

ATA DA 116ª REUNIÃO ORDINÁRIA

1 Aos dezanove dias do mês de outubro do ano de dois mil e vinte e três, às 14h30min,
2 foi realizada, a **116ª Reunião Ordinária da Câmara Técnica de Legislação Urbanística -**
3 **CTLU**, com transmissão ao vivo para a população pelo serviço de *streaming* (YouTube),
4 disponibilizado no site da CTLU, nos termos da Portaria nº 17 complementada pela
5 Portaria nº 19/2020/SMDU.G. **Pauta do dia: 1. PAUTA DA REUNIÃO 1.** Comunicações
6 Gerais **2.** Processos **2.01** - Processo: 2019-0.035.843-0 Interessado: Rafael Della Volpe
7 Filho Assunto: Alvará De Aprovação De Edificação Nova Local: Rua Luiz Grassmann,
8 S/N X Av. Maria Coelho Aguiar, 290 X Rua Humberto Miranda, S/N X Rua João Gaspar,
9 S/N X Rua Lázaro Rodrigues, S/N **2.02** - Processo: 6068.2023/0004938-9 Interessado:
10 Suzano Empreendimentos E Participações Ltda Assunto: Zoneamento / Uso E
11 Ocupação Do Solo Local: Rua Tuiuti, 575 **2.03** - Processo: 6030.2022/0001563-9
12 Interessado: Mlh Apoio E Digitalização Ltda Assunto: Auto De Licença De
13 Funcionamento Integrado - Baixo Risco Local: Av. Da Liberdade, 1000 **2.04** - Processo:
14 6068.2023/0000968-9 Interessado: G2 Adições Minerais E Químicas Ltda. Assunto:
15 Certidão De Uso E Ocupação Do Solo - Consulta De Zoneamento Local: Avenida
16 Professor Almeida Prado, N.º 532, Cidade Universitária "Armando De Salles Oliveira",
17 Butantã, Subprefeitura Butantã **2.05** - Processo: 340-20-Sp-New
18 (1020.2020/0014541-7) Interessado: Yerant S.A. Empreendimentos Imobiliários
19 Assunto: Alvará De Instalação De Heliponto Local: Alameda Santos, 960 E Avenida
20 Paulista, 901 **2.06** - Processo: 3004-21-Sp-Hel (1020.2021/0008084-8) Interessado:
21 Villagio 21 Participações Ltda Assunto: Alvará De Instalação De Heliponto Local:
22 Avenida Magalhães De Castro, S/N **2.07** - Processo: 6101-21-Sp-Hel
23 (1020.2021/0012284-2) Interessado: Condomínio Edifício Birmann 21 Assunto: Alvará
24 De Instalação De Heliponto Local: Avenida Doutora Ruth Cardoso, 7.221 **2.08** -
25 Processo: 2016-0.254.432-4 Interessado: Rafanés Empreendimentos E Participações
26 Ltda Assunto: Projeto Modificativo De Alvará De Aprovação E Execução De Reforma
27 Local: Avenida Adriano Bertozzi E Avenida Jacu-Pêssego **2.09** - Processo:
28 6068.2023/0006890-1 Interessado: Centro Paulista De Oncologia S.A. Assunto:
29 Enquadramento De Atividade Local: Rua Azevedo Soares, 1245 **2.10** - Processo:
30 6068.2021/0011863-8 Interessado: Frunorte Bar E Lanches Ltda Assunto: Instalação
31 De Atividades Na Zoe Do Campo De Marte Local: Av. Santos Dumont, S/N **2.11** -
32 Processo: 6068.2022/0004034-7 Interessado: Carrefour Comercio E Industria Ltda
33 Assunto: Instalação Da Atividade "Minimercado, Mercearia E Armazém" Local: Av. Dr.
34 Enéas Carvalho De Aguiar, 255. **3.** Em seguida, o Sr. José Armênio de Brito Cruz,
35 Presidente adjunto da SMUL, após cumprimentar a todos e constatar a existência de
36 quórum, declarou aberta a reunião da CTLU, desejando que os trabalhos fossem
37 produtivos; em sequência, com a palavra, a Sra. Maria Gabriela Camollez Florio,

Secretária Executiva, informou que a reunião estava sendo gravada e transmitida ao vivo pelo YouTube e que os votos poderiam ser registrados tanto por voz quanto pelo chat; em seguida, apresentou a pauta do dia, composta por comunicações gerais e análise de processos; em sequência, informou que o material da reunião e alguns ofícios haviam sido encaminhados aos conselheiros para ciência, esclarecendo que tais ofícios se referiam a processos do TCM em análise, bem como a processos de outorga onerosa vinculados a operações urbanas, cujos procedimentos e medidas estavam sendo adotados junto à São Paulo Urbanismo, tratando-se, no âmbito da CTLU, apenas de ciência, com ressalva de que, caso o jurídico ou a São Paulo Urbanismo entendessem necessária nova apreciação pela CTLU, os processos retornariam à pauta; em réplica, o Sr. José Armênio de Brito Cruz, Presidente, confirmou que os documentos haviam sido devidamente encaminhados a todos os participantes; em seguida, a Sra. Maria Gabriela Camollez Florio passou ao segundo item da pauta, referente aos processos, anunciando o Processo nº 2019-0.035.843-0, de interesse de Rafael Della Volpi Filho, cujo assunto era alvará de aprovação de edificação nova, localizado na Rua Luiz Grassmann, sem número, com a Avenida Maria Coelho Aguiar, nº 290, e com as Ruas Humberto Miranda, João Gaspar e Lázaro Rodrigues; em sequência, informou que a relatoria caberia ao representante da SMUL, Sr. Marco Antonio Baldoni; com a palavra, o Sr. Marco Antonio Baldoni esclareceu que, embora realizasse a relatoria, não havia recebido previamente aquele processo e, portanto, não dispunha do material necessário, solicitando que fosse analisado outro processo enquanto a situação era verificada; em seguida, com a palavra, a Sra. Lucila Falcão Pessoa Lacreta, representante da SAPP, apresentou questão de ordem, informando que o terreno objeto do processo possuía extensa área arborizada e que, em seu entendimento, estava sob os efeitos da ADIN nº 2085569-32.2023.8.26.0000, cuja liminar, de 10/05/2023, suspendeu dispositivos da Lei nº 17.794/2022, restabelecendo a vigência da Lei nº 10.919/1990, paralisando eventuais pedidos de corte de árvores, destacando que o processo previa o corte de aproximadamente 90 árvores e, por estar sub judice, sugeriu a retirada do processo de pauta; em sequência, o Sr. Marco Antonio Baldoni reiterou que o processo não constava da lista que recebera para relatoria, motivo pelo qual não preparou material a respeito; em réplica, a Sra. Lucila Falcão Pessoa Lacreta reforçou a sugestão de retirada de pauta por prudência, para análise do setor jurídico da SMUL à luz da referida ADIN, entendendo não ser o caso de deliberação naquele momento; em seguida, o Sr. José Armênio de Brito Cruz, Presidente, manifestou entendimento no sentido de que, considerando as informações apresentadas e a ausência de elementos para relatoria, convinha retirar o processo de pauta, para que, após análise da ADIN e com maiores informações, pudesse retornar em reunião futura; em sequência, determinou que a Secretária Executiva prosseguisse com o próximo item da pauta. 4). em seguida, com a palavra, a Sr. José Armênio de Brito Cruz questionou se seria necessária a votação para a retirada de pauta do processo, esclarecendo seu desconhecimento quanto ao procedimento; em sequência, a Sra. Maria Gabriela Camollez Florio, , manifestou entendimento de que a proposta de retirada deveria ser submetida à manifestação do

colegiado, abrindo espaço para eventual discordância, e informou que a matéria seria colocada em votação; em seguida, antes da votação, foi registrada solicitação de fala do representante da ACSP, Sr. Eduardo Della Manna, porém foi esclarecido que, naquele momento, a condução seguiria com a votação; em sequência, a Sra. Maria Gabriela Camollez Florio iniciou a coleta dos votos pela retirada de pauta, registrando o voto favorável da SMUL 1, Sra. Aline Cannataro de Figueiredo; em seguida, registrou o voto favorável da SMUL 2, Sr. Pedro Luiz Ferreira da Fonseca; em sequência, o voto favorável da SGM, Sra. Regina Ramoska; posteriormente, o voto favorável da SMSUB, Sra. Tatiane Felix Lopes; em seguida, o voto favorável da SMT, Sra. Fátima de Cássia Brasil Vieira; em sequência, passou-se à SVMA, não havendo manifestação da representante; em seguida, foi registrado o voto favorável da SAPP, Sra. Lucila Falcão Pessoa Lacreta; em sequência, o voto favorável do MOVPAULISTA, Sra. Raphaela José Cyrillo Galletti, com ressalva de que seu posicionamento se dava pelos grupos explicitados na ADIN anteriormente mencionada; em seguida, foi registrado o voto favorável da UNINOVE, Sr. Daniel Todtmann Montandon; em sequência, o voto favorável do IAB, Sra. Natasha Mincoff Menegon; em seguida, o voto favorável do SECOVI-SP, Sra. Priscila Rigon Fecher; em sequência, o representante da ACSP, Sr. Eduardo Della Manna, declarou abstenção; posteriormente, foi registrado o voto favorável do CPM, Sra. Ana Luisa Dantas Coutinho Perez; em seguida, a Sra. Maria Gabriela Camollez Florio registrou que não havia sido colhido o voto da São Paulo Urbanismo, sendo então registrada a abstenção da representante, Sra. Rita De Cássia Guimarães Sylvestre Gonçalves; em sequência, esclareceu que a representante da SVMA, Sra. Christiane De França Ferreira, encontrava-se presente na reunião, porém não havia se manifestado nem por voz nem pelo chat, sendo considerada ausente para fins de votação; em conclusão, o Sr. José Armênio de Brito Cruz, Presidente, declarou a proposta de retirada de pauta aprovada por maioria de votos e determinou o prosseguimento da reunião com a análise do segundo processo da pauta. 5). Em seguida, a Sra. Maria Gabriela Camollez Florio anunciou o Processo nº 6068.2023/0004938-9, tendo como interessado Suzano Empreendimentos e Participações Ltda., cujo assunto trata de zoneamento, uso e ocupação do solo, localizado na Rua Tuiuti, nº 575, esclarecendo que a relatoria caberia à DEUSO, com o Sr. Marcelo Cardoso Gontijo, da SMUL; em sequência, com a palavra, o Marcelo Cardoso Gontijo, SMUL, cumprimentou os presentes e solicitou o compartilhamento da apresentação, passando a conduzir a exposição; em seguida, iniciou a relatoria informando que o processo se refere à definição de zoneamento para lote que se encontra sem enquadramento no Mapa 1 da Lei nº 16.402, tornando necessária a proposição de zoneamento a ser submetida à apreciação e aprovação da CTLU, nos termos do art. 157; em sequência, apresentou o Mapa 1 da Lei nº 16.402, indicando o lote objeto da consulta, situado no Setor 62, Quadra 210, tratando-se de lote estreito e alongado, atualmente sem zoneamento definido; em seguida, informou que, conforme dados do GeoSampa, o lote pertence ao interessado Suzano Empreendimentos e Participações Ltda., informação confirmada também pela notificação do IPTU,

caracterizando tratar-se de imóvel particular de propriedade do próprio interessado; em sequência, relatou que, segundo legislações anteriores de parcelamento, uso e ocupação do solo, o imóvel estava enquadrado como Z2 pela Lei nº 8.001, caracterizada como zona predominantemente residencial de baixa densidade demográfica, e posteriormente, pela Lei nº 13.885, passou a ser classificado como Zona Mista de Alta Densidade, ZM-3a/01, no distrito da Mooca; em seguida, esclareceu que, no caderno de propostas do PL nº 272/2015, o lote foi inicialmente grafado como Zona Mista, porém, já na minuta subsequente e no texto final do referido projeto de lei, acabou permanecendo sem zoneamento definido; em sequência, apresentou análise do entorno imediato, destacando que, conforme o Mapa 1 da Lei nº 16.402, excetuando-se a área municipal localizada ao norte do lote, correspondente ao Parque do Piqueri, enquadrado como ZEPAM, todos os demais lotes da quadra encontram-se classificados como Zona Mista; em seguida, observou que a ausência de zoneamento pode ter decorrido de eventual dúvida do legislador quanto ao enquadramento do lote como ZEPAM, em razão da inexistência de edificação e da presença de cobertura vegetal à época, motivo pelo qual teria sido deixado sem definição para posterior deliberação; em sequência, considerando o enquadramento dos lotes vizinhos e o histórico urbanístico da área, o relator apresentou proposta para que o lote objeto da consulta seja enquadrado como Zona Mista, submetendo-a à deliberação da CTLU; em seguida, procedeu à leitura da minuta de deliberação, consignando que a Câmara Técnica de Legislação Urbanística, CTLU, em sua 116ª Reunião Ordinária, realizada em 19/10/2023, à vista da Informação SMUL/DEUSO/DNUS nº 085239955, delibera que o lote cadastrado sob o nº 062.210.0048-3, situado na Rua Tuiuti, nº 575, Subprefeitura Mooca, conforme grafado no croqui SQL atualizado em 16/05/2011, está enquadrado como Zona Mista, encerrando, assim, a apresentação para análise e deliberação do colegiado. 6). Em seguida, o Sr. José Armênio de Brito Cruz, Presidente, abriu espaço para contribuições; em sequência, com a palavra, a Sra. Lucila Falcão Pessoa Lacreta, representante da SAPP, agradeceu e questionou se havia edificação existente no local, mencionando observação realizada por meio do Google Maps e solicitando confirmação; em réplica, o Marcelo Cardoso Gontijo, DEUSO, esclareceu que o pedido do interessado se restringe exclusivamente à definição de zoneamento, em razão de o lote constar sem enquadramento, não tendo sido analisado o mérito de eventual edificação existente ou futura, tampouco a intenção do interessado quanto ao uso do imóvel, limitando-se a proposta à definição do zoneamento; em sequência, a Sra. Lucila Falcão Pessoa Lacreta questionou sobre a existência de arborização no lote, destacando que, a depender da vegetação existente, poderia incidir a mesma problemática relacionada à ADIN anteriormente mencionada; em réplica, o Marcelo Cardoso Gontijo, DEUSO, informou que não há nos autos informações específicas sobre arborização no interior do lote, ressaltando que a vegetação mais significativa localiza-se na área do Parque do Piqueri, situada ao norte, e reiterou que a atribuição da DEUSO, no caso, limitou-se à proposta de enquadramento do zoneamento, ficando eventual análise de manejo arbóreo condicionada à futura aprovação de projeto; em seguida, o Sr. José Armênio de Brito

