

## ATA DA 55ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA

1           Aos três dias do mês de julho de dois mil e vinte e cinco, realizou-se a 55ª  
2           **Reunião Extraordinária da Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU**,  
3           convocada nos termos da legislação vigente, sob a presidência da Senhora  
4           Mariana Costa Panseri, com apoio da Secretaria Executiva exercida por Talita  
5           Veiga Cavallari Fonseca, da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento,  
6           sendo a reunião realizada de forma presencial e sendo realizada de forma  
7           virtual, com transmissão ao vivo via YouTube, conforme a Portaria nº 17  
8           complementada pela Portaria nº 19/2020/SMDU.G; **Pauta da reunião: 1.**  
9           Análise e deliberação de processos administrativos submetidos à Câmara  
10          Técnica de Legislação Urbanística - CTLU. **2. Processos. 1)** A Presidente  
11          declarou aberta a 55ª Reunião Extraordinária da Câmara Técnica de Legislação  
12          Urbanística - CTLU às quatorze horas e trinta minutos, cumprimentando os  
13          membros presentes e informando que não haveria comunicações gerais,  
14          esclarecendo ainda, por questão de organização da pauta, que o quinto  
15          processo, de número 2016.0037437-5, seria analisado ao final da reunião,  
16          dando início à análise do primeiro processo da pauta, de número  
17          6055.2024/0000786-5, de interesse da empresa Caotry Club Café Spa Pet Ltda,  
18          referente ao Auto de Licença de Funcionamento para estacionamento local,  
19          situado na Avenida Jamaris, nº 290, cujo relato ficou a cargo do Senhor Marco A.  
20          Baldoni, representante da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento -  
21          SMUL, que apresentou o enquadramento da atividade CNAE 9609-2/07 -  
22          Alojamento de Animais, discordando sobre o enquadramento previsto no  
23          Decreto nº 57.378/2016, os grupos de atividade NR 25 e NR 38, as limitações  
24          relacionadas à área construída inferior a 500m<sup>2</sup>, as incongruências normativas  
25          indicadas, o entendimento quanto à inexistência de especificação para a  
26          instalação da atividade em imóveis com área inferior a 500m<sup>2</sup>, caracterizando  
27          possível equívoco na elaboração normativa, e propondo como encaminhamento  
28          a edição de resolução para enquadrar a atividade CNAE 9609-2/07 no grupo NR  
29          14 - Serviços de Saúde de Pequeno Porte, para áreas de até 500m<sup>2</sup>, sendo o  
30          processo colocado em discussão e, posteriormente, em votação, com  
31          manifestações manifestadas dos conselheiros presentes, resultando na  
32          aprovação do processo. **2)** Na sequência, o Presidente anunciou a análise do  
33          segundo processo da pauta, de número 6068.2024/0012714-4, de interesse de  
34          Bruno Costa, referente à Certidão de Uso e Ocupação do Solo para  
35          enquadramento de atividade local, situado na Rua Campo Belo do Sul, nº 562,  
36          Distrito do Tucuruvi, com relatoria da Senhora Ana Lúcia De Lima Fiorotti,  
37          representante do Departamento de Uso do Solo - DEUSO, que apresentou

