, e sugeriu um  
434 ajuste de texto. A Representante do interessado, Sra. Camila Chiarastelli  
435 Martinho Di Croce, esclareceu que a área livre é uma área exigida por outra  
436 secretaria, sendo livre com relação a edificação, mas não da obrigatoriedade de  
437 ser mantida, sendo esta a lógica do cálculo realizado. A Representante suplente  
438 do MDSP ressaltou que acompanharia a Representante titular da SAPP no voto  
439 contrário, porém, observou que o uso da palavra “pode” em um texto legal não  
440 possui eficácia, tratando-se de uma alternativa, e que na prática, o uso de tal  
441 palavra aparece vinculado à algo não esperado pelo interesse público, e  
442 considerou que em legislações, em nenhuma hipótese a palavra “deve” pode ser  
443 substituída pela palavra “pode”. O Representante titular do IBDU informou  
444 concordar parcialmente com a Representante suplente do MDSP, e pontuou que

445 a palavra “pode”, quando utilizada na administração pública, é tratada como uma  
446 obrigação, e quando aplicada ao particular, isso não ocorre, e que entendia e  
447 concordava com o Representante titular da UNINOVE, propondo que pode ser  
448 calculado até o limite da área não ocupada. O Representante titular da UNINOVE  
449 concordou com a fala anterior, e reforçou a preocupação da Representante  
450 suplente do MDSP, esclarecendo que não se trata de um texto legal, trata-se de  
451 um pronunciamento, entende que existem impactos e orientam a instância de  
452 aprovação, e que a redação sugerida pelo Representante titular do IBDU seria  
453 mais adequada considerando a pergunta realizada. A Representante suplente do  
454 MDSP informou que não se trata de uma lei, mas uma norma, sendo um texto  
455 legal *lato sensu*, que deve ser obedecido, e considerou que, por mais que as  
456 deliberações da CTLU sejam normas infralegais, estas fazem parte do  
457 ordenamento jurídico e devem seguir com atenção às leis superiores. A  
458 Representante titular da SAPP reiterou a fala anterior, reforçando que são  
459 elaborados textos legais, que é necessário que estes sejam estritamente legais, e  
460 neste caso, considera que existe alteração da legislação do zoneamento para  
461 atendimento de interesse particular em detrimento do interesse público,  
462 justificando seu voto contrário. A Presidente informou que a análise era de um  
463 caso específico, tratando-se de um pronunciamento, e que deveria constar a área  
464 destinada de estacionamento, que foi a proposta que o interessado apresentou; a  
465 relatora apresentou uma sugestão de texto, entretanto, em relação a certidão de  
466 diretrizes de SMT apresentada pelo interessado, informou que que gostaria de  
467 ouvir os demais com relação ao acréscimo no pronunciamento. O Representante  
468 titular da UNINOVE considerou que a redação melhorou, destacou que é  
469 necessário analisar qual é a dúvida, que a redação do artigo 87 deixa dúvida no  
470 caso de reforma, que caso fosse edificação nova, o processo não seria analisado  
471 pela CTLU, e que é preciso responder a pergunta que foi realizada; o  
472 Representante titular do IBDU pontuou que trata-se de um ato administrativo,  
473 portanto é uma norma, ainda que infralegal, e ponderou que deve ser analisado  
474 qual o entendimento que deverá prosseguir, se é o cálculo da área até o limite da  
475 projeção da edificação ou a partir da projeção da edificação, e a partir da  
476 definição, define-se o parâmetro, admite-se o cálculo da fruição pública em  
477 fruição até a área não ocupada ou a partir da área não ocupada do lote,  
478 considerando que o uso da palavra “pode” difere dependendo de quem aplica. O  
479 Representante titular da ACSP observou que tanto a palavra “pode” como a  
480 “deve” saíram, e entrou “admite-se”, e gostaria de entender se a proposta do  
481 Representante titular do IBDU de incluir “até o limite” no texto de manteria. O  
482 Representante titular do IBDU considerou que sim, que ou o limite é o total de  
483 área não ocupada ou é a função da área não ocupada, e a partir disso, coloca-se o  
484 limite, que o empreendedor possui uma margem a partir do que está se  
485 determinando como limites mínimo ou máximo. A Representante suplente da SP-  
486 URBANISMO considerou que não se trata de limites, informando que a legislação  
487 ordinária estabelece que o cálculo incide sobre a área total do lote, e como o caso  
488 analisado se trata de um empreendimento parcialmente existente, a situação  
489 ordinária é que o cálculo incidisse sobre a totalidade da área, observando que o