164 Cruz, Presidente, complementou esclarecendo que, caso eventual projeto venha a
165 demandar manejo arbóreo, este será analisado nos termos da legislação aplicável,
166 inclusive com eventual termo de compensação, tratando-se de etapa distinta da
167 presente deliberação; em sequência, a Sra. Lucila Falcão Pessoa Lacreta ponderou se
168 não seria o caso de dispor de mais informações, como dimensões do lote e largura da
169 via, para melhor definição do enquadramento como zona mista; em réplica, o Sr. José
170 Armênio de Brito Cruz, Presidente, esclareceu que, conforme observado, há
171 empreendimento já implantado no lote vizinho, indicando que a via comporta o uso
172 proposto, ressaltando que se trata de lote de pequenas dimensões que, por
173 circunstâncias do processo de elaboração da Lei nº 16.402, permaneceu sem
174 classificação, sendo a presente solicitação restrita à definição do zoneamento do imóvel,
175 independentemente do uso futuro que venha a ser pretendido pelo proprietário,
176 encerrando a discussão sobre o tema. 7). em seguida, a Sra. Maria Gabriela Camollez
177 Florio informou que o próximo inscrito era o Sr. Daniel Todtmann Montandon; com a
178 palavra, o Sr. Daniel Todtmann Montandon cumprimentou os presentes e ponderou que
179 a análise apresentada pelo relator recuperou adequadamente o histórico de demarcação
180 do zoneamento, destacando, contudo, que à época da elaboração da Lei nº 16.402 havia
181 a exigência de apreciação pela Secretaria do Verde para alterações de ZEPAM,
182 ressaltando que, embora não se trate de supressão de ZEPAM, o Plano Municipal da
183 Mata Atlântica ainda não estava concluído naquele momento, o que teria limitado a
184 precisão do zoneamento; em sequência, mencionou que, conforme a camada do
185 GeoSampa relativa ao mapeamento da cobertura vegetal de 2020, posterior à Lei nº
186 16.402, o lote apresenta cobertura vegetal predominante média e alta, questionando
187 como a Secretaria do Verde avalia tal situação e sugerindo a manifestação da
188 representante da SVMA, considerando que eventuais requisitos ambientais poderiam
189 demandar outra definição de zoneamento; em réplica, o Sr. Marcelo Cardoso Gontijo,
190 DEUSO, esclareceu que a manifestação técnica da unidade já havia sido apresentada
191 nos autos e que a solicitação do conselheiro se dirigia especificamente à representante
192 da SVMA; em sequência, o Sr. Daniel Todtmann Montandon registrou a dificuldade de
193 aprofundar o debate diante da impossibilidade de manifestação da SVMA; em réplica, o
194 Sr. José Armênio de Brito Cruz, Presidente, esclareceu que a discussão em curso refere-
195 se exclusivamente à definição de zoneamento, ressaltando que a legislação relativa à
196 proteção da cobertura vegetal e eventual manejo do terreno constitui etapa posterior e
197 independente, destacando que a existência de árvores não é vedada em Zona Mista e
198 que qualquer intervenção futura estará sujeita às restrições legais específicas, não
199 havendo, a seu ver, necessidade de alteração do enquadramento proposto em razão da
200 vegetação existente; em seguida, com a palavra, a Sra. Rita De Cássia Guimarães
201 Sylvestre Gonçalves, representante da São Paulo Urbanismo, concordou com o
202 entendimento do Presidente, ressaltando que a legislação urbanística é composta por
203 diversas camadas normativas e que o enquadramento em Zona Mista não impede a
204 incidência das normas ambientais, manifestando-se favorável à avaliação da proposta à
205 luz do histórico apresentado; em sequência, a Sra. Maria Gabriela Camollez Florio

informou que ainda havia inscrições da Sra. Lucila Falcão Pessoa Lacreta e do Sr. Daniel Todtmann Montandon, sendo autorizada pelo Presidente a manifestação da Sra. Lucila Falcão Pessoa Lacreta; com a palavra, a Sra. Lucila Falcão Pessoa Lacreta reiterou que, caso a vegetação existente esteja abrangida pelos efeitos da ADIN, cuja decisão suspendeu a eficácia de dispositivos legais relativos à arborização, recomendou, por cautela, que a Secretaria do Verde seja ouvida, ponderando que a definição do imóvel como Zona Mista poderia implicar valorização do terreno e eventual insegurança jurídica tanto para a Prefeitura quanto para o proprietário, sugerindo o encaminhamento do processo à SVMA para instrução complementar; em réplica, o Sr. José Armênio de Brito Cruz, Presidente, ponderou que não vislumbra insegurança jurídica na deliberação proposta, ressaltando que não há, no momento, qualquer pedido de supressão arbórea e que a classificação do zoneamento não obriga o proprietário a intervir na vegetação; em sequência, a Sra. Lucila Falcão Pessoa Lacreta insistiu na necessidade de cautela, reiterando sua sugestão de oitiva da SVMA; em réplica, o Sr. Marcelo Cardoso Gontijo, DEUSO, complementou esclarecendo que se trata de imóvel particular e que eventual enquadramento como ZEPAM imporia restrições severas ao uso do lote, praticamente inviabilizando sua ocupação, restando ao proprietário, em tese, apenas a alternativa de alienação para ampliação do Parque do Piqueri, razão pela qual entende mais adequado o enquadramento como Zona Mista, encerrando as manifestações sobre o tema. 8). Em seguida, com a palavra, o Sr. Daniel Todtmann Montandon registrou que tem ciência de que há diversos lotes enquadrados em ZEUs, ZMs, ZCs, ZPR, ZER, ZCOR, ZPI e ZDE que possuem árvores e que, por esse fato, não são automaticamente classificados como ZEPAM, ressaltando que os processos de licenciamento contam com consulta preliminar que identifica a vegetação existente e eventual proteção por normas estaduais; em sequência, esclareceu que seu ponto central refere-se ao método de análise, destacando que o lote em questão apresenta, visualmente, nas imagens aéreas e levantamentos recentes, quantidade expressiva de vegetação, possivelmente caracterizada como maciço vegetal; em réplica, ponderou que, diante da lacuna de zoneamento existente, entende ser necessário que a definição considere de forma mais abrangente todos os aspectos relevantes, especialmente a presença, o tipo e a significância da cobertura vegetal; em seguida, afirmou que, em sua avaliação, essa camada de informação não foi suficientemente analisada no caso concreto, defendendo a necessidade de exame mais cuidadoso, sem que isso implique, necessariamente, a proposta de enquadramento como ZEPAM; em sequência, ressaltou que, para maior segurança técnica e institucional, considera pertinente a retirada do processo de pauta para encaminhamento à SVMA, para instrução específica sobre a vegetação existente, mencionando, inclusive, que a representante da Secretaria do Verde manifestou sugestão nesse sentido por meio do chat, estando impossibilitada de contribuir oralmente, concluindo que tal providência lhe parece a mais prudente a ser adotada no caso. 9). Em seguida, a Sra. Maria Gabriela Camollez Florio agradeceu a manifestação e informou que a Sra. Rita De Cássia Guimarães Sylvestre Gonçalves havia se inscrito, mas retirou a inscrição, colocando-se à disposição caso desejasse se manifestar; em

248 sequência, passou a palavra ao Sr. Eduardo Della Manna; com a palavra, o Sr. Eduardo
249 Della Manna cumprimentou o Sr. José Armênio de Brito Cruz, Presidente, e os demais
250 membros da CTLU, ressaltando que está claro não se tratar de pedido de manejo ou
251 remoção arbórea, mas exclusivamente de solicitação de definição de zoneamento, que,
252 segundo afirmou, deveria ter sido realizada à época da Lei nº 16.402/2016,
253 oportunidade em que houve tempo hábil para análise detalhada, inclusive pela
254 Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente; em réplica, manifestou
255 entendimento de que o colegiado deveria avançar na deliberação e submeter a matéria
256 à votação, atendendo à solicitação do interessado, defendendo que o processo não
257 fosse retirado de pauta; em seguida, o Sr. José Armênio de Brito Cruz, Presidente,
258 informou que a representante da SVMA não conseguia se manifestar por áudio e havia
259 registrado manifestação pelo chat, informando estar impossibilitada de falar e
260 sugerindo, se fosse o caso, a retirada do processo de pauta; em sequência, o Presidente
261 ponderou que, embora concordasse com o mérito exposto pelo Sr. Eduardo Della
262 Manna, diante da manifestação da representante da SVMA, bem como das ponderações
263 apresentadas pelo Sr. Daniel Todtmann Montandon e pela Sra. Lucila Falcão Pessoa
264 Lacrete, passou a entender pela existência de proposta de retirada de pauta, a qual
265 deveria ser submetida à votação; em sequência, o Sr. José Armênio de Brito Cruz
266 registrou, de forma transparente, que, em sua visão, a discussão mais adequada se daria
267 no âmbito do projeto, sendo possível a concepção de empreendimento compatível com
268 Zona Mista preservando a arborização existente, ressaltando, contudo, que tal debate
269 extrapola o objeto imediato da deliberação; em seguida, a Sra. Maria Gabriela Camollez
270 Florio informou que o Sr. Eduardo Della Manna havia solicitado nova manifestação,
271 assim como a Sra. Priscila e o Sr. Daniel Todtmann Montandon, solicitando orientação
272 quanto à continuidade dos trabalhos; em sequência, o Sr. José Armênio de Brito Cruz,
273 Presidente, esclareceu que sua intenção era dar andamento aos trabalhos sem prolongar
274 excessivamente o debate, autorizando, contudo, a concessão da palavra aos inscritos
275 antes de eventual encaminhamento para votação. 10). Em seguida, com a palavra, o Sr.
276 Eduardo Della Manna sugeriu que o processo fosse retirado de pauta com o objetivo
277 específico de obtenção de parecer da Secretaria Municipal do Verde e do Meio
278 Ambiente, esclarecendo que a retirada se daria para definição clara de quem analisaria e
279 com qual finalidade; em réplica, o Sr. José Armênio de Brito Cruz, Presidente, acolheu a
280 sugestão, esclarecendo que a retirada de pauta se justificava principalmente pela
281 manifestação da representante da SVMA no chat, somada às ponderações apresentadas
282 pelo Sr. Daniel Todtmann Montandon e pela Sra. Lucila Falcão Pessoa Lacrete,
283 informando que o processo seria encaminhado à Secretaria do Verde para análise e
284 posterior retorno à CTLU com manifestação técnica; em seguida, a Sra. Maria Gabriela
285 Camollez Florio complementou que, caso esse fosse o encaminhamento, seria
286 necessária a votação do pronunciamento referente à retirada de pauta e ao
287 encaminhamento do processo à SVMA; em sequência, com a palavra, a Sra. Priscila
288 Rigon Fecher, representante do SECOVI-SP, manifestou dúvida quanto ao conteúdo da
289 manifestação a ser produzida pela Secretaria do Verde, questionando de que forma a

análise da arborização poderia interferir na definição de zoneamento; em réplica, o Sr. José Armênio de Brito Cruz, Presidente, esclareceu que a competência da CTLU naquele processo é discutir exclusivamente o zoneamento, cabendo à SVMA se manifestar sobre eventual oposição ou consideração técnica quanto ao enquadramento proposto, reiterando que a proposta apresentada pela relatoria foi pelo enquadramento como Zona Mista; em sequência, a Sra. Priscila Rigon Fecher reiterou a preocupação com o eventual prolongamento desnecessário do processo, ponderando que a Secretaria do Verde poderia não ter atribuição direta sobre zoneamento; em réplica, o Sr. José Armênio de Brito Cruz, Presidente, reiterou que, embora pessoalmente estivesse inclinado a seguir diretamente a proposta da relatoria, entendeu por respeitar a solicitação de manifestação da SVMA, especialmente diante da impossibilidade de manifestação por áudio, concordando com a retirada de pauta para análise, esclarecendo, por fim, que a matéria seria submetida à votação para decidir sobre a retirada ou não de pauta. **11**). Em seguida, com a palavra, o Sr. Daniel Todtmann Montandon manifestou concordância com o encaminhamento, esclarecendo que a manifestação da Secretaria do Verde e do Meio Ambiente tem total pertinência, assim como ocorre com a Secretaria de Habitação nos casos de ZEIS, ressaltando que todas as demarcações de ZEPAM, ZEP e áreas municipais na Lei nº 16.402 contaram com apreciação técnica da SVMA, existindo, inclusive, processo administrativo específico da revisão da referida lei com pareceres da Secretaria do Verde que subsidiaram, sem caráter determinativo, as decisões de zoneamento; em sequência, destacou que se trata de caso excepcional de ausência de zoneamento e que, inclusive, no contexto da revisão do zoneamento em tramitação na Câmara Municipal, a análise mais aprofundada se mostra ainda mais adequada, defendendo a retirada de pauta para que a SVMA traga subsídios técnicos para posterior deliberação da CTLU; em seguida, com a palavra, a Sra. Natasha Mincoff Menegon, representante do IAB-SP, manifestou concordância com a retirada de pauta e o encaminhamento à Secretaria do Verde e do Meio Ambiente, ressaltando que a função da SVMA é justamente avaliar a qualidade ambiental da área e subsidiar a definição do zoneamento mais adequado, especialmente nos casos em que haja função ambiental relevante a ser considerada; em sequência, a Sra. Raphaela José Cyrillo Galletti, representante do MOVPAULISTA, manifestou-se no mesmo sentido, destacando a importância da manifestação da SVMA na definição do zoneamento quando houver interesse ambiental envolvido, ponderando que a ausência dessa análise pode gerar insegurança jurídica tanto para o Município quanto para o proprietário, reiterando a necessidade de cautela; em seguida, a Sra. Lucila Falcão Pessoa Lacreta informou que suas considerações já haviam sido contempladas pelas falas anteriores; em sequência, o Sr. José Armênio de Brito Cruz, Presidente, encaminhou a matéria, esclarecendo que a proposta da relatoria da SMUL foi pelo enquadramento do lote como Zona Mista, porém, diante das manifestações apresentadas e da impossibilidade de manifestação oral da SVMA, propôs a retirada do processo de pauta para encaminhamento à Secretaria do Verde e do Meio Ambiente, a fim de que esta se manifeste especificamente quanto ao zoneamento, anunciando que a proposta seria

submetida à votação; em seguida, antes da deliberação, com a palavra, o Sr. Pedro Bottani questionou a existência de edificação no lote e informou que, após pesquisa pelo endereço, foram identificados alvarás de aprovação em 2005, na vigência do zoneamento Z2, bem como projeto modificativo aprovado em 12/01/2018, também vinculado ao projeto originalmente aprovado como Z2, observando aparente inconsistência diante do enquadramento posterior como ZM-3a pela Lei nº 13.885; em réplica, o Sr. José Armênio de Brito Cruz esclareceu que o projeto modificativo se refere ao projeto originalmente aprovado sob o zoneamento Z2, não interferindo diretamente na discussão atual, e reiterou o encaminhamento para votação quanto à retirada ou manutenção do processo em pauta, encerrando as manifestações. **12).** em seguida, a Sra. Maria Gabriela Camollez Florio esclareceu o encaminhamento da matéria, confirmando que a deliberação a ser submetida consistia na decisão entre a manutenção do processo em pauta ou a retirada de pauta com encaminhamento à Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente, esclarecendo que, caso a proposta de retirada fosse rejeitada, o processo permaneceria em pauta para continuidade da análise; em sequência, deu início à votação da proposta de retirada de pauta e encaminhamento à SVMA; em seguida, registrou o voto contrário da SMUL 1, Sra. Aline Cannataro de Figueiredo; em sequência, o voto contrário da SMUL 2, Sr. Pedro Bottani; em seguida, registrou a abstenção da SGM, Sra. Regina Ramoska, ; em sequência, o voto favorável da SMSUB, Sra. Tatiane Felix Lopes; em seguida, o voto favorável da SIURB, Sra. Lívia Gasparelli Cavalcante,; em sequência, o voto favorável da SMT, Sra. Fátima de Cássia; em seguida, o voto favorável da SVMA, Sra. Christiane De França Ferreira, , manifestado via chat; em sequência, o voto favorável da São Paulo Urbanismo, Sra. Rita De Cássia Guimarães Sylvestre Gonçalves; em seguida, o voto favorável da SAAPP, Sra. Lucila Falcão Pessoa Lacreta; em sequência, o voto favorável do MOVPAULISTA, Sra. Raphaela José Cyrillo Galletti; em seguida, o voto favorável da COHAB, Sr. José André de Araújo; em sequência, o voto favorável da UNINOVE, Sr. Daniel Todtmann Montandon; em seguida, o voto favorável do IAB-SP, Sra. Natasha Mincoff Menegon; em sequência, o voto contrário do SECOVI-SP, Sra. Priscila Rigon Fecher; em seguida, o voto contrário da ACSP, Sr. Eduardo Della Manna; em sequência, o voto favorável do CPMA, Sra. Ana Luisa Dantas Coutinho Perez ; posteriormente, foi registrado o voto da SMJ, Sra. Maria Lúcia Palma Latorre ; em seguida, a Sra. Maria Gabriela Camollez Florio procedeu à contabilização dos votos, registrando o total de 10 votos favoráveis, 6 votos contrários, 1 abstenção e 3 ausências; em conclusão, o Sr. José Armênio de Brito Cruz, Presidente, declarou aprovada, por maioria de votos, a proposta de retirada de pauta do Processo nº 6068.2023/0004938-9, com encaminhamento à Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente para manifestação técnica, determinando o prosseguimento da reunião. **13).** Em seguida, a Sra. Maria Gabriela Camollez Florio informou que, superada a deliberação anterior, a reunião prosseguiria com o terceiro processo da pauta, Processo nº 6030.2022/0001563-9, tendo como interessado MLH Apoio e Digitalização, cujo assunto trata de alvará de licença de funcionamento integrado de baixo risco, localizado na Avenida da Liberdade, nº 1000, esclarecendo que a relatoria