**CÂMARA TÉCNICA DE LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA -  
CTLU**

38 Pedido de enquadramento de atividade não relacionado no Anexo Único do  
39 Decreto nº 57.378/2016, referente à criação de aves exóticas para fins  
40 comerciais em imóvel residencial com área aproximada de 152m<sup>2</sup>, esclarecendo  
41 os CNAEs apresentados, como especificação de licenciamento ambiental junto  
42 aos órgãos competentes como CETESB e IBAMA, a caracterização da atividade  
43 como criação de animais de avaliação, uma análise de similaridade com o CNAE  
44 4789-0/04 - Comércio Varejista de Animais Vivos e Artigos para Animais de  
45 Estimação, os enquadramentos possíveis nos grupos NR 1, NR 23 ou NR 32  
46 conforme a porta do estabelecimento, concluindo pelo enquadramento no grupo  
47 NR 1 - Comércio de Abastecimento de Âmbito Local de Pequeno Porte, em  
48 função da área construída do imóvel, sendo esclarecido pela Secretaria  
49 Executiva que o encaminhamento se daria por meio de minuta de resolução,  
50 após o processo ter sido colocado em votação, obtenção por maioria dos votos,  
51 com registro de uma abstenção. Dando continuidade à pauta, o Presidente  
52 anunciou o terceiro processo, de número 6027.2022/0015017-3, de interesse  
53 da empresa Da Natureza Produtos Biodegradáveis Sociedade Unipessoal Ltda,  
54 referente à solicitação de Licença Ambiental de Operação para atividade a ser  
55 instalada na Cidade Universitária, localizada na Avenida Professor Lineu Prestes,  
56 nº 2242, sob relatoria do Senhor Marcelo C. Gontijo, representante do  
57 Departamento de Uso do Solo - DEUSO, que iniciou a apresentação informando  
58 que a atividade seria desenvolvida em uma sala de aproximadamente 30m<sup>2</sup> no  
59 edifício do CIETEC, situado na Zona de Ocupação Especial - ZOE, destacando  
60 que a atividade principal constante no CNPJ é Pesquisa e Desenvolvimento  
61 Experimental em Ciências Físicas e Naturais, especificada no CNAE 7210-0/00,  
62 tendo, porém, diversas atividades de caráter industrial e comercial, incluindo  
63 produtos de massa celulósica e papel, garantindo que a Secretaria Municipal do  
64 Verde e do Meio Ambiente - SVMA solicita orientação técnica quanto ao  
65 prosseguimento do processo, com base na documentação apresentada pelo  
66 interessado, que informou como objetivo da empresa a realização de pesquisas  
67 voltadas à produção de massa celulósica a partir de resíduos de fontes  
68 renováveis e materiais recicláveis, tendo sido incluídas no CNPJ atividades de  
69 fabricação de papel e celulose para viabilizar tais pesquisas. O Relator esclareceu  
70 que o objetivo da manifestação foi descrever detalhadamente as atividades  
71 realizadas no âmbito das pesquisas realizadas pela empresa interessada,  
72 ressaltando que não há produção industrial de papel, consistindo o trabalho na  
73 extração de massas a partir de resíduos como cascas, borra de café e outros  
74 materiais, transformados em produtos finais biodegradáveis como vasos,  
75 bandejas, caixas e recipientes, desenvolvidos em pequena escala e em fase  
76 experimental, utilizando máquinas e equipamentos simples, em área aproximada  
77 de 30 m<sup>2</sup>, caracterizando-se como atividade de pesquisa, compatível com o  
78 código CNAE 7210-0/00, constante como atividade principal no Cartão do  
79 CNPJ. Esclareceu ainda que o imóvel está inserido na Zona de Ocupação

## CÂMARA TÉCNICA DE LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA - CTLU

80 Especial - ZOE, cujas restrições de parcelamento, uso e ocupação do solo  
81 devem ser definidas pelo Projeto de Intervenção Urbana - PIU ou, enquanto não  
82 regulamentado, pela Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU,  
83 conforme disposto na Lei nº 16.402, destacando que, no caso concreto, não se  
84 aplica integralmente conforme a exigência da Resolução SMUL/ATEC/CTLU nº  
85 001/2023, tratar-se de atividade de pesquisa instalada em prédio existente na  
86 Cidade Universitária, compatível com as atividades da Universidade de São  
87 Paulo, com autorização formal do Centro de Empreendedorismo e Tecnologia -  
88 CIETEC, por meio de termo de adesão na modalidade de empresa tecnológica  
89 incubada residente. Mencionado anteriormente de manifestações da CTLU para  
90 casos semelhantes, propondo pronunciamento no sentido de enquadrar a  
91 atividade de pesquisa e desenvolvimento experimental em ciências físicas e  
92 naturais, CNAE 7210-0/00, no grupo de atividades de pesquisa e educação  
93 ambiental, autorizando sua instalação em sala de 30 m<sup>2</sup> no prédio do CIETEC,  
94 observadas as disposições de incomodidade vigentes, devendo ser consultados  
95 os órgãos ambientais, de patrimônio cultural e de competência federal, no que  
96 couber. Na discussão, a Conselheira Rita de Cássia Guimarães Sylvestre  
97 Gonçalves ressaltou a aprovação da Lei nº 18.222/2024, que estabelece  
98 disposições urbanísticas para a ZOE da Universidade de São Paulo, esclarecendo  
99 que tal fato não altera a análise do caso concreto, mas deve ser considerado em  
100 análises futuras. A Conselheira Daniela, representante da Secretaria Municipal  
101 de Urbanismo e Licenciamento - SMUL, corroborou o entendimento,  
102 destacando que a defasagem normativa não interfere na análise, uma vez que se  
103 trata apenas da instalação de atividade de pesquisa em edificação existente, sem  
104 intervenção construtiva. Encerradas as manifestações, o processo nº  
105 6027.2022/0015017-3 foi colocado em deliberação, sendo aprovado por  
106 unanimidade dos votos. 3) Iniciou-se a análise do quarto processo da pauta, nº  
107 6068.2023/0004938-9, de interesse da empresa Suzano Empreendimentos E  
108 Participações Ltda, com relatoria da Secretaria Municipal de Urbanismo e  
109 Licenciamento - DEUSO, sendo apresentado o histórico de enquadramento do  
110 lote nas legislações urbanísticas anteriores, destacando-se que o imóvel ficou  
111 sem zoneamento na Lei nº 16.402/2016 e em suas revisões. posteriores, tendo  
112 sido objeto de análise anterior pela CTLU em 2023, com posterior retirada de  
113 pauta para manifestação da Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente  
114 - SVMA. Foi informado que a SVMA manifestou concordância com o  
115 enquadramento do imóvel como Zona Mista - ZM, ressaltando a existência de  
116 vegetação protegida significativa e a inserção do lote na área envoltória de  
117 tombamento do Parque Piqueri, devendo ser observadas as disposições  
118 propostas pela Resolução nº 25/2017 do CONPRESP. Considerando a ausência  
119 de zoneamento no mapa vigente e a necessidade de definição para o lote, foi  
120 proposta a emissão de pronunciamento da CTLU enquadrando o imóvel como  
121 Zona Mista - ZM, nos termos das informações técnicas apresentadas. Encerrada