490 que está sendo autorizado é admissão de que o cálculo da área seja feita em  
491 função da área não ocupada, devendo ser esclarecida que a área não ocupada é  
492 excluída a projeção de edificação regularmente existente, que a referência para o  
493 cálculo da área de fruição é de 20% do lote total excluído a área de projeção. O  
494 Representante titular do IBDU concordou e informou que estava fundamentando  
495 em relação a pergunta do Representante titular da ACSP. Em complemento, o  
496 Representante titular da ACSP ponderou que concorda com as definições e que  
497 podem prosseguir. O Representante titular da UNINOVE informou que o  
498 dispositivo utilizado por DEUSO tem como referência o definido no inciso II do  
499 artigo 14 do Decreto nº 57.521, em que foi aberta a possibilidade de cálculo da  
500 taxa de impermeabilidade em situações de reforma com aumento de área, com  
501 base na área ocupada do lote excluída a projeção regularmente existente,  
502 entendeu que, quando DEUSO e RESID fizeram a análise, foi utilizado como base  
503 o regramento que é aplicado em muitas situações de taxa de permeabilidade, que  
504 não tem sido questionado, e foi sugerida a possibilidade da aplicação do  
505 dispositivo da fruição com a mesma lógica, por ser um caso semelhante de  
506 edificação existente, de reforma com ampliação de área já construída,  
507 considerando que no decreto existem as cautelas de como tratar os casos de  
508 edificação existentes em que a aplicação de parâmetros e alargamento de  
509 calçadas requereria demolição da edificação, e que a redação proposta advém  
510 daquele dispositivo, considerando que quanto mais semelhante melhor,  
511 reparando o seu comentário anterior de se utilizar a palavra “pode”. A  
512 Representante do interessado, Sra. Camila Chiarastelli Martinho Di Croce, alegou  
513 que não seria possível adaptar o projeto às duas situações, tendo em vista as  
514 determinações de SMT, sugeriu que fosse em função da área ocupada do lote  
515 mediante o que é regular, e migrar para a situação fática da regularidade com o  
516 Habite-se, fazendo uma menção a área regular existente, de acordo com o projeto  
517 existente e as suas obrigatoriedades, incluindo a área de SMT. O Representante  
518 titular do IBDU observou que a proposta apresentada pela Sra. Camila  
519 Chiarastelli Martinho Di Croce não consta no material, informando que não se  
520 sente apto a votar no sentido proposto. A Representante suplente do MDSP  
521 ponderou que o papel do interessado é apresentar o caso, não sendo de  
522 competência realizar sugestões de redação de deliberações. A relatora pontuou  
523 que entende o posicionamento da interessada, no entanto, informou que existe  
524 no histórico da legislação apenas exclusão de áreas construídas, e não de áreas  
525 não edificadas que tenham algum outro tipo de uso, como por exemplo a Doca do  
526 supermercado, mesmo que tenha sido demarcada na certidão, ponderou, ainda,  
527 que o fato de existir uma necessidade de ter uma fruição neste terreno não define  
528 que a fruição deve ser em cima da Doca, ressaltou que a exclusão da área  
529 regularmente como está na proposta de pronunciamento apenas amplia um  
530 pouco a metragem quadrada da fruição a ser destinada no empreendimento, e  
531 que não precisa ser em cima da Doca, não entendendo estar demonstrada a  
532 inviabilidade de existir uma metragem a mais que pudesse ser atendida nos  
533 recuos e próxima da Doca, e que se inviabilizasse pelo fato de considerar a Doca  
534 como participante do cálculo da fruição pública, sugerindo escutar os demais