374 caberia à DEUSO, com o Sr. Marco Antonio Baldoni; em sequência, com a palavra, o Sr.
375 Marco Antonio Baldoni, SMUL, antes de iniciar a relatoria, prestou esclarecimento
376 acerca do primeiro processo da pauta, Processo nº 2019-0.035.843-0, informando que,
377 ao revisar a convocação da CTLU, constatou que havia recebido a designação para
378 relatoria, porém, por equívoco próprio, não se atentou a esse fato, apresentando pedido
379 de desculpas à equipe da CTLU, à equipe da DEUSO e aos membros do colegiado,
380 esclarecendo tratar-se de erro exclusivamente seu; em seguida, informou que daria
381 prosseguimento à relatoria do processo em pauta, solicitando o apoio da equipe para o
382 compartilhamento da apresentação; em sequência, houve solicitação do Sr. Eduardo
383 Della Manna para que a Sra. Lucila Falcão Pessoa Lacrete baixasse o pedido de fala
384 ainda ativo, o que foi atendido; em seguida, o Sr. Marco Antonio Baldoni informou que a
385 apresentação havia sido disponibilizada pela equipe, questionando sobre a possibilidade
386 de assumir o controle dos slides, mencionando dificuldade técnica momentânea, mas
387 indicando que poderia conduzir a exposição solicitando o avanço dos slides, observando
388 que se tratava de apresentação breve e solicitando, ainda, a ampliação da visualização
389 para melhor leitura das informações.**14**). Em seguida, com a palavra, o Sr. Marco
390 Antonio Baldoni, DEUSO, iniciou a relatoria do Processo nº 6030.2022/0001563-9, de
391 interesse de MLH Apoio e Digitalização, cujo objeto trata de alvará de licença de
392 funcionamento integrado para atividade de baixo risco, localizada na Avenida da
393 Liberdade, nº 1000, esclarecendo que a consulta foi encaminhada à CTLU em razão de a
394 atividade não constar expressamente no Decreto nº 57.378/2016, especificamente no
395 quadro único de enquadramento de atividades; em sequência, explicou que o CNAE
396 8219-9/99 não consta no referido quadro, motivo pelo qual a CPDU da Subprefeitura
397 solicitou manifestação da CTLU, nos termos do art. 14 do decreto, dispositivo que prevê
398 a análise e o enquadramento, pelo colegiado, de atividades não listadas; em seguida,
399 apresentou que o CNAE 8219-9/99 integra a classe 8219-9, juntamente com a
400 subclasse 8219-9/01, correspondente a serviços de fotocópias, preparação de
401 documentos e outros serviços especializados de apoio administrativo, conforme
402 classificação do IBGE; em sequência, esclareceu que a subclasse 8219-9/99 abrange
403 atividades como assessoria para solicitação de vistos e passaportes, redação e revisão
404 de textos, elaboração de cartões de visita e crachás, conferência de textos digitados por
405 terceiros, serviços de digitação, editoração eletrônica, envio de correspondências por
406 mala direta, estenotipia, preparação, selagem e despacho de encomendas, serviços de
407 secretaria e transcrição de documentos, caracterizando-se como serviços de apoio
408 administrativo prestados a pessoas físicas e jurídicas; em seguida, destacou que o
409 Decreto nº 57.378/2016 já enquadra o CNAE 8219-9/01, referente a fotocópias, no
410 grupo NR15 – Serviços Pessoais, conforme definido pela Lei nº 16.402, razão pela qual,
411 por coerência normativa, propõe-se que o CNAE 8219-9/99 receba o mesmo
412 enquadramento; em sequência, esclareceu que, embora o grupo NR15 inclua atividades
413 classificadas como serviços pessoais, ele também contempla serviços prestados a
414 empresas, não havendo incompatibilidade conceitual; em réplica às indagações da Sra.
415 Lucila Falcão Pessoa Lacrete, esclareceu que a dificuldade de classificação decorreu do

416 fato de o CNAE 8219-9/99 ter sido instituído posteriormente à edição do decreto, não
417 constando, portanto, no quadro original, informando ainda que a atividade consiste
418 essencialmente em serviços de digitalização, organização e apoio documental,
419 desenvolvidos em unidade comercial de aproximadamente 69 m², situada em edifício
420 comercial de grande porte; em sequência, concluiu a relatoria propondo que a CTLU
421 deliberasse pelo enquadramento das atividades correspondentes ao CNAE 8219-9/99 no
422 grupo NR15 – Serviços Pessoais, equiparando-o ao CNAE 8219-9/01, em conformidade
423 com o art. 14 do Decreto nº 57.378/2016. 15). Em seguida, a Sra. Maria Gabriela
424 Camollez Florio passou a palavra à Sra. Raphaela José Cyrillo Galletti, representante do
425 MOVPAULISTA, que questionou se constavam nos autos informações acerca da
426 destinação e finalidade do edifício localizado na Avenida da Liberdade, nº 1000,
427 indagando se se trata de condomínio exclusivamente comercial ou misto, ponderando
428 que tal informação poderia interferir na análise do CNAE, uma vez que a implantação de
429 atividade comercial em edificação residencial poderia não ser permitida; em réplica, o Sr.
430 Marco Antonio Baldoni, DEUSO, informou que, pelo que foi possível verificar, o edifício
431 possui estacionamento com acesso público e características de uso comercial; em
432 seguida, o Sr. José Armênio de Brito Cruz, Presidente, esclareceu que a discussão
433 travada no âmbito da CTLU restringe-se ao enquadramento da atividade no CNAE e ao
434 respectivo grupo de uso para fins de licença de funcionamento, não competindo ao
435 colegiado analisar regras internas de convenção condominial, as quais constituem
436 matéria de direito privado; em sequência, a Sra. Raphaela José Cyrillo Galletti
437 manifestou discordância, ponderando que, na prática da administração condominial, a
438 concessão de CNAE pela Prefeitura pode gerar conflitos com síndicos e condôminos,
439 ressaltando que a mudança de finalidade de edificação residencial configura infração
440 grave ao Código Civil, defendendo a importância de constar nos autos a finalidade da
441 edificação; em réplica, o Sr. Marco Antonio Baldoni esclareceu que o processo já havia
442 sido inicialmente deferido em instância técnica, sendo posteriormente identificado que
443 o CNAE não constava do quadro do Decreto nº 57.378/2016, motivo pelo qual o feito
444 retornou para análise da CTLU, presumindo-se, assim, que a atividade seja permitida no
445 local, ressaltando ainda que o enquadramento proposto terá caráter geral para a cidade,
446 não se limitando ao caso específico; em seguida, a Sra. Raphaela José Cyrillo Galletti
447 agradeceu os esclarecimentos e reiterou sua ponderação quanto aos efeitos civis da
448 mudança de finalidade; em sequência, o Sr. José Armênio de Brito Cruz, Presidente,
449 retomou a palavra para esclarecer que o objeto do processo é o alvará de licença de
450 funcionamento, enfatizando que a CTLU não delibera sobre convenções condominiais,
451 mas apenas sobre o enquadramento urbanístico da atividade para fins de licenciamento
452 municipal, cabendo ao condomínio, se for o caso, autorizar ou não o funcionamento da
453 atividade em suas dependências, reforçando que se trata de atividade de baixo risco,
454 não poluente e permitida no local, faltando apenas o enquadramento formal no quadro
455 de atividades, encerrando os esclarecimentos sobre o tema. 16). Em seguida, a Sra.
456 Maria Gabriela Camollez Florio registrou a inscrição da Sra. Rita De Cássia Guimarães
457 Sylvestre Gonçalves, que, com a palavra, esclareceu que o Decreto de Uso, editado em

458 2016 em decorrência da Lei nº 16.402, não contemplava, à época, todas as atividades
459 que surgiram posteriormente, destacando que, entre 2016 e 2023, novos CNAEs foram
460 sendo criados e passaram a demandar enquadramento, ressaltando que a CTLU não
461 está licenciando nem autorizando atividade específica, mas apenas recepcionando
462 novos CNAEs no decreto vigente, providência que ocorre periodicamente até que o
463 decreto seja atualizado, reforçando que não há afronta a normas condominiais nem
464 autorização de instalação de atividade; em sequência, com a palavra, a Sra. Lucila Falcão
465 Pessoa Lacreta manifestou estranhamento quanto ao caso, relatando que, ao verificar
466 imagens no Google Maps, identificou edificação com características residenciais na
467 Avenida da Liberdade, nº 1000, ponderando que a subprefeitura poderia não ter
468 concedido a licença em razão de eventual vedação na convenção condominial,
469 sugerindo, por cautela, a juntada da convenção do condomínio aos autos; em réplica, o
470 Sr. Marco Antonio Baldoni esclareceu que seria necessário identificar corretamente a
471 edificação, enquanto o Sr. Eduardo Della Manna ponderou que a discussão não deveria
472 extrapolar o enquadramento da atividade; em sequência, após esclarecimentos quanto à
473 identificação do edifício, o Sr. José Armênio de Brito Cruz, Presidente, reiterou que o
474 objeto da análise da CTLU se limita ao enquadramento da atividade no quadro de usos,
475 não se tratando de autorização específica nem de exame de convenção condominial,
476 esclarecendo que a cidade possui inúmeras atividades de baixo risco inseridas em
477 contextos urbanos diversos, cabendo a cada interessado, posteriormente, obter a
478 licença de funcionamento conforme as regras aplicáveis; em seguida, com a palavra, o
479 Sr. José André Araújo manifestou entendimento de que, caso o enquadramento seja
480 aprovado pelo colegiado, poderá ensejar a concessão de licença de funcionamento,
481 ressaltando o dever da Administração Pública de observar o princípio da
482 indisponibilidade do interesse público e a possibilidade de revisão de atos
483 administrativos, mencionando a Súmula nº 473 do STF, defendendo que a CTLU
484 também avalie eventuais omissões na instrução do processo, especialmente quanto à
485 destinação do edifício, ponderando ser pertinente a instrução complementar dos autos,
486 inclusive com eventual retirada de pauta, para esclarecimento sobre o uso permitido na
487 edificação e manifestação expressa da conselheira Rafaela quanto ao encaminhamento
488 pretendido. 17). Em seguida, após a manifestação do Sr. José André Araújo, foi
489 concedida a palavra ao Sr. Daniel Montandon, que registrou discordância quanto à
490 ampliação do escopo da análise, destacando que a competência da CTLU é específica e
491 delimitada, nos termos do artigo 14 do Decreto nº 57.378/2016, restrita ao exame de
492 lacunas de enquadramento de atividades não previstas no quadro único, não cabendo
493 ao colegiado fiscalizar ou reexaminar atos administrativos de licenciamento ou aspectos
494 atinentes à convenção condominial, matérias afetas à esfera executiva, ressaltando que
495 a deliberação em curso se limita à classificação da atividade para fins gerais, aplicável a
496 toda a cidade, e não à concessão de licença para um caso concreto, defendendo, assim,
497 o prosseguimento da deliberação sem retirada de pauta; na sequência, com a palavra, a
498 Sra. Rita de Cássia Guimarães Sylvestre Gonçalves informou que, em consulta ao
499 sistema GeoSampa, consta que o imóvel situado na Avenida da Liberdade, nº 1000, é

classificado como “escritório/consultório em condomínio”, tratando-se, portanto, de edificação de uso não residencial, ainda que possua características arquitetônicas semelhantes a edifício residencial, ressaltando a confiabilidade da base de dados utilizada pelos órgãos municipais, reiterando que a matéria em análise não se refere a caso individualizado, mas à elaboração de minuta de resolução destinada a recepcionar o CNAE no Decreto nº 57.378/2016, com efeitos gerais; em continuidade, o Sr. Eduardo Della Manna manifestou entendimento de que as exposições da Sra. Rita e do Sr. Daniel foram suficientes para esclarecer a matéria, declarando que o processo se encontrava maduro para deliberação; por fim, a Sra. Rafaela José Cyrillo Galletti reconheceu a relevância do esclarecimento quanto à natureza não residencial do edifício, registrando que tal informação afasta a preocupação anteriormente levantada, solicitando, contudo, que conste expressamente da resolução ou do registro da deliberação que o enquadramento se aplica a edificações não residenciais ou mistas, de modo a evitar interpretações que possam autorizar usos incompatíveis com condomínios estritamente residenciais. **18).** Em seguida a Presidente agradeceu à Sra. Rafaela e dirigiu-se ao Sr. Eduardo Della Manna, esclarecendo que a resolução em discussão trata exclusivamente do enquadramento de atividade, inexistindo exigência de apresentação de ressalvas, uma vez que não se trata de licenciamento; em sequência, ressaltou que o enquadramento refere-se a onze usos e que eventuais solicitações posteriores serão analisadas individualmente, entendendo não haver necessidade de prolongar o debate; com a palavra, solicitou à Sra. Maria Gabriela que colocasse a resolução em votação, orientando que os contrários se manifestassem contrariamente e os favoráveis votassem favoravelmente; em seguida, a Secretária Executiva, Sra. Maria Gabriela Camollez Florio, agradeceu e informou o prosseguimento da deliberação do Processo nº 6030.2022/0001563-9, em regime de deliberação pela SMUL; em sequência, manifestou-se a SMUL, Suplente, Sra. Aline Cannataro de Figueiredo, com voto favorável à minuta; com a palavra, a SMUL 2, Sr. Pedro Luiz Ferreira da Fonseca, manifestou-se favorável à minuta; em seguida, pela SGM, Sra. Regina Ramoska; na sequência, pela SMJ, Suplente, Sra. Maria Lúcia Palma Latorre; com a palavra, pela SMSUB, Sra. Tatiane Felix Lopes, manifestou voto favorável à minuta; em sequência, pela SIURB, Titular, Sra. Livia Gasparelli Cavalcante, declarou abstenção; com a palavra, pela SMT, Titular, Sra. Fátima de Cássia Brasil Vieira, manifestou voto favorável à minuta; em seguida, pela SVMA, Titular, Sra. Christiane de França Ferreira, manifestou voto favorável por meio do chat; em sequência, pela São Paulo Urbanismo, Suplente, Sra. Rita de Cássia Guimarães Sylvestre Gonçalves, manifestou voto favorável; com a palavra, pela SAPP, Titular, Sra. Lucila Falcão Pessoa Lacrete, declarou abstenção; em seguida, pelo MOVPAULISTA, Suplente, Sra. Rafaela José Cyrillo Galletti, declarou abstenção; com a palavra, pela COHAB 1, Titular, Sr. José André de Araújo, manifestou voto contrário à redação da minuta; em sequência, pela UNINOVE, Titular, Sr. Daniel Todtmann Montandon, manifestou voto favorável; com a palavra, pelo IAB-SP, Suplente, Sra. Natasha Mincoff Menegon, manifestou voto favorável; em seguida, pelo SECOVI-SP, Titular, Sra. Priscila Rigon Fecher, manifestou voto favorável; com a

palavra, pela ACSP, Titular, Sr. Eduardo Della Manna, manifestou voto favorável; em sequência, pelo CPM, Titular, Sra. Ana Luiza Dantas Coutinho Perez, manifestou voto favorável; ao final, a Secretária Executiva informou à Presidência que o processo foi aprovado por maioria de votos, registrando-se treze votos favoráveis, um voto contrário, três abstenções e três ausências. 19). em seguida, prosseguindo com o quarto processo da pauta, foi anunciado o Processo nº 6068.2023/0000968-9, tendo como interessada a G2 Adições Minerais e Químicas, cujo assunto refere-se à certidão de uso e ocupação do solo, consulta de zoneamento, localizada na Av. Prof. Almeida Prado, nº 532, Cidade Universitária Armando de Salles Oliveira, Butantã, Subprefeitura do Butantã; em sequência, foi informado que a relatoria é da DEUSO, a ser realizada pelo Sr. Vinícius Luz de Lima, em conjunto com a Sra. Aline Cannataro; com a palavra, o Relator, Sr. Vinícius Luz de Lima, cumprimentou os presentes e iniciou a apresentação, informando que o processo trata de consulta de zoneamento relativa a imóvel localizado em ZOE, inexistindo Projeto de Intervenção Urbana, motivo pelo qual, nos termos do art. 15 da Lei nº 16.402/2016, os parâmetros urbanísticos devem ser deliberados pela CTLU; em sequência, esclareceu que a empresa solicitou a definição dos parâmetros urbanísticos em razão da existência de termo de autorização para utilização de sala com área de 120 m² no edifício do IPT – Instituto de Pesquisas Tecnológicas do Estado de São Paulo, situado no interior da Cidade Universitária, sendo o lote de propriedade do IPT e composto por complexo de edificações; em seguida, informou que a atividade pretendida refere-se à instalação de atividades ligadas à pesquisa tecnológica, esclarecendo que o lote está classificado como ZOE – Zona de Ocupação Especial, inserido na Macrozona de Estruturação e Qualificação Urbana, na Macroárea de Estruturação Metropolitana, em Zona Urbana e no Perímetro de Qualificação Ambiental PA-4; em sequência, destacou que foi apresentada implantação e planta-chave indicando o Edifício nº 36, local onde se encontra a sala objeto do termo de autorização; com a palavra, esclareceu que a interessada informou no processo que as atividades pretendidas abrangem laboratório, testes, análises, estudos e pesquisa, apresentando quatro CNAEs constantes do CNPJ; em seguida, relatou que foi analisada a possibilidade de enquadramento dos CNAEs conforme o Anexo Único do Decreto nº 57.378/2016; em sequência, informou que o CNAE 72.10-0/00, referente à pesquisa e desenvolvimento experimental em ciências físicas e naturais, pode ser enquadrado no grupo de atividades NR-24, oficinas, laboratórios de controle tecnológico e análise química; com a palavra, esclareceu que o CNAE 71.20-1/00, referente a testes e análises técnicas, pode ser enquadrado no grupo de atividades NR-16, serviços profissionais, agências de prestação de serviços e negócios em geral e serviços técnicos profissionais; em seguida, informou que o CNAE 74.90-1/99, referente a outras atividades profissionais, científicas e técnicas não especificadas anteriormente, também pode ser enquadrado no grupo NR-16; em sequência, destacou que o CNAE 47.44-0/05, referente ao comércio varejista de materiais de construção, pode ser enquadrado no grupo de atividades NR-11, comércio de abastecimento de âmbito local, limitado a até 500 m² de área construída computável, ressaltando que tal atividade não integra o