## CÂMARA TÉCNICA DE LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA- CTLU

122 a apresentação, o processo foi colocado em deliberação. Prosseguindo a  
123 deliberação do processo nº 6068.2023/0004938-9, foram registrados os votos  
124 designados dos representantes da Secretaria Municipal de Urbanismo e  
125 Licenciamento – SMUL, Secretaria de Governo Municipal – SGM, Secretaria  
126 Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras – SIURB, Secretaria Municipal de  
127 Mobilidade e Trânsito – SMT, Secretaria Municipal do Verde e do Meio  
128 Ambiente – SVMA, São Paulo Urbanismo, Sindicato das Empresas de Compra,  
129 Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São  
130 Paulo – SECOVI-SP, Associação Comercial de São Paulo, sendo o processo  
131 aprovado. Na sequência, o Presidente ajustou a ordem da pauta e anunciou o  
132 processo nº 6068.2024/0010569-8, de interesse da The Walt Disney Company  
133 Brasil Ltda, referente à consulta sobre enquadramento da atividade de  
134 distribuição cinematográfica, de vídeo e de programas de televisão, localizado na  
135 Avenida das Nações Unidas, nº 12.551, em zona de centralidade, com relatoria  
136 da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento – DEUSO. O Relator  
137 esclareceu que a atividade possui código CNAE 5913-8/00, não listada no  
138 Decreto nº 57.378/2016, descrevendo que compreende a distribuição de filmes  
139 cinematográficos em filmes, fitas de vídeo, DVDs e mídias não físicas, bem como  
140 concessão e cessão de direitos de exibição, gestão de direitos audiovisuais e  
141 atividades correlatas, envolvendo aspectos de comércio especializado e  
142 prestação de serviços profissionais. Destacou-se que atividades similares, como  
143 produção e pós-produção cinematográfica e de programas de televisão, estão  
144 previstas no decreto legislativo, enquadradas no grupo NR-3 – Usos Especiais,  
145 entendimento considerado mais adequado para o caso em análise. Foi  
146 apresentada proposta de pronunciamento no sentido de enquadrar a atividade  
147 no grupo NR-3 – Usos Especiais, nos termos do inciso I do artigo 100 da Lei nº  
148 16.402/2016, revisada pela Lei nº 18.081/2024 e alterada pela Lei nº  
149 18.177/2024. Encerradas as discussões, o processo nº 6068.2024/0010569-8  
150 foi colocado em deliberação, sendo aprovado pelos representantes da SMUL,  
151 SGM, SIURB, SMT, SVMA, São Paulo Urbanismo, SECOVI-SP e Associação  
152 Comercial. 4) O Presidente comunicou o processo nº 6056.2024/0017940-8, de  
153 interesse da empresa Rolls-Royce Solutions Brasil Ltda, referente ao auto de  
154 licença de funcionamento e enquadramento de atividades, localizado na Via  
155 Anhanguera, km 29, Jardim Jaraguá, com relatoria da Secretaria Municipal de  
156 Urbanismo e Licenciamento – DEUSO. O Relator informou que o processo foi  
157 desenvolvido originalmente por técnico da área e trata de atividade  
158 desenvolvida em imóvel situado na Zona Predominantemente Industrial – ZPI-2,  
159 conforme mapa da Lei nº 18.177/2024. Esclareceu que a atividade principal da  
160 empresa, definida no CNAE 2731-7/00, referente à fabricação de aparelhos e  
161 equipamentos para distribuição e controle de energia elétrica, encontra-se  
162 enquadrada no grupo E – Fabricação de Máquinas, Aparelhos e Materiais  
163 Elétricos, permitida na zona. Quanto às atividades secundárias, relacionadas à