535 conselheiros sobre a possibilidade de incluir a exclusão da área da certidão de  
536 diretrizes da SMT. O Representante titular da ACSP informou que ou se inicia um  
537 novo debate, que pressupõe uma retirada de pauta, inclusive para que demais  
538 áreas se manifestem, o que não considerou ser a melhor alternativa, considerando  
539 que o melhor caminho é prosseguir com a votação da proposta, que já foi  
540 discutida e representa um certo consenso, pelo menos entre alguns membros da  
541 CTLU. A relatora reforçou que o entendimento DEUSO é o que consta no  
542 pronunciamento, não havendo acréscimos de entendimentos neste caso. A  
543 Representante titular do SECOVI-SP, Sra. Priscila Rigon Fecher, informou estar  
544 com uma dúvida sobre quanto do terreno representa a área obrigatória de SMT,  
545 das Docas e porque inicialmente a decisão era só da área de projeção, e entendeu  
546 que o interessado apresentou que, com o acréscimo dessa área obrigatória de  
547 SMT, não se viabilizaria a fruição com o restante do terreno. Em resposta, a  
548 Representante do interessado, Sra. Camila Chiarastelli Martinho Di Croce,  
549 esclareceu que a Doca possui 2.800m<sup>2</sup>. Em complemento, a Representante titular  
550 do SECOVI-SP informou que se for atender o entendimento, seria 20% dessa área  
551 a mais que deveria ser previsto, e questionou se o projeto não atenderia. A  
552 Representante do interessado, Sra. Camila Chiarastelli Martinho Di Croce,  
553 informou que na projeção da torre existe o atendimento das vagas obrigatórias  
554 por SMT, explicando que o projeto se encontrava conciso, e esclareceu que, nas  
555 falas anteriores, quis apresentar a dificuldade de implantação do projeto. A  
556 Representante titular da SAPP apresentou uma questão de ordem, informando  
557 que não é competência da Câmara Técnica discutir detalhes do projeto, pedindo  
558 que a Presidente prosseguisse com o processo. A Representante suplente da SP-  
559 URBANISMO considerou que toda análise de DEUSO foi realizada e sugeriu que  
560 fosse votada a proposta apresentada, observando que sempre é possível ao  
561 interessado pedir a reconsideração de despacho e apresentar suas razões, e que  
562 não se sentiria confortável em votar uma proposta diferente desta que foi  
563 apresentada agora, e que o prosseguimento seria realizar a votação ou a retirada  
564 de pauta. O Representante titular da UNINOVE reiterou que concorda com o  
565 prosseguimento da votação da proposta de deliberação, ajustada com sugestões,  
566 de acordo com a dúvida principal submetida, e manifestou sua concordância com  
567 as falas do Representante titular da ACSP e da Representante suplente da SP-  
568 URBANISMO, sobre a votação. Na sequência, foi deliberado favoravelmente, por  
569 maioria de votos, à vista do contido no processo, e do apresentado pela relatoria  
570 com as ressalvas apresentadas em plenário, pela proposta de pronunciamento,  
571 com a seguinte votação: 14 votos favoráveis, a saber: Poder Público: SMUL1,  
572 Daniella Lucas Richards (Titular); SMUL2, Pedro Luiz Ferreira da Fonseca  
573 (Titular); SGM, Regina Ramoska (Suplente); SMJ, Maria Lúcia Palma Latorre  
574 (Suplente); SMSUB, Tatiane Felix Lopes (Titular); SMC, Marcos Cartum (Titular);  
575 SIURB, Rafael Alexandre do Nascimento Purificação (Suplente); SMT, Tácito Pio  
576 da Silveira (Suplente); SP-URBANISMO, Rita de Cássia Guimarães Sylvestre  
577 Gonçalves (Suplente) / Sociedade Civil: UNINOVE, Daniel Todtmann Montandon  
578 (Titular); SECOVI-SP, Priscila Rigon Fecher (Titular); ACSP, Eduardo Della Manna  
579 (Titular); IBDU, Fernando Guilherme Bruno Filho (Titular); CPM, Ana Luiza