objeto do termo de autorização de uso da sala de 120 m² no IPT. 20). Em seguida, o Relator retomou que se trata de sala com área de 120 m² e que, nos termos do art. 15 da Lei nº 16.402/2016, deve ser considerado o adequado aproveitamento da macroárea; em sequência, esclareceu que o edifício já se encontra implantado e construído, razão pela qual a análise da consulta de zoneamento se restringe especificamente ao enquadramento do tipo de uso; com a palavra, informou que, em razão disso, foi apresentada proposta de pronunciamento, destacando que a Câmara Técnica de Legislação Urbanística, em sua 116ª Reunião Extraordinária, realizada em outubro de 2023, à vista da Informação SMUL/DEUSO/DNUS nº 086017109, constante do Processo SEI nº 6068.2023/0000968-9, apreciou a consulta de zoneamento referente à solicitação de parâmetros em ZOE – Zona de Ocupação Especial, relativa à “instalação provisória do Centro de Inovação, para permitir que as equipes do projeto acompanhem o andamento das obras de infraestrutura do prédio 41 e reiniciar a interação com o ambiente promotor da inovação, nos termos do segundo termo aditivo ao Edital de Chamamento Público nº 001/2021, de 28/06/2021”, em espaço estimado de 120 m² no prédio nº 36 do IPT, em caráter provisório, mediante formalização de permissão de uso pela Gerdau Grafeno; em sequência, consignou que o imóvel consiste em sala localizada em edifício integrante do campus do IPT – Instituto de Pesquisas Tecnológicas do Estado de São Paulo, situado na Av. Prof. Almeida Prado, nº 532, Cidade Universitária Armando de Salles Oliveira, Butantã, Subprefeitura do Butantã, inscrito no cadastro municipal sob o SQL nº 082.517.0013-2, mediante autorização concedida à empresa G2 Adições Minerais e Químicas Ltda., inscrita no CNPJ nº 41.435.700/0001-96; com a palavra, destacou que o edifício está inserido em ZOE – Zona de Ocupação Especial, no Perímetro de Qualificação Ambiental PA-4, conforme Mapas 1 e 3 da Lei nº 16.402/2016; em sequência, considerando a Resolução SMDU.AOC.CTLU nº 006/2020 e o disposto no art. 15 da Lei nº 16.402/2016, informou que a CTLU delibera sobre a análise do requerimento de consulta de zoneamento referente aos parâmetros de uso do solo da ZOE, para atividades de laboratório, testes, análises, estudos e pesquisa, correspondentes aos CNAEs 72.10-0/00, 71.20-1/00, 74.90-1/99 e 47.44-0/05; em seguida, esclareceu que, segundo o Anexo Único do Decreto nº 57.378/2016, tais atividades podem ser enquadradas, respectivamente, no grupo de atividades NR-24, oficinas e laboratórios de controle tecnológico e análise química, para o CNAE 72.10-0/00; no grupo de atividades NR-16, serviços profissionais, para os CNAEs 71.20-1/00 e 74.90-1/99; e no grupo de atividades NR-11, comércio de abastecimento de âmbito local, para o CNAE 47.44-0/05; em sequência, consignou que as atividades poderão ser instaladas na sala de 120 m², no edifício nº 36 do campus do IPT, localizado em ZOE – Zona de Ocupação Especial, bem como em área classificada como Zona Especial de Preservação Cultural – BIRAPPA, no Perímetro de Qualificação Ambiental PA-4, inserido na Macrozona de Estruturação Metropolitana, Setor Arco Pinheiros; ao final, ressaltou que deverão ser respeitados os parâmetros de incomodidade atualmente aplicados aos edifícios do campus do IPT, tomando-se como referência os parâmetros de incomodidade da Zona

Mista - ZM, previstos no Quadro 4B da Lei nº 16.402/2016, devendo ainda ser consultados os órgãos ambientais, de patrimônio cultural e o órgão federal competente.

21). Em seguida, o Presidente agradeceu ao Sr. Vinícius Luz de Lima pela apresentação e informou a abertura das inscrições, concedendo a palavra ao Sr. Daniel Montandon; com a palavra, o Conselheiro, Sr. Daniel Montandon, agradeceu a relatoria e esclareceu não possuir posição contrária, apresentando duas considerações, destacando inicialmente que se trata de sala de 120 m² inserida em imóvel de grandes dimensões como o IPT, observando que, ao adotar os parâmetros do Quadro 4B, entende ser necessário deixar claro que, além dos parâmetros de incomodidade, deverão ser observadas as condições de instalação do uso correspondentes a cada grupo de atividade, conforme os Quadros 4A e 4D da Lei nº 16.402/2016, a fim de evitar dúvidas no licenciamento; em sequência, questionou se, à luz da Resolução CTLU nº 01/2023, especialmente o art. 1º, inciso b, foi realizada pesquisa acerca da existência de resoluções anteriores da CTLU relativas à ZOE da Cidade Universitária e se tais resoluções abrangeriam o IPT; em seguida, a Presidência agradeceu e concedeu a palavra à Sra. Lucila Lacrete; com a palavra, a Conselheira questionou se houve licitação ou concorrência vencida pela Gerdau e como se daria a instalação de diferentes usos com diversos CNAEs no interior do IPT, buscando compreender o funcionamento do laboratório; em sequência, com a palavra, o Relator, Sr. Vinícius Luz de Lima, em réplica, esclareceu que se trata de parceria entre o IPT e a Gerdau para instalação de laboratório de testes, análises, estudos e pesquisa em sala específica de 120 m² dentro de edifício existente, ressaltando que o complexo do IPT é composto por diversos edifícios e que já existe termo de autorização concedendo o uso do espaço; em seguida, a Sra. Lucila questionou a menção ao Arco Pinheiros na resolução; com a palavra, o Sr. Vinícius Luz de Lima, em réplica, esclareceu que o imóvel está inserido na Macrozona de Estruturação Metropolitana, Setor Arco Pinheiros; em sequência, a Conselheira questionou a necessidade de nova autorização considerando que o IPT já possui licenciamento e diversos CNAEs em funcionamento; com a palavra, o Relator, em réplica, esclareceu que, embora o IPT seja um complexo com múltiplos usos, a consulta se faz necessária especificamente em razão da localização em ZOE, inexistindo PIU, o que exige deliberação da CTLU para autorizar qualquer atividade, destacando que, em outras zonas, o pedido seria tratado diretamente no licenciamento; em seguida, a Sra. Lucila ponderou sobre a ausência de rotina administrativa específica e manifestou estranhamento quanto à necessidade de deliberação para um laboratório em complexo já consolidado; por fim, o Sr. Vinícius Luz de Lima, em réplica, reiterou que a competência da CTLU decorre exclusivamente do enquadramento em ZOE, cabendo ao colegiado deliberar sobre a possibilidade de instalação da atividade no espaço indicado.

22). Em seguida, com a palavra, o Presidente, Sr. José Armênio, esclareceu que, pelo entendimento apresentado, a discussão limita-se ao enquadramento do uso e à permissão de licenciamento em ZOE, considerando que, embora o Plano Diretor preveja a elaboração de PIU para definição específica de uso e ocupação nas ZOEs, não foi elaborado PIU para a Cidade Universitária; em sequência, ressaltou que o IPT está

implantado no local muito antes da existência da ZOE, do próprio Plano Diretor e da previsão de PIU, tratando-se de complexo consolidado há décadas; com a palavra, enfatizou que não se discute o conjunto do IPT ou seus diversos usos históricos, mas sim a demanda específica apresentada à Prefeitura referente à sala de 120 m²; em seguida, esclareceu que a solicitação decorre de acordo, licença ou documentação apresentada pela empresa, a qual exige o licenciamento em razão da localização em ZOE, motivo pelo qual a CTLU procede ao enquadramento dos usos nos respectivos grupos NR; em sequência, destacou que eventual futura solicitação do IPT para regulamentação geral de seus usos poderá ser analisada oportunamente, uma vez que o complexo abriga atividades diversas, como túneis de vento, galpões de testes e edificações especializadas; por fim, reiterou que a resolução em discussão trata exclusivamente da licença de uso, nos CNAEs propostos, para a sala de 120 m² objeto de concessão do IPT à empresa interessada, constituindo resposta pontual à demanda apresentada, sem qualquer deliberação sobre o conjunto das atividades do IPT. 23). em seguida, a Presidência informou que devolveria a palavra ao Relator para responder ao questionamento apresentado; com a palavra, o Sr. Vinícius Luz de Lima, DEUSO, dirigiu-se ao Sr. Daniel, esclarecendo que não dispunha do número de eventual resolução específica anterior para o IPT; em sequência, o Presidente, Sr. José Armênio, esclareceu que o IPT está inserido na ZOE da Cidade Universitária, inexistindo especificação própria da ZOE exclusivamente para o IPT, uma vez que toda a área universitária possui o mesmo enquadramento, abrangendo também a Raia, a Poli e a FAU, destacando que a solicitação decorre de cautela relacionada ao termo de concessão da sala à empresa, que demanda licença de funcionamento; em seguida, reforçou que a Prefeitura apenas está viabilizando o licenciamento solicitado, por interesse do próprio IPT; com a palavra, o Sr. Vinícius Luz de Lima, em réplica, afirmou que, caso existisse pronunciamento ou resolução específica anterior, tal documento teria sido juntado ao processo, ressaltando que o objetivo é viabilizar a autorização pretendida, independentemente da natureza do ajuste celebrado entre o IPT e a empresa; em sequência, a Sra. Maria Gabriela agradeceu e anunciou a continuidade das inscrições, concedendo novamente a palavra ao Sr. Daniel Montandon; com a palavra, o Conselheiro esclareceu que sua observação tinha como objetivo sugerir a adoção de regramento mínimo para o IPT, de modo a evitar a necessidade de novo encaminhamento à CTLU em futuras situações semelhantes, ponderando sobre a aplicação dos parâmetros de incomodidade, sugerindo, inclusive, a adoção de parâmetros similares aos de Zona de Centralidade, ressalvado o gabarito definido pela macroárea; em seguida, destacou que a intenção era apenas facilitar procedimentos futuros, questionando a inexistência de pronunciamentos anteriores sobre a ZOE da Cidade Universitária; ao final, concluiu que sua manifestação se limitava à sugestão de adoção de parâmetros de referência enquanto mantidas as atividades existentes, sem intenção de gerar controvérsia. 24). Em seguida, com a palavra, a Secretária Executiva, Sra. Maria Gabriela, agradeceu a manifestação do Conselheiro Daniel e anunciou a próxima inscrita, concedendo a palavra à Sra. Rita de Cássia, informando que, na sequência, seria concedida a palavra ao

Sr. Eduardo, para prosseguimento dos trabalhos; com a palavra, a Conselheira, Sra. Rita de Cássia, registrou observação quanto à dinâmica dos trabalhos, ressaltando que, a seu ver, a instrução da SMUL não se mostrou satisfatória, apontando insegurança nas relatorias, o que, segundo afirmou, evidencia possível insuficiência na pesquisa dos casos analisados; em sequência, destacou que tal insegurança se reflete também no momento da deliberação pelos Conselheiros; com a palavra, mencionou que esperava resposta objetiva acerca da existência ou não de pronunciamento ou resolução anterior referente à ZOE da Cidade Universitária, ponderando que a busca por essa informação durante a reunião não é adequada; em seguida, solicitou maior cuidado na instrução e na apresentação das relatorias à Câmara Técnica, visando maior agilidade e segurança nos trabalhos; em sequência, acrescentou que a proposta de pronunciamento poderia ser mais direta, citando como exemplo a extensa descrição acerca da cessão da área, a qual, em sua avaliação, poderia ser sintetizada; por fim, solicitou atenção da SMUL quanto à qualidade e clareza das relatorias apresentadas. **25).** Em sequência, com a palavra, o Conselheiro, Sr. Eduardo Della Manna, registrou que havia inicialmente desistido de se manifestar, retomando a fala após a intervenção da Sra. Rita de Cássia; em seguida, declarou concordar com as observações apresentadas, destacando que o texto do pronunciamento se mostra excessivamente extenso para a finalidade proposta, entendendo que diversos trechos não seriam necessários; em sequência, manifestou ressalva quanto à admissão do uso enquadrado no grupo NR-11, afirmando que, sendo o objetivo específico a instalação de laboratório de controle tecnológico, não vislumbra justificativa para autorização de comércio de abastecimento de âmbito local, questionando a pertinência de tal enquadramento; em seguida, ponderou que, fora essa questão, não possui dúvidas quanto ao objetivo do Governo do Estado e do IPT de desenvolver polo tecnológico no local, o que considera relevante para a Cidade Universitária, para o IPT e para empresas voltadas à pesquisa; em sequência, em referência à manifestação do Conselheiro Daniel, esclareceu que, se não falha a memória, houve pronunciamentos e não resoluções tratando de parâmetros para ZOE, ressaltando que o tema ainda se encontra em fase de amadurecimento no âmbito da CTLU; em seguida, destacou que o grupo de trabalho foi constituído a partir de demandas surgidas no colegiado, justamente para permitir aprofundamento e futura organização por meio de resolução que dê maior segurança às deliberações; por fim, manifestou entendimento de que, no caso concreto, deve ser mantido o caráter de pronunciamento, por se tratar de solicitação específica de admissão de atividades determinadas em local específico, não sendo o caso de tratar de parâmetros de ocupação, mas apenas de enquadramento de uso. **26).** Em seguida, com a palavra, o Presidente, Sr. José Armênio de Brito Cruz, registrou que as manifestações apresentadas pelo Conselheiro Sr. Eduardo Della Manna foram anotadas e deverão ser consideradas pela DEUSO, informando ainda que tais observações serão transmitidas internamente à Secretaria; em sequência, destacou que, apesar das ponderações, a Comissão encontra-se em meio à reunião e possui a missão de avançar e encaminhar as colocações formuladas no âmbito da CTLU; com a palavra, esclareceu que o texto em

análise está caracterizado como pronunciamento e não como resolução, reconhecendo que o pronunciamento pode ser aprimorado e tornado mais direto e sintético, conforme apontado pela Sra. Rita de Cássia; em sequência, informou que a Secretaria mantém diálogo mais amplo com a Cidade Universitária acerca de intenções relacionadas ao desenvolvimento de polo tecnológico, conforme mencionado pelo Sr. Eduardo, ressaltando que tais tratativas ocorrem em nível geral e não específico como o caso em análise; em seguida, ponderou que, ainda que a redação do pronunciamento possa ser melhorada posteriormente, o mérito apresentado contempla o conteúdo necessário, sendo os enquadramentos e condicionantes aqueles já expostos; por fim, manifestou entendimento de que, mantido o mérito e o conteúdo do pronunciamento, este já poderia ser encaminhado para votação, submetendo a proposta à condução da Secretária Executiva. **27**). Em seguida, a Secretária Executiva, Sra. Maria Gabriela, informou o prosseguimento da deliberação do Processo nº 6068.2023/0000968-9, mantendo a proposta apresentada em tela; em sequência, pela SMUL, Suplente, Sra. Aline Cannataro de Figueiredo, manifestou voto de acordo com a proposta; com a palavra, pela SMUL 2, Sr. Pedro Luiz Ferreira da Fonseca, manifestou voto de acordo com a proposta; em seguida, pela SGM, Suplente, Sra. Regina Ramoska; manifestou voto de acordo com a proposta, pela SMJ, Suplente, Sra. Maria Lúcia Palma Latorre; manifestou voto de acordo com a proposta em sequência, pela SMSUB, Subtitular, Sra. Tatiane Felix Lopes; com a palavra, pela SIURB, Titular, Sra. Livia Gasparelli Cavalcante, manifestou voto favorável; em seguida, pela SMT, Titular, Sra. Fátima de Cássia Brasil Vieira; com a palavra, pela SVMA, Titular, Sra. Christiane de França Ferreira, manifestou voto favorável por meio do chat; em sequência, pela São Paulo Urbanismo, Suplente, Sra. Rita de Cássia Guimarães Sylvestre Gonçalves, declarou abstenção; com a palavra, pela SAAPP, Titular, Sra. Lucila Falcão Pessoa Lacrete, declarou abstenção; em seguida, pelo MOVPAULISTA, Suplente, Sra. Rafaela José Cyrillo Galletti, declarou abstenção, solicitando que os pronunciamentos apresentem redações mais objetivas; com a palavra, representando a COHAB 1, Titular, Sr. José André de Araújo, declarou abstenção, conforme manifestação registrada em chat; em sequência, pela UNINOVE, Titular, Sr. Daniel Todtmann Montandon; com a palavra, pelo IAB-SP, Suplente, Sra. Natasha Mincoff Menegon, declarou abstenção; em seguida, pelo SECOVI-SP, Titular, Sra. Priscila Rigon Fecher, manifestou voto favorável; com a palavra, pela ACSP, Titular, Sr. Eduardo Della Manna; em sequência, pelo CPM, Titular, Sra. Ana Luiza Dantas Coutinho Perez; ao final, a Secretária Executiva informou à Presidência que o processo foi aprovado por maioria de votos, registrando-se onze votos favoráveis, seis abstenções e três ausências, prosseguindo-se com os trabalhos. **28**). Com a palavra, a Sra. Maria Gabriela anunciou o quinto item da pauta, referente ao processo nº 340-20-SP-NEW, SEI nº 1020.2020/0014541-7, interessado Yerant S.A Empreendimentos Imobiliários, cujo objeto trata de pedido de alvará de instalação de heliponto localizado na Alameda Santos, nº 960, e Avenida Paulista, nº 961, informando que a relatoria seria apresentada por ATECC/CAIEPS, na pessoa do Sr. Renan Freitas de Araujo, SMUL; em seguida, com a palavra, o Sr. Renan Freitas de Araujo realizou teste de áudio, confirmou