## CÂMARA TÉCNICA DE LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA- CTLU

164 elaboração de projetos, administração e gerenciamento de bens de terceiros e  
165 consultoria em sistemas e soluções de deficiência de energia, com códigos CNAE  
166 7112-0/00, 7490-1/04 e 7490-1/99, esclarece que não consta expressamente  
167 no Decreto nº 57.378/2016, mas que, por similaridade, podem ser enquadradas  
168 no grupo NR-1-6 - Profissionais, como agência de prestação de serviços e  
169 negócios em geral. Foi apresentada proposta de resolução da CTLU  
170 enquadrando as referidas atividades nesse grupo, nos termos do inciso VI do  
171 artigo 98 da Lei nº 16.402/2016, revisada e alterada. Durante a discussão,  
172 houve esclarecimentos quanto à natureza das atividades, se restritos à gestão de  
173 serviços ou à execução direta de manutenção, sendo reafirmados o  
174 entendimento de enquadramento como serviços profissionais. Encerrada a  
175 discussão, o processo nº 6056.2024/0017940-8 foi colocado em deliberação,  
176 sendo aprovado pelos representantes presentes. 5) Em seguida, o Presidente  
177 anunciou o sétimo processo da pauta, nº 6054.2024/0001879-9, de interesse  
178 de Lojas Americanas SA, referente ao pedido inicial de Auto de Licença de  
179 Funcionamento - ALF, localizado na Estrada das Taipas, nº 4.027, loja 2, Distrito  
180 do Jaraguá, Subprefeitura Pirituba/Jaraguá, com relatoria da Secretaria  
181 Municipal de Urbanismo e Licenciamento - DEUSO. A Relatora esclareceu  
182 tratar-se de consulta de zoneamento para imóveis situados em quadra  
183 parcialmente atingida por praça-canteiro, inserida na Macrozona de Estrutura e  
184 Qualificação Urbana, conforme o Plano Diretor Estratégico, e na Macroárea de  
185 Estruturação Metropolitana, incidindo ainda Perímetro de Qualificação  
186 Ambiental - PA-3, conforme a Lei nº 16.402/2016, revisada e alterada. Foi  
187 informado que parte da quadra corresponde ao espaço livre público e parte a  
188 áreas destinadas aos lotes, havendo divergência entre as áreas destinadas ao  
189 espaço livre e aos lotes, devendo a análise considerar os dados cadastrais  
190 iniciais. Apresentou-se proposta de resolução da CTLU disciplinando a aplicação  
191 das restrições de parcelamento, uso e ocupação do solo sobre uma área  
192 designada a lotes, nos termos da legislação vigente. Durante a discussão, foi  
193 solicitado maior detalhamento cartográfico e ampliação da visualização da  
194 localização do lote em relação à praça, ao Rio Tietê e ao Parque da Cantareira,  
195 para melhor compreensão da inserção territorial do imóvel. Dando continuidade  
196 à análise do processo nº 6054.2024/0001879-9, após os esclarecimentos  
197 técnicos e a apresentação das imagens e informações complementares, não  
198 houve novas manifestações por parte dos conselheiros. Encerradas as  
199 discussões, o processo foi colocado em deliberação, sendo registrado voto  
200 favorável da representante titular da Secretaria Municipal de Urbanismo e  
201 Licenciamento - SMUL, Daniela Lucas Richards, bem como do representante da  
202 Secretaria de Governo Municipal - SGM, do representante suplente, da  
203 Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras - SIURB, da Secretaria  
204 Municipal de Mobilidade e Trânsito - SMT, da Secretaria Municipal do Verde e  
205 do Meio Ambiente - SVMA, da São Paulo Urbanismo, do Sindicato das Empresas