580 Dantas Coutinho Perez (Titular), 03 votos contrários, a saber: Sociedade Civil:  
581 SAPP, Lucila Falcão Pessoa Lacreta (Titular), com declaração de voto, a saber:  
582 “*pela fragrante ilegalidade da proposta*”; MOVPAULISTA, Raphaela José Cyrillo  
583 Galletti (Suplente), com declaração, de voto, a saber: acompanha o voto da  
584 Representante titular da SAPP, Sra. Lucila Falcão Pessoa Lacreta; AMM-COHAB  
585 1, José André de Araujo (Titular), 01 abstenção, a saber: Poder Público: SVMA,  
586 Christiane de França Ferreira (Titular), 02 ausentes, a saber: Sociedade Civil: IAB-  
587 SP; Representando CPM, e emitido o PRONUNCIAMENTO  
588 SMUL.ATECC.CTLU/028/2022 nos seguintes termos: A Câmara Técnica de  
589 Legislação Urbanística – CTLU/SMUL, em sua 111ª Reunião Ordinária, realizada  
590 em 01 de dezembro de 2022, por 14 votos favoráveis, 03 votos contrários e 01  
591 abstenção, à vista do contido no processo, e do apresentado pela relatoria com as  
592 ressalvas apresentadas em plenário, DELIBERA que para a reforma do imóvel  
593 localizado a Av. Washington Luiz, nº 1415, distrito Santo Amaro, Subprefeitura  
594 Santo Amaro, SQL 088.192.0001-5, admite-se o cálculo da área de fruição pública  
595 em função da área não ocupada do lote, excluída a projeção da edificação  
596 regularmente existente. Observamos que as demais características do projeto  
597 devem ser objeto de análise da área técnica competente, atendidas as demais  
598 disposições legais vigentes. **11)** O Representante titular da ACSP demonstrou  
599 preocupação com a última fala da Representante suplente da SP-URBANISMO  
600 entendendo que seria desagradável ocorrer uma reconsideração de despacho,  
601 tendo em vista a análise que precedeu a deliberação, podendo demonstrar  
602 “desmerecimento” pelo trabalho desenvolvido pela CTLU e pela equipe técnica. E  
603 em resposta, a Representante suplente da SP-URBANISMO esclareceu que toda  
604 decisão administrativa é passível de ser recorrida, não necessariamente sendo  
605 acatada, que apenas recordou a possibilidade; a Representante suplente do  
606 MDSP informou que a reconsideração só é possível dentro do objeto do pedido,  
607 devendo os recursos se limitarem ao objeto do processo. **12)** Na sequência, em  
608 relação ao processo nº 10606-22-SP-HEL (SEI 1020.2022/0002372-2), a  
609 Presidente informou sobre o recebimento de e-mail enviado pela Representante  
610 titular da SAPP e em resposta, retomou a nota técnica elaborada pela Assessoria  
611 Técnica e Jurídica da SMUL lida na 108ª Reunião Ordinária da CTLU, explicando  
612 que caso fosse possível concluir a análise e fundamentar a deliberação em outros  
613 dispositivos legais, como normas gerais do PDE ou dispositivos de lei específica,  
614 como o caso de heliponto, em que existe uma lei específica, não haveria impacto  
615 do decidido na ADIn, justificando o caso ser pautado na CTLU. **13)** Foi  
616 apresentado pela relatora Marília Fernandes, da Assessoria Técnica de  
617 Colegiados e Comissões – ATECC, o processo nº 10606-22-SP-HEL (SEI  
618 1020.2022/0002372-2); Interessado: Condomínio Edifício DACON / Azzoni  
619 Advocacia Sociedade Individual de Advogados; Assunto: Alvará de Instalação de  
620 Heliponto; LOCAL: Avenida Cidade Jardim, 400. Após a relatoria, a  
621 Representante suplente do MDSP apresentou uma posição contrária ao parecer  
622 jurídico, e informou que votaria contrário e se limitaria à fazer a leitura da  
623 declaração de voto no momento da deliberação; a Representante titular da SAPP  
624 informou que se manifestaria igual à Representante suplente do MDSP, e que