que estava sendo ouvido e cumprimentou os presentes, reiterando os dados do processo, esclarecendo que foi autuado em 14/11/2020 e que se refere a pedido de alvará de instalação de heliponto, protocolado na vigência das Leis nº 15.723 e nº 16.402 e do Decreto nº 58.094, específico para helipontos, situado em Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana, na Subprefeitura de Pinheiros; em sequência, registrou que o pedido já havia sido apreciado pela CTLU em sua 114ª Reunião Ordinária, realizada em 15/06/2023, ocasião em que foi deliberada, por unanimidade, a retirada de pauta para complementação de informações quanto ao funcionamento do heliponto, conforme pronunciamento SMUL/ATECC/CTLU nº 009/2023, tendo sido levantada a questão de eventual funcionamento prévio; em seguida, esclareceu que o processo foi encaminhado ao CONTRU para atendimento ao solicitado, sendo consignado que, nos termos do Decreto nº 58.094, a instalação e o funcionamento de helipontos dependem da emissão do Alvará de Instalação de Heliponto e, posteriormente, do Auto de Licença de Funcionamento, expedidos a pedido do interessado, destacando que o alvará tem por objeto a análise e aprovação do projeto, seja o heliponto a construir ou existente, sem distinção legal, devendo compatibilizar-se com exigências de órgãos externos, como ANAC, COMAER e Secretaria do Verde, conforme documentação prevista no artigo 5º do referido decreto; por fim, ressaltou que o alvará deverá fixar o número de ciclos de pouso e decolagem, o peso do helicóptero e a capacidade de resistência da plataforma, conforme parágrafo 3º do artigo 7º do Decreto nº 58.094. 29. em sequência, esclareceu que o Auto de Licença de Funcionamento tem por objeto a comprovação de que o heliponto foi devidamente aprovado, mediante apresentação do Alvará de Instalação e das peças gráficas chanceladas, bem como demonstração do atendimento às exigências relativas à segurança contra incêndio, instalações elétricas, Sistema de Proteção contra Descargas Atmosféricas – SPDA, regularidade da edificação e parâmetros de comodidade, dentre outros; em seguida, reiterou que o licenciamento de heliponto ocorre em duas fases distintas, sendo a primeira a obtenção do Alvará de Instalação e a segunda a emissão do respectivo Auto de Licença de Funcionamento, documentos que não se confundem; com a palavra, correlacionou os questionamentos formulados pelos Conselheiros da CTLU acerca de eventual funcionamento do heliponto com as disposições do Decreto nº 58.094, destacando que, na análise submetida à deliberação, deve-se ater exclusivamente ao objeto do pedido, qual seja, a obtenção do Alvará de Instalação; em sequência, informou que, considerando que o funcionamento depende de Auto de Licença específico, foi autuado o processo SEI nº 6068.2023/000375-7, a ser encaminhado à Subprefeitura competente para as providências fiscalizatórias cabíveis, nos termos do artigo 17 do referido decreto, encerrando-se, assim, os esclarecimentos prestados pelo CONTRU; com a palavra, descreveu que, conforme relatado, a instalação do heliponto ocorrerá no topo da edificação, com acesso por elevador até o pavimento mezanino, nível 903,57, e, posteriormente, por rampa até a plataforma, situada na altitude 905,95; em seguida, apresentou imagem aérea da edificação, indicando a localização do heliponto, bem como perspectiva do entorno, destacando os edifícios

836 confrontantes; em sequência, passou a relacionar os documentos constantes dos autos,
837 dentre eles Certificado de Conclusão nº 2003/1565800, publicado em maio de 2003,
838 referente à área licenciada pelo Alvará nº 2000/2049587-00, apostilado em janeiro de
839 2003, para as subcategorias de uso S21 e E21, com área construída total indicada de
840 42.692,1 m² e área de terreno conforme escritura de 4.703 m² e área real de 4.727 m²,
841 acompanhadas das respectivas peças gráficas aprovadas; em seguida, mencionou o
842 segundo Certificado de Conclusão, publicado em dezembro de 2003, referente à área
843 licenciada por alvará publicado em outubro de 2003, para as subcategorias S21 e E23,
844 com área construída total de 42.758 m² e área de terreno de 4.387 m²; por fim,
845 registrou a existência do Certificado de Regularidade nº 3.682, de junho de 2016,
846 indicando área total construída de 42.759 m² e área de terreno de 4.403 m². **30.** Em
847 sequência, registrou a juntada aos autos da Portaria ANAC nº 2.470/GCIA, de setembro
848 de 2013, referente à inscrição do heliponto privado CYKSP, com validade de 10 (dez)
849 anos, acompanhada da respectiva lista de características do aeródromo; mencionou
850 ainda a Portaria DAC nº 1.577/SE, de dezembro de 2003, referente ao registro do
851 heliponto, com validade de 5 (cinco) anos, igualmente contendo a indicação das
852 características operacionais. Na sequência, citou a Portaria DCA nº 99/DGCEA, de
853 agosto de 2014, referente à aprovação do Plano Básico de Zona de Proteção de
854 Heliponto (PBZPH) para o heliponto em questão, acompanhada de seu Anexo I (Ficha
855 Informativa de Helipontos). Informou também constarem dos autos o Parecer Técnico
856 nº 11/2020 (DAIA), o Parecer Técnico CADES nº 24/2020, bem como o despacho do
857 Presidente do CADES aprovando o Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança -
858 EIV/RIVI, referente ao heliponto privado, tratado no Processo nº 6027.2019/0002924-
859 4. Na parte técnica, apresentou o levantamento planialtimétrico, a implantação da
860 edificação com indicação da plataforma de pouso e decolagem posicionada na
861 cobertura, bem como o esquema de circulação vertical: acesso pelo 19º pavimento,
862 descida ao mezanino e, deste, por rampa até a plataforma, conforme corte esquemático
863 da edificação. Prosseguindo, consignou que a CAIEPS, em sua 338ª Reunião Ordinária,
864 realizada em setembro de 2023, com fundamento nos incisos I e II do artigo 84 da Lei nº
865 15.764/2013, no inciso III do artigo 19 do Decreto nº 58.028/2018 (alterado pelo
866 Decreto nº 58.130/2018) e no §1º do artigo 7º do Decreto nº 58.094/2018, deliberou,
867 por unanimidade, submeter o presente processo à CTLU, por ser o órgão competente
868 para deliberação, acolhendo os esclarecimentos prestados por SMUL/CONTRU.
869 Reiterou-se, ainda, o contido na Manifestação CAIEPS nº 05, destacando que o
870 heliponto apresenta as seguintes características operacionais: Número de ciclos diários:
871 2 (dois) ciclos no período das 7h às 19h; Nenhum ciclo no período das 19h às 22h;
872 Preferencialmente em horários de pico do trânsito terrestre; Helicóptero de projeto:
873 modelo AS 365 N2; Capacidade máxima de resistência do pavimento: 5 (cinco)
874 toneladas. Encerrando, informou tratar-se da finalização da relatoria do processo,
875 passando a palavra à Presidência para prosseguimento da pauta. **31.** Seguindo a
876 manifestação da inscrita, registra-se a fala da Sra. Raphaela José Cyrillo Galletti
877 (MOVPAULISTA), que questiona objetivamente se o heliponto já existia e se esteve em

funcionamento, afirmando que a resposta anterior não contemplou esse ponto de forma clara. A conselheira destaca que, conforme imagem apresentada na perspectiva aérea, o heliponto já se encontra fisicamente implantado na cobertura da edificação há muitos anos, relatando que: O heliponto existe desde aproximadamente 2003; Esteve efetivamente em funcionamento por longo período; A paralisação teria ocorrido apenas recentemente; Os voos teriam sido transferidos, inicialmente para heliponto localizado na Rua Ribeirão Preto (à época do funcionamento do hotel ali instalado) e, posteriormente, para o heliponto do Banco Sofisa; Trata-se de área com concentração relevante de helipontos. Ressalta ainda que reside nas imediações (aproximadamente 300 metros do local) e que tem convicção de que o equipamento operou regularmente por anos. Dessa forma, solicita esclarecimento objetivo quanto aos seguintes pontos: Se o heliponto já possuía funcionamento regular anteriormente; Até quando esteve em operação; Se o pedido atual se trata efetivamente de nova instalação, ou se corresponde à regularização, renovação ou revalidação de estrutura já existente, considerando que não houve reforma aparente ou alteração física recente na plataforma. A conselheira enfatiza a importância desses esclarecimentos para análise adequada do pedido, especialmente diante do histórico de funcionamento prévio do equipamento. 32. Com a palavra, Sr. José Armenio de Brito Cruz, Presidente, destacou que, independentemente de o alvará estar emitido ou de o heliponto estar construído, a discussão em pauta refere-se à concessão de alvará, e não ao seu funcionamento; em sequência, ressaltou que não se discute se está funcionando ou não, por se tratar de matéria afeta a outro fórum; prosseguiu afirmando que a questão do funcionamento, regular ou irregular, não compete à SMUL, nem há elementos para fiscalização, pois o tema em debate é o processo de construção e a análise documental para emissão de alvará; reiterou que o funcionamento constitui outro processo, a ser tratado em instância diversa, cabendo ao colegiado apenas verificar se foram cumpridas as exigências necessárias à obtenção do alvará. Com a palavra, Sra. Raphaela José Cyrillo Galletti, Conselheira, ponderou que a questão seria de instalação, afirmando que o heliponto já se encontra construído, sem reforma ou modificação quanto ao peso da aeronave, voos ou quantidade de giros; em seguida, mencionou que havia licença com vencimento previsto para outubro de 2023, questionando se constaria nos autos eventual renovação; na sequência, o Sr. José Armenio de Brito Cruz, Presidente, esclareceu que a licença de funcionamento não constitui atribuição da SMUL, competindo ao colegiado analisar a existência de alvará para construção, requisito para posterior pleito de funcionamento; reiterou que a discussão versa sobre o alvará, considerando a análise da documentação relatada pelo Sr. Renan Freitas de Araujo (SMUL), inclusive quanto aos órgãos competentes, devendo ser verificado se foram cumpridas as exigências para sua emissão; acrescentou que não está em debate eventual fiscalização pela SMUL, por não se tratar de sua atribuição, mas apenas da regularidade documental para encaminhamento do alvará. Com a palavra, Sra. Raphaela José Cyrillo Galletti, Conselheira, manifestou que suas questões não foram respondidas e indagou se o Sr. Renan Freitas de Araujo (SMUL) gostaria de se manifestar; com a

palavra, Sr. Renan Freitas de Araujo (SMUL) , declarou discordar da Conselheira, afirmando que o CONTRU esclareceu adequadamente cada pedido, inclusive quanto ao alvará de instalação e sua finalidade de aprovação do projeto; em réplica, a Sra. RAPHAELA JOSÉ CYRILLO GALLETTI, Conselheira, afirmou compreender a matéria, mas divergir quanto ao entendimento apresentado, sustentando que não se trata de instalação sob os aspectos físico, jurídico e administrativo, defendendo o direito à divergência e à manifestação da sociedade civil; prosseguiu afirmando representar a população e que sua visão pode ser diversa da administrativa, mencionando precedentes em reuniões anteriores; reiterou que a eventual modificação de giros, quantidade de voos ou peso de aeronaves impactaria a região onde reside, reforçando que a situação já existe de fato; com a palavra, Sr. Renan Freitas de Araujo (SMUL) , informou que foi aberto processo para fiscalização, cabendo à Subprefeitura competente verificar a situação; em seguida, houve menção quanto à delimitação territorial entre Subprefeituras, em réplica, a Sra. Raphaela José Cyrillo Galletti, Conselheira, questionou a atuação da Subprefeitura de Pinheiros na Avenida Paulista, defendendo a necessidade de delimitação clara, sustentando que já existe licença e funcionamento pretérito do heliponto; com a palavra, Sr. José Armenio de Brito Cruz, Presidente, afirmou não conhecer o caso mencionado e reiterou que alvará e licença são institutos distintos, sendo o objeto da discussão o alvará; a Sra. Raphaela José Cyrillo Galletti, Conselheira, afirmou ter lido o processo e compreender a matéria, ressaltando que não se trata de falta de entendimento, mas de divergência; em seguida, o Sr. José Armenio de Brito Cruz, Presidente, esclareceu que não afirmou que a Conselheira não leu o processo, buscando apenas compreender sua colocação; concluiu que a discussão versa sobre o alvará solicitado, independentemente de eventual funcionamento regular ou irregular, devendo ser analisada a documentação apresentada, conforme ofício lido pelo Relator, registrando, por fim, que os Conselheiros Sr. Daniel e Sra. Lucila também solicitaram a palavra. **33.** em seguida, com a palavra, Sra. Maria Gabriela, passou a palavra ao Sr. DANIEL TODTMANN MONTANDON, Conselheiro; o Conselheiro recordou que os processos de heliponto são encaminhados à CTLU, a qual emite pronunciamento fixando características operacionais, como número de ciclos por dia, helicóptero de projeto, capacidade máxima em toneladas e demais diretrizes que entender pertinentes; em sequência, esclareceu que, quando tais processos chegam ao colegiado, já vêm instruídos, buscando elementos inclusive para regularização e adequado funcionamento; destacou que, na pasta encaminhada, o EVE apresentado data de 2019, ou seja, elaborado há quatro anos, manifestando preocupação com a burocracia, demora e morosidade; em seguida, ponderou que o elemento central a ser examinado deveria ser a definição do número de ciclos e demais características operacionais, o que demandaria levantamento consistente de todos os helipontos em funcionamento no entorno, a fim de permitir deliberação minimamente fundamentada; afirmou que, na prática, o colegiado recebe relatório da CAIEPS e procede à votação sem dispor de elementos suficientes para decisão, confessando não possuir subsídios para questionar o número de ciclos proposto; às 33h01, ressaltou que sua posição de