**CÂMARA TÉCNICA DE LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA-  
CTLU**

206 de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e  
207 Comerciais de São Paulo – SECOVI-SP, da representante suplente e da  
208 Associação Comercial de São Paulo, sendo o processo aprovado. Na sequência, a  
209 Presidente agradeceu as contribuições e anunciou o último processo da pauta. 6)  
210 O Presidente anunciou o oitavo processo da pauta, nº 2016-0.037.437-5, de  
211 interesse da empresa Lavvi Luxemburgo Empreendimentos Imobiliários Ltda.,  
212 referente ao pedido de alvará de aprovação de edificação nova, localizada na  
213 Avenida João Dias, nº 1.084, Avenida João Carlos da Silva Borges, Rua Antônio  
214 Bandeira e Praça Santo Inácio de Loyola, com relatoria da Secretaria Municipal  
215 de Urbanismo e Licenciamento – DEUSO. Foi esclarecido tratando-se de  
216 empreendimento protocolado originalmente em 16/02/2016, composto por  
217 conjunto residencial vertical com usos associados de comércio diversificado,  
218 comércio especializado, comércio de alimentação, serviços pessoais e serviços  
219 de armazenamento e guarda de bens móveis, com garagem, situado na  
220 Subprefeitura de Santo Amaro. O empreendimento foi classificado como pólo  
221 gerador de lucro e enquadrado como empreendimento significativo, em razão  
222 dos impactos na vizinhança e na infraestrutura urbana, nos termos da legislação  
223 vigente, incluindo a Lei nº 13.885/2004, o Decreto 45.817/2005, a Lei nº  
224 15.650/2010, alterado pela Lei nº 16.642/2017, e demais normativos aplicáveis,  
225 sendo referidos nº aos procedimentos de análise previstos para a subcategoria  
226 de uso NR-3. Foi informado que o empreendimento foi comercializado em  
227 janeiro de 2023, acarretando alterações no projeto originalmente proposto, e  
228 que algumas anuências e documentos apresentados anteriormente, emitidos por  
229 órgãos competentes, tornaram-se incompatíveis com a nova proposta  
230 apresentada. Considerando as constantes informações da Informação nº  
231 517/2022 da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento – ATAJ e a  
232 localização do empreendimento em área de estruturação da transformação  
233 urbana, em lote com área superior a 40.000 m<sup>2</sup>, conseguiu-se a doação de área  
234 equivalente a 20% da área total do lote, nos termos do inciso I do §3º do artigo  
235 79 da Lei nº 16.050/2014, cabendo à CTLU definir a localização das áreas  
236 públicas a serem feitas pelo empreendedor. Foi lembrado que a matéria já havia  
237 sido apreciada na 351ª Reunião Ordinária, realizada em 15/10/2024, resultando  
238 no Pronunciamento nº 012/2024, que aprovou a localização da área a ser doada,  
239 condicionando sua integração com a área verde do empreendimento, sem  
240 interferência de muros ou gradis, bem como a observância de projetos de  
241 arborização, conforme orientações da Secretaria Municipal do Verde e do Meio  
242 Ambiente. Na sequência, foram apresentadas as características urbanísticas do  
243 entorno, os melhoramentos viários previstos, as condições relativas ao imóvel  
244 contaminado e à área envoltória do antigo mercado, bem como as manifestações  
245 dos órgãos competentes, incluindo a Companhia Ambiental do Estado de São  
246 Paulo – CETESB, o Departamento do Patrimônio Histórico – DPH e o Conselho  
247 de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico –

**CÂMARA TÉCNICA DE LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA -  
CTLU**

248 CONDEPHAAT, esclarecendo que o empreendimento não está sujeito à  
249 deliberação desses colegiados. Foram apresentadas as características do projeto,  
250 composto por conjunto residencial vertical com seis torres, áreas de uso comum,  
251 lazer, estacionamento, áreas técnicas e usos não prioritários incentivados,  
252 incluindo comércio e serviços, bem vagas como os índices urbanísticos,  
253 coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação, taxa de permeabilidade,  
254 gabaritos, larguras de passeios, áreas de doação, áreas computáveis e não  
255 computáveis números de unidades, estacionamento e áreas destinadas a  
256 embarque e desembarque. Ao final da exposição técnica, foi informado que, na  
257 reunião extraordinária anterior, realizada em 14/01/2025, houve deliberação  
258 pelo encaminhamento do processo à Secretaria Municipal de Urbanismo e  
259 Licenciamento - DEUSO para análise quanto à possibilidade de liberdade da  
260 atividade de guarda de bens móveis e garagem, enquadrada no grupo NR-2,  
261 como uso misto incentivado. Dando continuidade à análise do processo oitavo,  
262 foi apresentado o entendimento técnico com base no inciso V do artigo 80 da  
263 Lei nº 16.050/2014, considerando os conceitos expressos no Plano Diretor  
264 Estratégico e os entendimentos adotados em casos semelhantes, sendo  
265 consignado que, caso o uso fosse considerado incentivado, a Secretaria  
266 Municipal de Urbanismo e Licenciamento - DEUSO manifestar-se-ia  
267 favoravelmente à implantação da atividade, desde que consideradas as  
268 condições legais aplicáveis. Esclareceu-se que o pedido poderia ser encaminhado  
269 à Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento e à Câmara Técnica de  
270 Legislação Urbanística - CTLU, não havendo critérios relativos a gabarito de  
271 altura, taxa de ocupação ou quantitativo de vagas de estacionamento, carga e  
272 descarga, desde que fossem atendidos integralmente conforme o disposto no  
273 artigo 184 da Lei nº 13.885/2004, bem como o disposto nos incisos I do §7º e I  
274 do §8º do artigo 79 da Lei nº 16.050/2014, além do atendimento integral aos  
275 artigos 71, 79, 111 e 112 do Plano Diretor Estratégico, especialmente no que diz  
276 respeito à cota de solidariedade. Foi ressaltada a necessidade de apresentação  
277 de manifestação favorável da Companhia de Engenharia de Tráfego - CET  
278 quanto às condições de circulação, bem como da certidão de diretrizes emitidas  
279 pela Secretaria Municipal de Mobilidade e Trânsito - SMT por ocasião do pedido  
280 de alvará de execução, além de parecer técnico da Secretaria Municipal do  
281 Verde e do Meio Ambiente - SVMA referente ao manejo ambiental específico,  
282 devendo ser verificada a compatibilidade entre as peças gráficas, o projeto de  
283 comunicação ambiental e o projeto de ser licenciado, bem como a apresentação  
284 do presente Termo de Compromisso Ambiental e dos pareceres técnicos  
285 ambientais exigidos, incluindo manifestação da SVMA/CLA/GTAC sobre a área  
286 contaminada. Foi ainda consignado que deveriam ser observadas integralmente  
287 as critérios legais pertinentes, incluindo as disposições da Portaria nº 33/2015,  
288 as cláusulas de conveniência previstas no Quadro 2-C e demais normas  
289 urbanísticas aplicáveis. Destaca-se também a necessidade de verificação, pela

## CÂMARA TÉCNICA DE LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA- CTLU

290            área técnica competente, da largura da Rua Antônio Bandeira, diante das  
291            informações divergentes constantes nos boletins de dados técnicos e no  
292            material apresentado pelo interessado, bem como o atendimento ao §4º da  
293            Parte III da Lei nº 13.885/2004, além da especificação de ocorrência entre áreas  
294            de frutificação pública e áreas de circulação de veículos, excetuados os  
295            classificações, que deverão ocorrer no mesmo nível da área de frutificação  
296            pública. Na sequência, a representante da Secretaria Municipal de Urbanismo e  
297            Licenciamento – DEUSO, Daniela Lucas Richards, apresentou uma manifestação  
298            técnica referente ao enquadramento do uso incentivado, esclarecendo que a  
299            análise foi elaborada pela cooperação técnica da área, abordando o regime das  
300            áreas não computáveis previsto no artigo 80 do Plano Diretor Estratégico,  
301            especialmente no que diz respeito às áreas de circulação, manobra e  
302            estacionamento de veículos, ressaltando os limites de vagas para usos  
303            residenciais e não residenciais e a aplicação da cota de garagem. Foi destacado  
304            que o empreendimento, por ter sido protocolado sob a vigência do Plano Diretor  
305            de 2014, submete-se às regras vigentes então, ainda que a legislação tenha sido  
306            posteriormente atualizada, permanecendo válida a diretriz de desestímulo ao  
307            transporte individual nos eixos de estruturação da transformação urbana. A  
308            relatoria técnica concluiu pela não facilidade do pleito dos interessados quanto à  
309            consideração da área designada à garagem como não computável com base no  
310            inciso V do artigo 80, uma vez que o referido dispositivo não se aplica às áreas  
311            ocupadas por estacionamento de veículos além dos limites previstos nos incisos  
312            anteriores, ressaltando que a política territorial vigente prevê a não  
313            computabilidade apenas para construções localizadas em áreas específicas  
314            definidas na lei. Na sequência, representantes do gabinete e conselheiros  
315            manifestaram-se no sentido de que, não tendo sido impostas legalmente  
316            expressas à época do protocolo, o processo poderia obrigações para análise  
317            pelos órgãos competentes, defendendo o retorno do processo à área técnica  
318            para continuidade da instrução, sem prejuízo das análises pelos órgãos setoriais,  
319            como SMT, CET, SVMA e COMPRESP. Houve manifestação favorável à  
320            possibilidade de suspensão da análise, entendendo-se que a opção pelo uso da  
321            NR-2 foi escolha dos interessados dentro dos limites legais vigentes à época,  
322            cabendo à Administração apenas garantir o cumprimento das exigências  
323            normativas e das possibilidades técnicas. Dando prosseguimento ao debate, foi  
324            ponderado que o uso NR-2 garagem, compreendendo guarda de bens móveis e  
325            estacionamento, configuração unidade autônoma, não oriunda de área  
326            computável privativa nem de área acessória, sendo considerado não computável  
327            exclusivamente com fundamento no inciso V do artigo 80 do Plano Diretor  
328            Estratégico, equiparando-se, nesse aspecto, a saletas comerciais ou lajes  
329            corporativas, razão pela qual foi manifestado entendimento favorável ao  
330            consolidação da análise, sem aplicação de especificação quanto ao número de  
331            vagas. O representante do Sindicato da Habitação – SECOVI-SP questionou