625 aguardaria o momento da deliberação, reforçando que o documento da  
626 declaração de voto foi enviado ao Sr. Secretário e à Sra. Presidente da CTLU, e  
627 com relação à questão de lei específica, compreende que a lei também está  
628 revogada. O Representante titular da UNINOVE se manifestou contrário à fala da  
629 Representante suplente do MDSP, pontuou que, na redação do artigo 107, houve  
630 a preocupação em facilitar a instalação de serviços públicos e das infraestruturas  
631 na cidade, resultando na criação da categoria de uso INFRA, existindo  
632 especificidades em relação à atividades de função pública, ressaltou que diversas  
633 considerações foram levadas em conta na elaboração da lei devido às atividades  
634 públicas e privadas, especialmente no caso do artigo 107, destacando que se a  
635 localização da infraestrutura estiver prevista no Plano Diretor, no Plano Regional,  
636 em lei específica ou em plano setorial, ela pode ser implementada com base  
637 nessas legislações, e que se caso não houvesse essa previsão legal, seria  
638 encaminhado para análise da CTLU, e informou que a base legal desse caso não é  
639 o artigo 107, observando que é importante fazer essa ressalva para que os  
640 Representantes tenham ciência de que não estão afrontando a ADIn. A relatora  
641 esclareceu que o processo estaria vindo por conta do artigo 7º do Decreto nº  
642 58.094/2018. Na sequência foi deliberado favoravelmente, por maioria de votos,  
643 à vista da MANIFESTAÇÃO/011/CAIEPS/2022, com a seguinte votação: 15 votos  
644 favoráveis: Poder Público: SMUL 1, Daniella Lucas Richards (Titular); SMUL 2,  
645 Pedro Luiz Ferreira da Fonseca (Titular); SGM, Regina Ramoska (Suplente); SMJ,  
646 Maria Lúcia Palma Latorre (Suplente); SMSUB, Tatiane Felix Lopes (Titular); SMC,  
647 Marcos Cartum (Titular); SIURB, Rafael Alexandre do Nascimento Purificação  
648 (Suplente); SMT, Tácito Pio da Silveira (Suplente); SVMA, Christiane de França  
649 Ferreira (Titular); SP-URBANISMO, Rita de Cássia Guimarães Sylvestre  
650 Gonçalves (Suplente) / Sociedade Civil: UNINOVE, Daniel Todtmann Montandon  
651 (Titular); SECOVI-SP, Priscila Rigon Fecher (Titular); ACSP, Eduardo Della Manna  
652 (Titular); IBDU, Fernando Guilherme Bruno Filho (Titular); CPM, Ana Luiza  
653 Dantas Coutinho Perez (Titular), 02 votos contrários: Sociedade Civil: SAPP,  
654 Lucila Falcão Pessoa Lacrete (Titular), com declaração de voto lida pela suplente  
655 Renata Esteves de Almeida Andretto a pedido da titular, a saber: “*Nas sessões*  
656 *desta Câmara têm sido muito frequentes a aprovação de Helipontos – uso INFRA*  
657 *2 - em diversas localidades da cidade. Nós, os membros desta CTLU Lucila*  
658 *Lacrete, Renata Esteves, Ivan Maglio e Raphaella Galletti, reiteramos as*  
659 *manifestações sobretudo de Lucila Lacrete em sessões anteriores dessa Câmara e*  
660 *deixamos registrado nossa oposição à essas aprovações por contrariedade ao art.*  
661 *107, I da Lei 16.402/2016 e ao art. 262 do Plano Diretor Estratégico. Para incluir*  
662 *esse assunto em pauta e levá-lo à deliberação, a Presidência e a Assistência*  
663 *Técnica desta Câmara têm argumentado que há lei específica que trata do*  
664 *assunto: a Lei nº 15.723/2013, regulamentada pelo Decreto 58.094/2018, o que*  
665 *seria suficiente para a aplicação do inciso I, do art. 107, da Lei 16.402/2016. O que*  
666 *diz o art. 107: Art. 107. Os empreendimentos enquadrados na subcategoria de*  
667 *uso INFRA poderão ser implantados em qualquer local do Município desde que: I -*  
668 *a sua localização esteja prevista em algum dos seguintes instrumentos*  
669 *normativos: a) na Lei nº 16.050, de 31 de julho de 2014 – PDE; ou b) no respectivo*