962 voto em casos de heliponto considera tal aspecto, entendendo que o procedimento
963 acaba se tornando mera burocracia, sem agregar efetivamente ao processo de
964 aprovação, gerando apenas mais entraves; à, acrescentou que o heliponto pode
965 desempenhar função relevante em casos de incêndio, não se restringindo ao transporte
966 cotidiano de pessoas; concluiu que a discussão não deveria se concentrar em eventual
967 funcionamento atual, mas sim no conhecimento do entorno e na análise técnica de
968 ciclos e características operacionais, sugerindo que, de posse desses elementos, o
969 colegiado poderia avaliar eventual inclusão de dispositivos adicionais, caso necessário, a
970 fim de qualificar as deliberações. **34.** em sequência, com a palavra, Sra. Maria Gabriela
971 agradeceu ao Sr. DANIEL TODTMANN MONTANDON, Conselheiro, e passou a palavra
972 à Sra. LUCILA FALCÃO PESSOA LACRETA, Conselheira; a Conselheira iniciou
973 registrando que se trata de mais um heliponto sob judice em razão da ADIN nº
974 2304556-40.2020.8.26.0000; em seguida, destacou que, conforme mencionado
975 anteriormente, trata-se de situação diversa quanto à licença, uma vez que o heliponto já
976 existe, mas deveria se adequar; na sequência, ponderou que, no curso do processo, no
977 ano de 2022, foi editada decisão na referida ADIN, a qual declarou a
978 inconstitucionalidade do artigo 107 da Lei nº 16.402/2016, por ofensa aos princípios da
979 reserva legal; com a palavra, ressaltou que a CTLU, enquanto Câmara Técnica que deve
980 primar pela excelência, necessita adotar cautela na apreciação dos casos, evitando
981 deliberações sem o devido aprofundamento; em seguida, observou que diversos
982 processos têm sido retirados de pauta, situação que vem se tornando recorrente; assim,
983 consignou ser imprescindível que os técnicos esgotem as análises pertinentes antes do
984 encaminhamento à Câmara Técnica; por fim, declarou que, no momento da votação,
985 apresentará voto contrário, fundamentando-o na vigência da referida ADIN, que, em
986 seu entendimento, alcança o caso em análise, agradecendo a oportunidade de
987 manifestação. **35.** Em seguida, com a palavra, Sra. Maria Gabriela, Secretária Executiva,
988 informou não haver mais inscritos e solicitou o prosseguimento para deliberação; na
989 sequência, iniciou a deliberação do processo nº 340/20 – SPNEW, SEI nº
990 1020.2020/0014541-7; em sequência, colheu os votos, registrando pela SMUL,
991 suplente, Sra. Aline Cannataro De Figueiredo , voto favorável; pela SMUL 2, suplente,
992 Sr. Pedro José Botani, favorável; pela SGM, suplente, Sra. Regina Ramoska, , favorável;
993 pela SMJ, suplente, Sra. Maria Lúcia Palma Latorre, , favorável; pela SMSUB, titular, Sra.
994 Tatiane Félix Lopes, favorável; pela SIURB, titular, Sra. Lívia Gasparelli Cavalcante ,
995 abstenção; pela SMT, titular, Sra. Fátima De Cássia Brasil Vieira, , abstenção; pela
996 SVMA, titular, Sra. Christiane De França Ferreira , voto favorável registrado pelo chat;
997 pela São Paulo Urbanismo, suplente, Sra. Rita De Cássia Guimarães Sylvestre Gonçalves
998 , favorável; pela SAAP, titular, Sra. Lucila Falcão Pessoa Lacrete, voto contrário com
999 declaração de voto, fundamentado na infringência à ADIN nº 2304556-
1000 40.2020.8.26.0000, especialmente pelo não atendimento ao artigo 107 da Lei nº
1001 16.402/2016, por ofensa ao princípio da reserva legal; em réplica, pela MOVPAULISTA,
1002 suplente, Sra. Raphaela José Cyrillo Galletti, voto contrário, com declaração idêntica à
1003 apresentada pela Conselheira da SAAP; representando a COHAB, Sr. José André de

1004 Araújo, registrou voto contrário pelo chat; pela UNINOVE, titular, Sr. Daniel Todtmann
1005 Montandon, abstenção; pela IAB, suplente, Sra. Natasha Mincoff Menegon (IAB-SP) ,
1006 abstenção; representando a SECOVI pela ACSP, titular, Sra. (ACSP), favorável; pela
1007 ACSP, titular, Sr. Eduardo Della Manna (ACSP), , favorável; pela CPM, titular, Sra. Ana
1008 Luisa Dantas Coutinho Perez (CPM), , abstenção; por fim, com a palavra, Sra. Secretária
1009 Executiva Maria Gabriela Camollez Florio , proclamou o resultado, declarando o
1010 processo aprovado por maioria, com 9 votos favoráveis, 3 contrários, 5 abstenções e 3
1011 ausências registradas. 36. Em seguida, com a palavra, Sra. Maria Gabriela Camollez
1012 Florio, Secretária Executiva, anunciou o processo nº 340/20 – SP HEL, SEI nº
1013 1020.2021/0008084-8, de interesse de VILLÁGIO 21 PARTICIPAÇÕES LTDA.,
1014 referente a pedido de alvará de instalação de heliponto, localizado na Avenida
1015 Magalhães de Castro, sem número, informando que a relatoria caberia à CAIEPS/ATEC,
1016 pelo Sr. RENAN FREITAS DE ARAUJO; em sequência, concedeu-lhe a palavra; com a
1017 palavra, o Sr. RENAN FREITAS DE ARAUJO, SMUL, informou tratar-se do processo nº
1018 3004/21 – SPHEL, espelhado pelo SEI nº 1020.2021/0008084-8, autuado em
1019 11/05/2021, referente a pedido de alvará de instalação de heliponto, tendo como
1020 interessado VILLÁGIO 21 PARTICIPAÇÕES LTDA., situado na Avenida Magalhães de
1021 Castro, sem número; em seguida, esclareceu que o pedido foi protocolado em
1022 11/05/2021, na vigência das Leis nº 15.723/2013 e nº 16.402/2016, bem como do
1023 Decreto nº 58.094, estando o imóvel localizado em Zona Mista, na Subprefeitura do
1024 Butantã; em sequência, conforme relatado pelo CONTRU e de acordo com o projeto
1025 apresentado, informou que a instalação do heliponto se dará no topo da edificação, com
1026 acesso por elevador até o pavimento denominado ático e, posteriormente, por
1027 plataforma elevatória ou escada até a plataforma de pouso e decolagem, com altitude
1028 indicada de 775 metros; em seguida, registrou a apresentação de imagem aérea da
1029 edificação situada na Avenida Magalhães de Castro, bem como perspectiva ilustrando o
1030 entorno e vista da via com o prédio à esquerda; na sequência, elencou os documentos
1031 apresentados no processo, dentre eles o Alvará de Aprovação e Execução de Edificação
1032 Nova nº 2015/047750-0, publicado em maio de 2015, para uso de escritórios,
1033 subcategoria NR-3, com área total construída de 27.250 m² em terreno de 12.865 m²;
1034 em seguida, mencionou o Ofício nº 427/2015 – GTCC/GFIC/ANAC, emitido em agosto
1035 de 2015, relativo à autorização para construção de heliponto privado Cidade Jardim/SP,
1036 condicionando a abertura ao tráfego aéreo à inscrição no cadastro de aeródromos; na
1037 sequência, citou o Ofício nº 1437/ACC/21130, emitido em novembro de 2015 pelo
1038 COMAER, referente a parecer favorável ao projeto de construção do heliponto privado
1039 Cidade Jardim, para fins de comprovação junto à ANAC, com operações limitadas a 600
1040 movimentos mensais, entre pousos e decolagens, sujeitas à autorização do controle de
1041 helicópteros, em razão de interferência na circulação aérea do Aeroporto de
1042 Congonhas; em seguida, registrou a publicação no Diário Oficial da Cidade de São Paulo,
1043 de 30/07/2020, referente ao Parecer Técnico CADES nº 11/2020, que, com base no
1044 Parecer Técnico nº 5/DAIA/GTH/2020, concluiu pelo deferimento do EIV/RIV do
1045 heliponto Cidade Jardim, tratado no processo nº 2018/0097242-0; por fim, informou

que, paralelamente aos documentos autuados, foram solicitadas cópias do processo nº 2018/0097242-0, do Parecer Técnico nº 5/GTH/2020, do Parecer Técnico nº 11/CADES/2020 e do respectivo despacho do Presidente do CADES, relativos ao deferimento do Estudo de Impacto de Vizinhança do heliponto Cidade Jardim. 37. Em sequência, com a palavra, Sr. RENAN FREITAS DE ARAUJO, SMUL, apresentou o levantamento planialtimétrico, indicando a Avenida Magalhães de Castro na parte inferior da tela, bem como a implantação da edificação e a plataforma de pouso e decolagem; em seguida, demonstrou os acessos pelos pavimentos até a referida plataforma; na sequência, exibiu o corte ilustrando a plataforma de pouso e decolagem; prosseguindo, informou que a CAIEPS, em sua 92ª Reunião Ordinária, realizada em 19 de setembro de 2023, nos termos dos incisos I e II do artigo 84 da Lei nº 15.764/2013, do inciso III do artigo 19 do Decreto nº 58.028, alterado pelo Decreto nº 58.130, bem como do §1º do artigo 7º do Decreto nº 58.094, após debates, deliberou por unanimidade submeter o presente processo à CTLU para deliberação; em seguida, ponderou que o heliponto apresenta as seguintes características operacionais: número de ciclos diários de 2 ciclos das 7h às 19h e nenhum ciclo das 19h às 22h, preferencialmente em horário de pico do trânsito de veículos terrestres; helicóptero de projeto modelo DAUPHIN AS 365 N2; capacidade máxima de resistência do pavimento de 4 toneladas; em sequência, registrou que, por meio da Informação SMUL/ATEC/CAIEPS nº 090295836, a CAIEPS deliberou pelo encaminhamento à CTLU, com a recomendação de que, além das características operacionais, conste no pronunciamento a ser emitido por esta Câmara Técnica a limitação imposta pelo COMAER no Ofício nº 1437/ACC/21130, de 11/2015, fixando o limite de 600 movimentos mensais, entre pousos e decolagens; por fim, passou a palavra à Sra. Maria Gabriela Camollez Florio, Secretária Executiva. 38. em seguida, com a palavra, Sra. Maria Gabriela Camollez Florio, Secretária Executiva, agradeceu ao Sr. RENAN FREITAS DE ARAUJO e informou não haver pedidos de manifestação, propondo o prosseguimento para deliberação do pronunciamento, com a ressalva quanto à inclusão da limitação imposta pelo COMAER no Ofício nº 1437/OACO 21130, de 27/11/2015, fixando o limite de 600 movimentos mensais, entre pousos e decolagens; em sequência, esclareceu que a proposta de pronunciamento já contemplava tal inclusão; assim, passou-se à deliberação do processo nº 3004/21 - SPHEL, SEI nº 1020.2021/0008084-8; com a palavra, registrou os votos: pela SMUL 1, suplente, Sra. Aline Cannataro De Figueiredo, favorável; pela SMUL 2, Sr. Pedro Botani, favorável; pela SGM, suplente, Sra. Regina Ramoska, favorável; pela SMJ, suplente, Sra. Maria Lúcia Palma Latorre, favorável; pela SMSUB, titular, Sra. Tatiane Felix Lopes, favorável; pela SIURB, titular, Sra. Livia Gasparelli Cavalcante, abstenção; pela SMT, titular, Sra. Fátima De Cássia Brasil Vieira, favorável; pela SVMMA, titular, Sra. Christiane De França Ferreira, voto favorável registrado pelo chat; pela São Paulo Urbanismo, suplente, Sra. Rita, favorável; pela SAAP, titular, Sra. Lucila Falcão Pessoa Lacrete, voto contrário com declaração de voto nos mesmos termos do processo anterior; pela MOVPAULISTA, suplente, Sra. Raphaela José Cyrillo Galletti, voto contrário com declaração idêntica à da Conselheira

1088 da SAAP; representando a COHAB, Sr. José André, voto contrário registrado pelo chat;
1089 pela UNINOVE, titular, Sr. Daniel Todtmann Montandon, abstenção; pela IAB, suplente,
1090 Sra. Natacha, abstenção; SECOVI pela ACSP, titular, Sra. Beatriz Messeder Sanches
1091 Jalbut (ACSP), favorável; pela ACSP, titular, Sr. Eduardo Della Manna (ACSP), favorável;
1092 pela e CPM, titular, Sra. Ana Luisa Dantas Coutinho Perez (CPM), favorável; por fim,
1093 com a palavra, Sr. José Armenio de Brito Cruz, Presidente, proclamou o resultado,
1094 declarando o processo aprovado por maioria, com 11 votos favoráveis, 3 contrários, 3
1095 abstenções e 3 ausências registradas. **39.** Em seguida, com a palavra, Sra. Maria Gabriela
1096 Camollez Florio, Secretária Executiva, anunciou o próximo item da pauta, processo nº
1097 6101/21 - SPHEL, SEI nº 1020.2021/0012284-2, de interesse do CONDOMÍNIO
1098 EDIFÍCIO BIRMAN 21, referente a pedido de alvará de instalação de heliponto,
1099 localizado na Avenida Doutora Ruth Cardoso, nº 7.221, informando que a relatoria
1100 caberia ao Sr. RENAN FREITAS DE ARAUJO; em sequência, concedeu-lhe a palavra;
1101 com a palavra, o Sr. RENAN FREITAS DE ARAUJO, SMUL, reiterou tratar-se do
1102 processo nº 6101/21 - SPHEL, espelhado pelo SEI nº 1020.2021/0012284-2, autuado
1103 em 30/08/2021, referente a pedido de alvará de instalação de heliponto, tendo como
1104 interessado o CONDOMÍNIO EDIFÍCIO BIRMAN 21, situado na Avenida Doutora Ruth
1105 Cardoso, nº 7.221; em seguida, esclareceu que o pedido foi protocolado na vigência das
1106 Leis nº 15.723/2013 e nº 16.402/2016, bem como do Decreto nº 58.094, estando o
1107 imóvel localizado em Zona Mista, na Subprefeitura de Pinheiros; em sequência,
1108 conforme relatado pelo CONTRU e de acordo com o projeto apresentado, informou que
1109 a instalação do heliponto se dará no topo da edificação, Bloco A, com acesso por
1110 elevador até o pavimento denominado cobertura e, posteriormente, por escadas até a
1111 plataforma, com altitude indicada de 839,70 metros; acrescentou que foi apresentado
1112 laudo acerca da impraticabilidade de atendimento às normas técnicas de acessibilidade,
1113 o qual será oportunamente avaliado pelo CONTRU, por não se tratar de matéria afeta à
1114 competência da CAIEPS; em seguida, registrou a apresentação de foto aérea da
1115 edificação situada na Avenida Doutora Ruth Cardoso, Marginal Pinheiros, bem como
1116 perspectiva demonstrando o entorno e vista da edificação a partir da via pública; na
1117 sequência, elencou os documentos apresentados no processo, dentre eles o Certificado
1118 de Conclusão publicado em 1997, nº 1997/1334500, apostilado em 04/09/2009,
1119 referente à área licenciada pelo Alvará nº 7.203 e nº 7.794/905, publicado em
1120 novembro de 1996, para subcategoria de uso S-2.1, com indicação de área construída
1121 total de 70.021 m² em terreno de 14.108 m². **40.** Em sequência, com a palavra, Sr.
1122 Renan Freitas De Araujo, SMUL, registrou que também foram apresentadas peças
1123 gráficas, bem como a Portaria DCE nº 182/ICA, de janeiro de 2019, referente à
1124 aprovação do Plano Básico de Zona de Proteção de Heliponto - PBZPH para o
1125 Heliponto Birman 21, acompanhada do respectivo Anexo I - Ficha Informativa de
1126 Helipontos; em seguida, mencionou a Portaria ANAC nº 4.438/GCIA, de março de
1127 2021, referente à renovação da inscrição do heliponto privado Birman 21/SP no
1128 cadastro de aeródromos, com validade de 10 anos, acompanhada da respectiva lista de
1129 características do aeródromo; na sequência, citou o Parecer Técnico DAIA nº