**CÂMARA TÉCNICA DE LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA -  
CTLU**

332 sobre a possibilidade de o uso ser licenciado como estacionamento rotativo,  
333 sendo esclarecido que, por se tratar de empreendimento de uso conjunto, a área  
334 em questão seria licenciada como garagem, exigindo licença de funcionamento  
335 específica para estacionamento. Conselheira reforçou o entendimento de que a  
336 área poderia comportar número inferior de vagas ao índice de 32 m<sup>2</sup> por vaga,  
337 desde que computável, destacando que se trataria de galpão computável  
338 transformado em uso NR por força do incentivo legal. Na sequência, foi  
339 esclarecido que garagens dissociadas de outros usos, quando localizadas em  
340 eixos estruturadores, deveriam atender à cota de garagem, não sendo descrições  
341 como garagem quando designadas ao uso exclusivo de um único proprietário,  
342 possivelmente em que configurariam galpão de armazenamento de bem móvel,  
343 distinguindo-se do estacionamento rotativo previsto na legislação de usos. Foi  
344 ressaltado que a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo detalhou as  
345 políticas setoriais de mobilidade, definindo áreas específicas onde edifícios  
346 garagem podem ser considerados não computáveis, sendo que, fora dessas  
347 áreas, garagens permanecem computáveis, inclusive quando vinculadas a outros  
348 usos, como escolas ou equipamentos, salvo se localizadas nas manchas de  
349 incentivo. Destacou-se que o uso misto é diretriz do Plano Diretor Estratégico  
350 voltado à redução de deslocamentos compactos e à promoção da cidade,  
351 incentivando a proximidade entre moradia, trabalho, comércio e serviços,  
352 contudo, foi enfatizado que o ponto central do debate reside na distinção legal  
353 entre garagem computável e não computável. Houve questionamentos quanto à  
354 prática do índice de 32 m<sup>2</sup> por vaga e à aplicação de restrições de área coberta  
355 para estacionamento computável, sendo esclarecido que a área coberta deve  
356 observar a restrição dos índices legais, não podendo excedê-los ainda que haja  
357 intenção de implantar menor número de vagas. Foi ponderado que a  
358 controvérsia decorre da ausência de clareza legal quanto à aplicação do  
359 acréscimo de 20% de área incentivada para uso misto, motivo pelo qual o caso  
360 exige apreciação pela Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU.  
361 Representante da São Paulo Urbanismo manifestou concordância com a  
362 interpretação técnica no sentido de que o benefício legal não foi concebido para  
363 estimular áreas de estacionamento, mas sim usos de suporte ao uso residencial,  
364 especialmente em empreendimentos habitacionais localizados em eixos com alta  
365 oferta de transporte coletivo, ressaltando que a legislação direciona a não  
366 computabilidade de garagens apenas às áreas especificadas previamente  
367 definidas. Foi ainda destacado que, embora haja atualmente disposições  
368 expressas ao uso de garagem em determinadas situações, à época do protocolo  
369 do projeto tal restrição não constava de forma explícita na legislação, devendo  
370 prevalecer o direito de protocolo e as regras vigentes naquele momento.  
371 Reforçou-se que, desde 2014, o Plano Diretor Estratégico já estabelecia limites  
372 claros para vagas não computáveis e vedava vagas nos primeiros quinze metros  
373 dos eixos, permanecendo inalterados os objetivos de mobilidade urbana e