670 *Plano Setorial pertinente; ou c) nos Planos Regionais das Subprefeituras; ou d) em*  
671 *leis específicas; Contudo, na Lei 15.723/2013, regulamentada pelo Decreto*  
672 *58.094/2018, NÃO está prevista a localização de helipontos, o que, aliás, se*  
673 *estivesse, dispensaria a atuação desta Câmara. E para os casos que não se*  
674 *enquadram nesse inciso I do artigo 107, ou seja, nos casos em que a localização do*  
675 *empreendimento INFRA não esteja previsto em lei específica, o exercício da*  
676 *competência, por esta Câmara, para deliberar sobre essa localização foi vedado*  
677 *pela declaração de inconstitucionalidade do inciso II do art. 107, em decisão do*  
678 *Tribunal de Justiça de 09.03.2022, na ADIN 2304556-40.2020.8.26.0000, cujo*  
679 *teor é o seguinte: II - quando não se enquadrar no disposto no inciso I, a sua*  
680 *localização seja analisada pelo órgão público competente e obtenha deliberação*  
681 *favorável da CTLU, este inciso foi declarado inconstitucional por essa ação direta*  
682 *de inconstitucionalidade. Mas ainda antes disso, o Plano Diretor Estratégico, Lei*  
683 *nº 16.050/2014, determinou que o Plano de Transporte e de Infraestrutura*  
684 *Aeroviária deveria ser elaborado, de forma participativa, no prazo de 1 (um) ano,*  
685 *o que, até o momento, não se tem notícia que tenha ocorrido. Art. 262. Para*  
686 *planejar e organizar o Sistema de Infraestrutura Aeroviária, deverá ser elaborado,*  
687 *de forma participativa, o Plano de Transporte e de Infraestrutura Aeroviária.*  
688 *Parágrafo único. O Plano de Infraestrutura Aeroviária deve ser elaborado no*  
689 *prazo de 1 (um) ano, a partir da vigência desta lei. Portanto, esta Câmara NÃO*  
690 *tem competência para deliberar sobre a localização de novos helipontos na*  
691 *cidade de São Paulo e tampouco para superar a “forma participativa” exigida pelo*  
692 *Plano Diretor Estratégico para decidir sobre esta matéria. Por estas razões,*  
693 *solicita-se que os processos referentes à instalação de helipontos relacionados na*  
694 *Pauta desta Sessão sejam retirados, bem como que as deliberações anteriores*  
695 *desta Câmara sobre este assunto sejam anuladas por infração à lei. Lucila Falcão*  
696 *Pessoa Lacrete Renata Esteves de Almeida Andretto Ivan Carlos Maglio Raphaela*  
697 *José Cyrillo Galletti”; MOVPAULISTA, Raphaela José Cyrillo Galletti (Suplente),*  
698 *com declaração de voto, a saber: “ está na declaração de voto que a Renata acabou*  
699 *de ler que subscrevi”, 01 abstenção: Sociedade Civil: AMM-COHAB 1, José André*  
700 *de Araujo (Titular), 02 ausentes: Sociedade Civil: IAB-SP; Representando CPM, e*  
701 *emitido o PRONUNCIAMENTO SMULATECC.CTLU/029/2022 nos seguintes*  
702 *termos: A Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU/SMUL, em sua 111ª*  
703 *Reunião Ordinária, realizada em 01 de dezembro de 2022, por 15 votos*  
704 *favoráveis, 02 votos contrários e 01 abstenção, no exercício das atribuições*  
705 *previstas no artigo 7º do Decreto 58.094/2018, após análise do empreendimento*  
706 *e do impacto previsto, considerando a necessidade de conformidade do projeto*  
707 *apresentado às normas de uso e ocupação do solo do Município de São Paulo,*  
708 *DECLARA, à vista da MANIFESTAÇÃO/011/CAIEPS/2022, não haver exigências*  
709 *adicionais de natureza urbanística a serem observadas na aprovação do*  
710 *empreendimento, fixando as características operacionais para o HELIPONTO a*  
711 *ser instalado, a saber: I – NÚMERO DE CICLOS DIÁRIOS: 03 (TRÊS) CICLOS DAS*  
712 *7H ÀS 19H E 0 (ZERO) DAS 19H ÀS 22H, PREFERENCIALMENTE EM*  
713 *HORÁRIOS DE PICO DO TRÂNSITO DE VEÍCULOS TERRESTRES (FORA DOS*  
714 *HORÁRIOS DE AULAS); II – HELICÓPTERO DE PROJETO: BELL 206; III –*



715 CAPACIDADE MÁXIMA (RESISTÊNCIA DO PAVIMENTO): 4,0 TONELADAS.  
716 Após o despacho decisório, o processo deverá ser encaminhado à subprefeitura  
717 competente, para ciência das informações contidas no RIV e adoção das medidas  
718 fiscalizatórias cabíveis. **14)** Foi apresentado o calendário de reuniões ordinárias  
719 da CTLU previstas para ocorrer no ano de 2023. **15)** Ficaram remanescentes para  
720 serem apreciados em próxima reunião o processo nº 2018-0.082.907-4; America  
721 Incorporação e Participação Ltda; Alvará de Aprovação e Execução de Edificação  
722 Nova; Av. Deputado Emilio Carlos, e o processo nº 6666-21-SP-HEL (SEI  
723 1020.2021/0013972-9); Mauro Azevedo Arquitetura Ltda /DIRPAM  
724 Administradora de Bens Ltda; Alvará de Instalação de Heliponto; Avenida  
725 Mofarrej, 840. **Encerramento:** Às 17h51min, a Presidente agradeceu e encerrou a  
726 reunião.  
727 **Entidades Ausentes (02):** Sociedade Civil: Instituto dos Arquitetos do Brasil -  
728 Departamento de São Paulo - IAB-SP; Representando o Conselho Participativo  
729 Municipal - CPM.