1/GTAH/2020, tratado no processo nº 6027.2019/0002747-3, bem como a publicação no Diário Oficial da Cidade de São Paulo, de 30/07/2020, referente ao Parecer Técnico CADES nº 6/2020, que, com base no parecer técnico do DAIA, concluiu pelo deferimento do Estudo e Relatório de Impacto de Vizinhança – EIV/RIV do Heliponto Birman 21, constante do mesmo processo; em seguida, apresentou o levantamento planialtimétrico do processo aprovado, bem como a implantação e a cobertura com previsão da plataforma de pouso e decolagem, já no nível correspondente; em sequência, exibiu corte esquemático indicando a torre maior à esquerda, onde se localizará a plataforma de pouso e decolagem; por fim, demonstrou o levantamento planialtimétrico referente à solicitação atual, indicando o heliponto no topo da edificação, bem como o pavimento que antecede a plataforma, denominado cobertura, e o corte ilustrando a localização da plataforma de pouso e decolagem. **41.** Em sequência, com a palavra, Sr. RENAN FREITAS DE ARAUJO, SMUL, informou que a CAIEPS, em sua 92ª Reunião Extraordinária, realizada em 19/09/2023, nos termos dos incisos I e II do artigo 84 da Lei nº 15.764/2013, do inciso III do artigo 19 do Decreto nº 58.028, alterado pelo Decreto nº 58.130, bem como do §1º do artigo 7º do Decreto nº 58.094, após debates, deliberou por unanimidade submeter o presente processo à CTLU para deliberação; em seguida, ponderou que o heliponto apresenta as seguintes características operacionais: número de ciclos diários de 6 ciclos, das 7h às 19h, preferencialmente em horários de pico do trânsito de veículos terrestres; helicóptero de projeto modelo BELL 206; capacidade máxima de resistência do pavimento de 3 toneladas; por fim, passou a palavra à Sra. Maria Gabriela Camollez Florio, Secretária Executiva. **42.** Em sequência, com a palavra, Sra. Maria Gabriela Camollez Florio, Secretária Executiva, informou não haver pedidos de manifestação e propôs o prosseguimento para deliberação do processo nº 6101/21 – SPHEL, SEI nº 1020.2021/0012284-2; em seguida, registrou os votos: pela SMUL 1, suplente, Sra. ALINE CANNATARO DE FIGUEIREDO, favorável; SMUL 2, suplente, Sr. Pedro Botani, favorável; SGM, suplente, Sra. Regina Ramoska, favorável; SMJ, suplente, Sra. Maria Lúcia Palma Latorre, favorável; SMSUB, titular, Sra. Tatiane Felix Lopes, favorável; SIURB, titular, Sra. Lívia Gasparelli Cavalcante, abstenção; SMT, titular, Sra. Fátima De Cássia Brasil Vieira, ausente; SVMA, titular, Sra. Christiane De França Ferreira, favorável pelo chat; São Paulo Urbanismo, suplente, Sra. Rita De Cássia Guimarães Sylvestre Gonçalves, favorável; SAP, titular, Sra. Lucila Falcão Pessoa Lacrete, voto contrário com declaração nos mesmos termos de processos anteriores; MOVPAULISTA, suplente, Sra. Raphaela José Cyrillo Galletti, voto contrário; representando a COHAB, titular, Sr. José André de Araújo, voto contrário registrado pelo chat; UNINOVE, titular, Sr. Daniel Todtmann Montandon, abstenção; IAB, suplente, Sra. Natasha Mincoff Menegon (IAB-SP), ausente; SECOVI, titular, Sra. Beatriz, favorável; ACSP, suplente, Sra. Beatriz Messeder Sanches Jalbut (ACSP), favorável; ACSP, titular, Sr. Eduardo Della Manna (ACSP), favorável; e CPM, titular, Sra. Ana Luisa Dantas Coutinho Perez (CPM), favorável; SMT, suplente Tácito Pio Da Silveira, representante presente na ausência da titular, voto favorável registrado pelo chat; por fim, declarou encerrada a votação e

proclamou o resultado, aprovando o processo por maioria, com 11 votos favoráveis, 3 contrários, 2 abstenções e 4 ausências. **43.** Em sequência, Sr. Eduardo Della Manna solicitou a palavra para questionar o Presidente sobre o horário de término da reunião; com a palavra, Sr. José Armênio De Brito Cruz, Presidente, respondeu que está disponível para prosseguir, destacando que ainda há 2 a 4 processos a serem tratados e que, ao ritmo atual, seria possível concluir nos próximos 20 minutos, permitindo a qualquer participante interromper a reunião se desejasse; em seguida, Sra. Lucila Falcão Pessoa Lacreta comunicou a necessidade de se ausentar; o Presidente questionou sobre o procedimento, sendo informado que já se aproximava das 15h30 a duração da reunião; em sequência, Sra. Beatriz Messeder Sanches Jalbut, ACSP, propôs que a reunião prosseguisse até às 18h00 para conclusão dos quatro processos pendentes, sugestão apoiada pelo Presidente; Sr. José Armênio De Brito Cruz e demais participantes, incluindo Sr. José André De Araújo e Sra. Rafaela José Cyrillo Galletti, concordaram com o teto máximo até às 18h00; Sra. Rafaela informou que precisaria se ausentar às 18h30 devido a compromisso voluntário no Parque Trianon; em seguida, o Presidente orientou o prosseguimento da reunião dentro do prazo estipulado, agradeceu a participação da Sra. Lucila, que se despediu, e instruiu a Secretária Executiva Sra. Maria Gabriela Camollez Florio a conduzir a continuidade dos trabalhos, destacando que os próximos processos seriam mais simples. **44.** Em sequência, com a palavra, Sra. Maria Gabriela Camollez Florio, Secretária Executiva, informou que o oitavo processo da pauta é o processo nº 2016/02544324, de interesse de RAFANÉS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., referente a pedido de projeto modificativo de alvará de aprovação e execução de reforma, localizado na Avenida Adriano Bertozzi e Avenida Jacu Pêssego, sob relatoria do Sr. Renan Freitas De Araujo; em sequência, com a palavra, o Sr. RENAN FREITAS DE ARAUJO, SMUL, informou que o processo, autuado em 17/11/2016, trata de pedido modificativo de alvará de aprovação e execução de reforma, protocolado na vigência das Leis nº 11.200/2002, nº 8.160/50 e nº 16.402/2016, referente a empreendimento destinado a posto de abastecimento, garagem de caminhões e usina de concreto, situado na Subprefeitura de Itaquera; em seguida, destacou que, apesar da data de protocolo, a análise do COMIN ocorre nos termos das Leis nº 11.200/2002, 2.281-3.430 e 13.885, considerando o enquadramento do pedido nas disposições do artigo 163 da Lei nº 16.402, observando ainda o disposto no artigo 27 da mesma lei; em sequência, explicou que, em razão das atividades de garagem de caminhões em terreno com área superior a 10.000 m² e da usina de concreto, o empreendimento é classificado como gerador de impacto ambiental, categoria de uso RNR-3, nos termos da Lei nº 13.185 e do Decreto nº 45.817; em seguida, apresentou foto aérea do terreno, com a Avenida Jacu Pêssego à direita e a Avenida Adriano Bertozzi à esquerda, seguida de perspectiva demonstrando o entorno e a utilização do lote, indicando a localização do posto de abastecimento à direita, a usina de concreto no miolo do lote e a garagem de caminhões na área remanescente; por fim, detalhou o entroncamento das vias, observando que o terreno faz frente para a Avenida Jacu Pêssego, classificada como via estrutural N1, com largura

variável de 36 a 70 metros, e para a Avenida Adriano Bertozzi, classificada como via estrutural N3, com largura variável de 14 metros, e que a zona de uso é ZPI/01, antiga Z70001, na Subprefeitura de Itaquera. 45. Em sequência, com a palavra, Sr. Renan Freitas De Araujo, SMUL, informou que o imóvel do processo nº 2016/02544324 está localizado em Área Especial de Tráfego – AET 2, conforme as disposições da Lei nº 15.150, alterada pela Lei nº 16.642, e pelo Decreto nº 51.771; registrou que consta no BDT informação sobre melhoramentos viários previstos pela Lei nº 16.495/2016 e pelo PRM 373, sendo a área potencialmente contaminada, com córrego e faixa não edificável, além de problemas de incentivos seletivos, Área 4, Lei nº 14.654, e patrimônio ambiental, conforme Decreto Estadual nº 30.443; em seguida, destacou que não foram representadas árvores existentes no lote no levantamento planialtimétrico; prosseguiu informando que consta no processo Auto de Regularização de 2008, publicado em setembro de 2008, nos termos da Lei nº 13.558, alterada pela Lei nº 13.876, para a categoria de uso I2S 28 ES 31, com área regularizada de 3.718 m² e área total de construção de 3.718 m² em terreno de 32.400 m², incluindo peças gráficas; registrou ainda Alvará de Aprovação e Execução de Reforma de 2014, nº 2.649.100, publicado em novembro de 2014, na vigência das Leis nº 11.228/1.3430 e 13.885, para subcategoria de uso NR-3, com área existente de 3.681 m², área construída de 1.204 m², área demolida de 700 m², área objeto da reforma de 400 m², totalizando área construída de 4.185 m² em terreno de 32.400 m², acompanhado das respectivas peças gráficas; mencionou informações técnicas adicionais, nº 1887/18 PROJ.004, indicando que o imóvel é parcialmente atingido pela Lei nº 16.495, e nº 119/PROJ.32 de 2018, referindo-se à Estrada JLSPA 373, Avenida Bertozzi, no trecho em frente ao imóvel, integrando a rede de vias do Plano Rodoviário do Município – PRM, aprovado pelos Decretos nº 16.233 e 16.702, com alinhamento aprovado pela Resolução nº 1.106/1975 do CRM; destacou que a área deverá adotar calçada com largura mínima de 3 metros ao longo de toda sua testada voltada para a Avenida Adriano Bertozzi; registrou licenças de operação da CETESB: nº 3001-0073, emitida em março de 2016, válida até março de 2021, para atividade de resíduos não perigosos, área construída de 50 m²; nº 3001-1510, válida até setembro de 2022, para fabricação de massa de concreto, área construída de 476,90 m²; e nº 3001-1870, válida até maio de 2024, para comércio varejista de combustíveis e lubrificantes, área construída de 599,72 m²; por fim, mencionou informações técnicas do GTAC/2019 nº 664, apontando inexistência de impedimentos quanto à emissão do alvará de aprovação e execução de reforma, ressaltando que durante a implantação da reforma deverá haver acompanhamento técnico especializado para adoção de medidas adequadas em caso de ocorrência de indícios de contaminação, e a informação técnica nº 103 da Área Gethani/2019 acerca da exigibilidade de documentos para o empreendimento e considerando a Resolução nº 179/CATS/2016 para áreas previstas de garagem de ônibus, o alvará de projeto modificativo de aprovação e execução de reforma contempla pequenas alterações apenas em vestiário e refeitório; ressaltou que tais atividades não são passíveis de licenciamento ambiental, não havendo óbice para o prosseguimento do presente

processo; em seguida, explicou que, para avaliar a necessidade de apresentação de Estudo de Viabilidade Ambiental – EVA, o interessado deverá protocolar pedido de consulta prévia junto à Secretaria do Verde, nos termos da Portaria nº 80/IPMA2 1007 ou seu substitutivo, relacionando a regularização das atividades de garagem de ônibus; registrou que o protocolo de consulta prévia está em análise no Verde, processo nº 60272.1023/00083168, concernente à necessidade de apresentação do EVA, matriculado sob nº 46.290 no 9º Ofício de Registro de Imóveis da Capital, constando vinculação nº 7 referente a termo de responsabilidade e preservação de área verde, comprometendo a proprietária a preservar e recuperar, quando necessário, a área delimitada pelos polígonos, sem intervenções na vegetação sem autorização do órgão ambiental competente; em seguida, destacou que o projeto licenciado pelo Auto de Regularização de 2008 compreendeu a regularização do conjunto edificado destinado a garagem de caminhões, posto de abastecimento e usina de concreto, composto por 11 blocos, portaria, depósito e estação de tratamento de efluentes; posteriormente, foi apresentada proposta de reforma objeto do Alvará de Aprovação e Execução de Reforma de 2014, autorizada com base no §2º do artigo 218 da Lei nº 3.00 e da Lei nº 13.885, permitindo uso instalado até a data de publicação da lei e tolerando situações não conformes, desde que equipação considerada regular; em sequência, registrou que a reforma prevista contemplou demolição e reconstrução dos blocos 1 e 2, destinados a vestiários, refeitórios e áreas de apoio relativos à garagem de caminhões, mantendo as áreas de posto de abastecimento e usina de concreto inalteradas; por fim, esclareceu que o projeto modificativo continua tratando de reforma, alterando apenas áreas e configurações das edificações, mantendo demais áreas e atividades, com acessos previstos no licenciamento anterior preservados pelas duas vias em que o imóvel faz frente. **46.** Em sequência, com a palavra, Sr. Renan Freitas De Araujo, SMUL, informou que o melhoramento previsto pela Lei nº 16.495, citado na Informação nº 1.887/18 PROJ.004, não atinge as edificações objeto do presente pedido, Blocos 1 e 2, afetando apenas as construções regularmente existentes, Blocos 4 e 7, licenciadas pelo Auto de Regularização de 2008, nº 3973/200; em seguida, apresentou a implantação do projeto aprovado, destacando em cores que, no canto superior direito, está definida a área total; no canto inferior direito, o posto de abastecimento, à esquerda a usina de concreto em azul mais escuro, e a garagem de caminhões, em azul mais claro, objeto do modificativo; prosseguiu mostrando os Blocos 1 e 2 do projeto aprovado, com dois pavimentos, e a implantação do projeto proposto, ressaltando que o objeto do pedido são apenas os Blocos 1 e 2, localizados na garagem de caminhões, com pequenos cortes e alterações nas coberturas; registrou quadro de áreas, destacando que a área de terreno é de 32.400 m², e que as áreas de usina e posto de abastecimento permanecem inalteradas, sendo afetados apenas Blocos 1 e 2, com diferença de 9 m² entre o pedido modificativo e o aprovado; em seguida, apresentou o coeficiente de aproveitamento do modificativo, arredondado para 0,1295, comparado a 0,1292 do projeto aprovado; ressaltou que houve alteração mínima na taxa de ocupação, a taxa de permeabilidade foi mantida, o gabarito máximo foi alterado levemente, de 6,64 m para 7,45 m, e altura máxima sofreu

variação de 1 m, com cota final de 7,90 m; por fim, informou que os recuos mínimos de frente estão atendidos e que as vagas de estacionamento foram mantidas, com 37 vagas de veículos leves e 73 vagas destinadas a carga e descarga. **47.** Em sequência, com a palavra, Sr. RENAN FREITAS DE ARAUJO, SMUL, informou que a CAIEPS, em sua 337ª Reunião Extraordinária, realizada em 22/08/2023, nos termos das atribuições conferidas pelo artigo 158 da Lei nº 13.885, pelo artigo 18 do Decreto nº 45.817, pelo inciso IV do §1º do artigo 368 da Lei nº 16.050, pelo inciso I do artigo 84 da Lei nº 15.764 e pelo artigo 2º do Decreto nº 57.286, após debates, deliberou por unanimidade não haver exigências superiores referentes a gabarito de altura e permeabilidade em relação ao empreendimento apresentado, considerando a proposta passível de encaminhamento à CTLU; em seguida, propôs a observância das seguintes condições: verificação das áreas construídas e respectivas somas constantes do quadro de áreas, especialmente quanto ao pavimento térreo, bem como revisão da área de projeção e do cálculo da taxa de ocupação; indicação das dimensões dos recuos, em especial o recuo frontal, cotados perpendicularmente aos limites do lote e compatíveis com as edificações existentes constantes do Auto de Regularização; conferência e compatibilização do número de vagas para automóveis e para carga e descarga, observadas as dimensões previstas na legislação edilícia; representação nas peças gráficas das árvores existentes no lote, com indicação de destinação, bem como da Área de Preservação Permanente – APP e respectiva faixa não edificável, considerando a existência de córrego no limite do imóvel, devendo, em caso de manejo arbóreo, ser apresentado parecer técnico e respectivo Termo de Compromisso Ambiental emitido pela Secretaria do Verde, além de verificação pelo COMIN da compatibilidade entre o projeto de compensação ambiental – FCA e o projeto a ser licenciado pela SMUL; atendimento integral à Informação nº 119/PROJ.32/2018, especialmente quanto à largura mínima de 3 metros de calçada na Avenida Adriano Bertozzi; apresentação de licenças de operação válidas emitidas pela CETESB, com cumprimento integral de suas exigências; atendimento integral à Informação Técnica nº 664/GTAC/2019, sobretudo quanto ao acompanhamento técnico durante a execução da reforma em caso de indícios de contaminação; conformidade com a Informação Técnica DAIA nº 103/Gethani/2019 quanto à necessidade de Estudo de Viabilidade Ambiental – EVA relativo à garagem de ônibus; atendimento ao Termo de Responsabilidade de Preservação de Área Verde constante da Averbação nº 7 da Matrícula nº 46.290 do 9º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, Processo SMA nº 782972/1005; apresentação de anuência emitida pelo COMAER compatível com o projeto analisado, observadas as exigências da Portaria nº 33/CEO-G/2015; atendimento aos parâmetros de incomodidade previstos no Quadro 2H, Anexo à Parte III da Lei nº 13.885; e cumprimento das demais disposições legais pertinentes, em especial as Leis nº 11.228, nº 13.430 e nº 13.885; por fim, passou a palavra à Sra. Maria Gabriela Camollez Florio, Secretária Executiva. **48.** Em seguida, com a palavra, Sra. RAPHAELA JOSÉ CYRILLO GALLETTI, Conselheira, manifestou preocupação quanto à Informação Técnica da CETESB sobre potencial de contaminação, datada de 2019, ponderando que o lapso temporal de quatro anos seria

relevante, especialmente diante das atividades desenvolvidas no local, como manipulação de combustíveis, garagem de ônibus e usina de concreto; em sequência, ressaltou também a questão arbórea e a incidência de decisão recente em ADIN, entendendo necessária maior cautela quanto a eventual manejo e à proteção do córrego e da área ambiental; em réplica, o Sr. JOSÉ ARMÊNIO DE BRITO CRUZ, Presidente, registrou que respeita e valoriza as preocupações apresentadas, esclarecendo que o encaminhamento do processo à CTLU decorre de exigência legal vinculada a legislação anterior de zoneamento, apesar do reduzido impacto da modificação proposta; em seguida, destacou que as questões relativas à contaminação ambiental e licenciamento específico não se inserem na competência da CTLU, tratando-se de matéria já analisada pelos órgãos competentes; na sequência, informou que a Secretaria vem promovendo estudo para modernização e alinhamento da legislação urbanística, com contratação de consultoria especializada para revisar normas obsoletas e propor ajustes, os quais serão oportunamente submetidos à apreciação dos órgãos colegiados e da sociedade; por fim, reafirmou a intenção de aprimorar o arcabouço normativo vigente, reconhecendo a complexidade decorrente do acúmulo de legislações ao longo das décadas. 49. Em seguida, com a palavra, Sr. JOSÉ ANDRÉ DE ARAÚJO, Conselheiro, propôs encaminhamento no sentido de que, diante das resoluções relativas ao enquadramento de atividades econômicas, seja solicitada ao Executivo a atualização e consolidação dos decretos correspondentes, de modo a incorporar tais resoluções e atualizações normativas, facilitando a aplicação e evitando sobreposição de atos; em sequência, ponderou que diversas atividades econômicas foram sendo acrescentadas ao longo do tempo, razão pela qual a consolidação normativa dependeria essencialmente de iniciativa do Executivo; em réplica, o Sr. JOSÉ ARMÊNIO DE BRITO CRUZ, Presidente, concordou com a colocação, registrando a pertinência da proposta e informando que, após a conclusão dos trabalhos atualmente em curso relativos à regulamentação da revisão do Plano Diretor, será possível avançar na consolidação e atualização dos decretos mencionados, ficando o encaminhamento anotado para providências futuras. 50. Em sequência, com a palavra, Sra. MARIA GABRIELA CAMOLLEZ FLORIO, Secretária Executiva, informou que, à vista da manifestação da CAIEPS nº 10/2023, constante do processo, a qual concluiu não haver exigências adicionais de natureza urbanística a serem observadas na aprovação do empreendimento, seria submetido à deliberação o respectivo pronunciamento padrão da CTLU; em seguida, esclareceu que o texto do pronunciamento declara, com fundamento na referida manifestação da CAIEPS, inexistirem exigências urbanísticas adicionais; em réplica, o Sr. JOSÉ ANDRÉ DE ARAÚJO solicitou a leitura da redação antes da votação; na sequência, a Secretária Executiva informou que projetaria o texto na tela, reiterando tratar-se de pronunciamento com base na manifestação técnica que concluiu pela inexistência de novas exigências, passando à leitura para posterior deliberação pelo colegiado. 51. A Secretária Executiva procedeu à leitura do modelo de pronunciamento: na 116ª Reunião Ordinária, realizada em 19/10/2026, no exercício das atribuições previstas no §4º do artigo 158 da Lei nº 13.885/2004, no artigo 18 do Decreto nº 45.817/2005, no inciso