## PRESIDÊNCIA

---

VIVIANE STANKEVICIUS URIOSTE MAGALHÃES  
PRESIDENTE

APOIO  
SECRETARIA EXECUTIVA DA CTLU

---

TALITA VEIGA CAVALLARI FONSECA  
SECRETARIA EXECUTIVA

ENTIDADES PRESENTES  
(COM DIREITO A VOTO)  
**REPRESENTANTES DO PODER PÚBLICO**  
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO – SMUL 1

---

DANIELLA LUCAS RICHARDS  
TITULAR

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO – SMUL 2

---

**PEDRO LUIZ FERREIRA DA FONSECA**  
TITULAR

**SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO – SGM**

---

**REGINA RAMOSKA**  
SUPLENTE

**SECRETARIA MUNICIPAL DE JUSTIÇA – SMJ**

---

**MARIA LÚCIA PALMA LATORRE**  
SUPLENTE

**SECRETARIA MUNICIPAL DAS SUBPREFEITURAS – SMSUB**

---

**TATIANE FELIX LOPES**  
TITULAR

**SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA – SMC**

---

**MARCOS CARTUM**  
TITULAR

**SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA URBANA E OBRAS – SIURB**

---

**MÁRCIA TIEKO OMOTO YAMAGUCHI**  
TITULAR

---

**RAFAEL ALEXANDRE DO NASCIMENTO PURIFICAÇÃO**  
SUPLENTE

**SECRETARIA MUNICIPAL DE MOBILIDADE E TRANSPORTES - SMT**

---

**TÁCITO PIO DA SILVEIRA**  
SUPLENTE

**SECRETARIA MUNICIPAL DO VERDE E DO MEIO AMBIENTE - SVMA**

---

**CHRISTIANE DE FRANÇA FERREIRA**  
TITULAR

**SÃO PAULO URBANISMO - SP-URBANISMO**

---

**RITA DE CÁSSIA GUIMARÃES SYLVESTRE GONÇALVES**  
SUPLENTE

**REPRESENTANTES DA SOCIEDADE CIVIL**  
**SOCIEDADE DOS AMIGOS DO PLANALTO PAULISTA - SAPP**

---

**LUCILA FALCÃO PESSOA LACRETA**  
TITULAR

**MOVIMENTO DEFENDA SÃO PAULO - MDSP**

---

**RENATA ESTEVES DE ALMEIDA ANDRETTO**

SUPLENTE

MOVIMENTO DE MORADORES PRESTADORES DE SERVIÇO E  
COMERCIANTES DA AV. PAULISTA E ENTORNOS - MOVPAULISTA

---

RAPHAELA JOSÉ CYRILLO GALLETTI  
SUPLENTE

ASSOCIAÇÃO DOS MUTUÁRIOS E MORADORES DA COHAB 1

---

JOSÉ ANDRÉ DE ARAUJO  
TITULAR

UNIVERSIDADE NOVE DE JULHO - UNINOVE

---

DANIEL TODTMANN MONTANDON

TITULAR

SINDICATO DAS EMPRESAS DE COMPRA, VENDA, LOCAÇÃO E  
ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS E COMERCIAIS DE SÃO  
PAULO - SECOVI-SP

---

PRISCILA RIGON FECHER  
TITULAR

ASSOCIAÇÃO COMERCIAL DE SÃO PAULO - ACSP

---

BEATRIZ MESSEDER SANCHES JALBUT

SUPLENTE

**ASSOCIAÇÃO COMERCIAL DE SÃO PAULO - ACSP**

---

**EDUARDO DELLA MANNA**  
TITULAR

**ASSOCIAÇÃO REGIONAL DOS ESCRITÓRIOS DE ARQUITETURA DE SÃO  
PAULO - ASBEA-SP**

---

**ADRIANA TIE DE CAMARGO NEVES**  
SUPLENTE

**INSTITUTO BRASILEIRO DE DIREITO URBANÍSTICO - IBDU**

---

**FERNANDO GUILHERME BRUNO FILHO**  
TITULAR

**CONSELHO PARTICIPATIVO MUNICIPAL - CPM**

---

**ANA LUIZA DANTAS COUTINHO PEREZ**  
TITULAR

---

**MÁRCIO NOVAES COELHO JR**  
SUPLENTE