IV do §1º do artigo 368 da Lei nº 16.050/2014, e amparada pelos artigos 162 e 163 da Lei nº 16.402/2016, após análise do empreendimento e do impacto previsto, considerando a necessidade de conformidade do projeto às normas de uso e ocupação do solo do Município de São Paulo, declara, à vista da Manifestação CAIEPS nº 10/2023, não haver exigências adicionais de natureza urbanística a serem observadas na aprovação do empreendimento, esclarecendo tratar-se de modelo padrão para casos dessa natureza. O Sr. José André de Araújo registrou que a leitura se fazia necessária por se tratar de sessão pública, transmitida pela rede mundial de computadores e gravada, ao que a Secretária Executiva agradeceu e deu prosseguimento à deliberação. Em regime de votação: SMUL 1 – suplente Aline Cannataro De Figueiredo: favorável. SMUL 2 – suplente Pedro Botani: favorável. SGM – suplente Regina Ramoska: sem manifestação no momento, prosseguindo-se à chamada seguinte. SMJ – suplente Maria Lúcia Palma Latorre: de acordo. SMSUB – titular Tatiane Felix Lopes: favorável. SIURB – titular Livia Gasparelli Cavalcante: favorável. SMT – suplente Tácito Pio Da Silveira: favorável. SVMA – titular Christiane De França Ferreira : favorável, conforme registrado em chat. São Paulo Urbanismo – suplente Rita De Cássia Guimarães Sylvestre Gonçalves: favorável. SAAP – Titular LUCILA FALCÃO PESSOA LACRETA (SAPP): ausente. Move Paulista – suplente Raphaela José Cyrillo Galletti (MOVPAULISTA) : contrário, com declaração de voto, em coerência com a manifestação anterior quanto à inclusão de exigência adicional ambiental. COHAB – titular José André de Araújo: abstenção. UNINOVE – titular Daniel Todtmann Montandon (UNINOVE): favorável. OAB – suplente Natasha: ausente. ACSP – suplente Beatriz Messeder Sanches Jalbut (ACSP) : favorável. SECOVI – titular Eduardo Della Manna (ACSP) : favorável. CPM – titular Ana Luisa Dantas Coutinho Perez (CPM) : favorável. Encerrada a votação, o processo foi aprovado por maioria de votos, com 12 votos favoráveis, 1 voto contrário, 1 abstenção e 5 ausências. 52. Com a palavra, o Sr. Eduardo Della Manna agradeceu e, considerando as manifestações anteriormente realizadas pelos Conselheiros Daniel e Rita, destacou a necessidade de aprimorar a instrução dos processos situados em ZOI. Propôs que todos os próximos casos relacionados à ZOE, inclusive os dois que constavam da pauta daquela reunião, passem a ser instruídos com os conteúdos e manifestações previstos no artigo 1º da Resolução CTLU nº 01/2023. Ressaltou que o objetivo da referida resolução foi justamente estabelecer procedimento padrão para análise desses casos, reiterando a importância de sua adoção sistemática. O Sr. Presidente agradeceu a manifestação e franqueou a palavra à Conselheira Rita.

Sra. Rita De Cássia Guimarães Sylvestre Gonçalves , em complementação, ponderou que os dois casos que seriam analisados naquela data eram bastante assemelhados ao anteriormente apreciado, não envolvendo intervenções de maior impacto, mudança de uso ou acréscimo de atividades associadas, hipóteses que, em regra, demandariam aplicação mais abrangente da Resolução CTLU nº 01/2023. Ainda assim, concordou ser pertinente que os processos façam referência expressa à resolução, com a verificação dos itens aplicáveis a cada caso concreto. Acrescentou que, para maior segurança dos

Conselheiros, é fundamental que a relatoria explicita de forma clara que todos os condicionantes foram analisados, inclusive eventual existência de resoluções anteriores sobre o tema. Observou que o envio de processos volumosos, sem sistematização adequada – mencionando caso anterior com mais de 900 páginas – não contribui para a segurança das deliberações, sendo preferível uma relatoria mais objetiva, técnica e fundamentada, que permita aos membros votar com maior clareza e confiança. **53.** O Sr. Eduardo Della Manna esclareceu que sua proposta não se restringe a casos complexos, ressaltando que a Resolução CTLU nº 01/2023 foi concebida para abranger todas as questões relacionadas a parâmetros de uso e ocupação do solo em ZOE. Pontuou que, nos casos mais simples – em que não haja discussão sobre ocupação, mas apenas sobre uso – o relator pode expressamente consignar a inaplicabilidade de determinado inciso ou alínea do artigo 1º da resolução. Destacou que isso não implica complexidade adicional, mas apenas a indicação objetiva do que se aplica ou não em cada caso concreto. Na sequência, o Sr. Marco Antônio Rolsoni manifestou preocupação sob a perspectiva técnica, destacando a necessidade de definição clara acerca do que deve ou não ser exigido nos processos em ZOI. Relatou situações em que o interessado questiona exigências formuladas com base na resolução, como, por exemplo, manifestação da União enquanto proprietária do imóvel, o que pode gerar insegurança ao técnico responsável. Ressaltou que, sem posicionamento inequívoco da CTLU, o técnico pode ser visto como excessivamente rigoroso ou, ao contrário, como omissor por não exigir determinado item. Solicitou, portanto, que a CTLU consolide entendimento para conferir respaldo técnico às análises. Em seguida, o Sr. Marcelo Cardoso Gontijo Deuso informou ser o relator dos dois últimos processos da pauta, ambos situados em ZOE, envolvendo usos específicos inseridos em empreendimentos maiores – um no Complexo do Campo de Marte e outro no Hospital das Clínicas. Observou que tais casos tratam de atividades pontuais dentro de estruturas já implantadas, sem Plano de Intervenção Urbana (PIU) definido, e questionou a pertinência de aplicar integralmente o roteiro previsto na Resolução nº 01/2023, que, em seu entendimento, foi estruturado para situações em que se definem parâmetros urbanísticos para a totalidade da área enquadrada como ZOE. Pontuou que, nesses casos específicos, não lhe parece razoável estabelecer parâmetros para todo o Hospital das Clínicas, por exemplo, quando o pedido se limita à instalação de um minimercado em seu interior. Solicitou, assim, orientação mais clara da CTLU quanto ao procedimento a ser adotado em casos dessa natureza, a fim de assegurar que a relatoria contenha informações suficientes e adequadas, sem impor exigências desproporcionais à complexidade do pedido, garantindo segurança técnica tanto aos relatores quanto aos membros da Câmara para a tomada de decisão. **54.** A Sra. Rita De Cássia Guimarães Sylvestre Gonçalves reiterou que os dois últimos casos mencionados são de natureza simples e que a exigência não deve ser desproporcional ao objeto analisado. Destacou, contudo, que não pode faltar nas relatorias referência expressa à existência – ou inexistência – de manifestações ou resoluções anteriores da CTLU relacionadas à área em questão, como, por exemplo, no caso do Campo de Marte ou da Cidade Universitária. Pontuou que, em análise anterior,

houve hesitação quanto à existência de pronunciamento prévio da CTLU, o que demonstra a necessidade de que o relator declare expressamente se há ou não precedentes aplicáveis, eliminando dúvidas no momento da deliberação. Esclareceu que a Resolução CTLU nº 01/2023, elaborada em 2022 e início de 2023, foi concebida para hipóteses de maior complexidade, especialmente quando há mudança de uso ou introdução de uso acessório de grande porte em ZOI. Assim, não se mostra razoável exigir todo o percurso analítico previsto na resolução para casos pontuais e de pequeno impacto, como a instalação de um minimercado no interior do Hospital das Clínicas. Ressaltou que o objeto da análise deve estar claramente circunscrito, cabendo ao relator delimitar com precisão o alcance do pedido. Observou que os técnicos que atuam na CTLU já possuem experiência suficiente para identificar os temas sensíveis aos Conselheiros — como questões ambientais e urbanísticas relevantes — e que é fundamental explicitar de forma clara o que é pertinente ou não à competência da Câmara, evitando dispersão em temas estranhos à deliberação e otimizando o tempo das reuniões. Concluiu enfatizando a importância de segurança quanto aos contornos normativos que regem as manifestações da CTLU, tanto por parte da Presidência quanto dos técnicos responsáveis pelas relatorias. 55. O Sr. José André de Araújo registrou que, a fim de evitar interpretações personalizadas e situações potencialmente desagradáveis nas análises, entende ser necessária a reavaliação da própria redação da Resolução CTLU nº 01/2023. Sugeriu que seja promovida uma nova redação que contemple expressamente os casos atípicos ou de menor complexidade, nos quais determinados dispositivos não se aplicariam. Destacou que São Paulo é uma cidade de grande porte e complexidade — com mais de 12 milhões de habitantes e referência na América Latina —, o que exige parâmetros claros e objetivos para a atuação da Câmara, evitando que a aplicação da norma fique sujeita à interpretação individual do técnico responsável. Propôs, assim, que se estabeleça redação definitiva e mais precisa da resolução e que, após sua aprovação, a Secretaria Executiva possa verificar o cumprimento das exigências nela previstas antes da inclusão dos processos em pauta. Caso contrário, advertiu que a ausência de padronização pode dificultar e atrasar a análise de processos que já estejam aptos à deliberação. Encerrou agradecendo a oportunidade de manifestação. 56. O Sr. Eduardo Della Manna ressaltou, com todo respeito ao Sr. José André de Araújo, que o texto da Resolução CTLU nº 01/2023 foi elaborado ao longo de um ano por um grupo de trabalho composto por pessoas altamente experientes na legislação urbanística, que analisaram cuidadosamente todos os casos passíveis de apreciação pela CTLU. Destacou que o documento resultante foi aprovado neste plenário por maioria de votos, com participação de todos os Conselheiros, e que, portanto, não se justificaria reescrever a resolução. Em seguida, elogiou a atuação dos técnicos Marcelo Gontijo e Marcos Baldoni, mencionando que eles foram precisos ao identificar que diversas alíneas da resolução não se aplicam a casos específicos analisados. Reforçou que, como técnicos experientes, eles foram capazes de discernir com segurança o que se aplica ou não, utilizando a resolução como referência. Por fim, Eduardo enfatizou a importância de que os relatores comuniquem

1507 claramente aos Conselheiros, durante a instrução do processo, quando determinado
1508 item ou manifestação da resolução não se aplica, garantindo transparência e segurança
1509 na deliberação, sem necessidade de alteração da redação da resolução. 57. Em
1510 sequência, com a palavra, Sra. Raphaela José Cyrillo Galletti destacou a necessidade de
1511 revisão da Resolução CTLU nº 01/2023, ao contrário do entendimento dos Srs. Eduardo
1512 Della Manna e José André de Araújo, apontando que a nova Lei de Zoneamento, o novo
1513 Plano Diretor e as recentes ADINs impõem a obrigação da CTLU de reestudar e
1514 atualizar suas normas, uma vez que nada é permanente e modificações legislativas
1515 devem ser refletidas na regulamentação da Câmara; em réplica, o Sr. José Armênio De
1516 Brito Cruz afirmou que qualquer aparente conflito entre as preocupações dos
1517 Conselheiros e dos relatores é apenas aparente, enfatizando que o objetivo comum é
1518 tornar o tempo dedicado às reuniões da CTLU mais inteligente, objetivo e eficiente,
1519 evitando detalhamentos excessivos ou burocráticos; esclareceu que a prioridade é
1520 otimizar os procedimentos de relatoria e deliberação, considerando as mudanças em
1521 curso na legislação e no zoneamento, e que a Secretaria Executiva, juntamente com os
1522 relatores, avaliará formas de tornar as quatro horas de reunião mais produtivas e menos
1523 burocráticas; por fim, agradeceu a participação de todos, confirmou o encerramento da
1524 reunião, autorizou a convocatória da próxima sessão e reafirmou seu compromisso de
1525 aprimorar os processos da CTLU.

PRESIDÊNCIA

JOSÉ ARMÊNIO DE BRITO CRUZ

PRESIDENTE

APOIO

SECRETARIA EXECUTIVA DA CTLU

MARIA GABRIELA CAMOLLEZ FLORIO
SECRETÁRIA EXECUTIVA

I - REPRESENTANTES DO PODER PÚBLICO

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO – SMUL 1

ALINE CANNATARO DE FIGUEIREDO
SUPLENTE

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO – SMUL 2

PEDRO JOSÉ BOTANI
SUPLENTE

SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO – SGM

REGINA RAMOSKA

SUPLENTE

SECRETARIA MUNICIPAL DA JUSTIÇA – SMJ

MARIA LÚCIA PALMA LATORRE

SUPLENTE

SECRETARIA MUNICIPAL DA SUBPREFEITURA – SMSUB

TATIANE FELIX LOPES

TITULAR

SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA URBANA E OBRAS – SIURB

LÍVIA GASPARELLI CAVALCANTI

TITULAR

SECRETARIA MUNICIPAL DE MOBILIDADE E TRÂNSITO - SMT

FÁTIMA DE CÁSSIA BRASIL VIEIRA

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

TITULAR

II - REPRESENTANTES DA SOCIEDADE CIVIL

SAAP/MDSP

LUCILA FALCÃO PESSOA LACRETA

TITULAR

II - REPRESENTANTES DA SOCIEDADE CIVIL

MOVPAULISTA

RAPHAELA JOSÉ CYRILLO GALLETTI

SUPLENTE

II - REPRESENTANTES DA SOCIEDADE CIVIL

COHAB 1

JOSÉ ANDRÉ DE ARAÚJO

TITULAR

II - REPRESENTANTES DA SOCIEDADE CIVIL

UNINOVE

DANIEL TODTMANN MONTANDON

TITULAR

II - REPRESENTANTES DA SOCIEDADE CIVIL

IAB-SP

NATASHA MINCOFF MENEGON

SUPLENTE

II - REPRESENTANTES DA SOCIEDADE CIVIL

SECOVI/ACSP

BEATRIZ MESSEDER SANCHES JALBUT

SUPLENTE

II - REPRESENTANTES DA SOCIEDADE CIVIL

ACSP/ASBEA-SP

EDUARDO DELLA MANNA

TITULAR

ASSOCIAÇÃO COMERCIAL DE SÃO PAULO – ACSP (VI)

EDUARDO DELLA MANNA

TITULAR

II - REPRESENTANTES DA SOCIEDADE CIVIL

CPM

ANA LUISA DANTAS COUTINHO PEREZ

TITULAR