**CÂMARA TÉCNICA DE LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA-  
CTLU**

374 redução do transporte individual. Salienta-se que a criação posterior de mapas  
375 de edifícios garagem representou o aprofundamento das diretrizes já existentes,  
376 sem, contudo, afastar a necessidade de análise à luz do direito de protocolo. Foi  
377 enfatizado que, embora o empreendedor pretenda ampliar o número de vagas,  
378 os objetivos do plano diretor não se alinham a tal ampliação, devendo eventual  
379 área adicional destinada ao estacionamento ser considerada computável. Na fase  
380 final do debate, foi ressaltado que a decisão envolve dois aspectos distintos: a  
381 interpretação da omissão legal quanto ao acréscimo de 20% de área incentivada  
382 e a facilitada do projeto quanto ao enquadramento do uso, sendo sugerida a  
383 possibilidade de restrição do processo com ressalvas técnicas, permitindo  
384 eventual adequação do projeto na instância competente, sem prejuízos da  
385 manutenção de coeficiente, gabarito e demais configurações urbanísticas. Foram  
386 discutidas alternativas de encaminhamento, incluindo retorno do processo à  
387 instância técnica para ajustes ou submissão do relatório ao CTLU para  
388 deliberação, permanecendo o debate aberto quanto à facilidade ou não da não  
389 computabilidade da área de garagem proposta. Dando continuidade ao debate,  
390 foram indicados os itens elencados pela assessoria técnica do CAIEPS, bem  
391 como sua manifestação técnica. A Conselheira Adriana Tie De Camargo Neves  
392 (ASBEA-SP) questionou se a matéria seria submetida à votação, propondo que a  
393 deliberação fosse favorável à implantação da atividade como uso incentivado,  
394 caracterizada como área não computável. Em seguida, Daniel Carone ponderou  
395 sobre a necessidade de complementação da redação, questionando se o uso  
396 deveria ser enquadrado como incentivado ou apresentado como  
397 estacionamento, destacando a necessidade de atendimento aos itens técnicos  
398 pertinentes. Foi esclarecido que o projeto foi apresentado como garagem e não  
399 como estacionamento, havendo concordância da Presidência com a  
400 manifestação da assessoria técnica, registrando-se a existência formal das  
401 manifestações técnicas. Daniel Carone ressaltou que, por se tratar de uso NR, o  
402 enquadramento correto seria como estacionamento, não como uso residencial,  
403 esclarecendo que, se estivesse relacionado ao uso residencial, teria natureza  
404 distinta. Houve novo esclarecimento no sentido de que, sendo uso não  
405 residencial, enquadrar-se-ia como estacionamento, caracterizando-se como a  
406 própria atividade. Diante de dúvidas suscitadas, foi informado que estavam  
407 sendo realizadas consultas técnicas internas. Posteriormente, foi sugerido que  
408 constasse apenas a vista das manifestações do CAIEPS e do gabinete,  
409 destacando que a manifestação do gabinete consolidava o entendimento técnico  
410 do caso. Foi deliberado que o processo ficaria à vista das manifestações técnicas,  
411 especialmente da manifestação do gabinete, considerando o fundamento  
412 jurídico no artigo 330 do Plano Diretor Estratégico, afastando a aplicação de  
413 fundamentos posteriores à época do protocolo. Na sequência, foi registrada a  
414 deliberação favorável ao acréscimo de 20% de área não computável incentivada  
415 prevista ao uso misto, prevista no inciso V do artigo 80 da Lei nº 16.050/2014,

**CÂMARA TÉCNICA DE LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA-  
CTLU**

416 como área designada ao estacionamento rotativo NR-2, nos termos do Decreto  
417 nº 45.817/2005, de forma independente dos demais usos do empreendimento  
418 situado no eixo de estruturação da transformação urbana, desenvolvendo o  
419 projeto atendendo aos itens elencados na manifestação da CAIEPS,  
420 especialmente no que se refere ao atendimento do artigo 158 da Lei nº  
421 13.885/2004. Discutiu-se ainda a necessidade de explicitar corretamente a  
422 referência ao Plano Diretor Estratégico e a legislação aplicável, bem como a  
423 exigência de licença de funcionamento específica, distinta do alvará de  
424 edificação, observando-se as normas vigentes quanto ao horário de  
425 funcionamento e à classificação da atividade como edifício garagem. Foram  
426 debatidas as diferenças entre estacionamento, edifício garagem e  
427 armazenamento de veículos, bem como os respectivos enquadramentos em  
428 CNAE e uso NR-2, destacando-se que se trata de atividade dissociada dos  
429 demais usos do empreendimento, aberta ao público, com possibilidade de  
430 localização de vagas, não vinculada exclusivamente aos usuários do edifício.  
431 Houve esclarecimentos sobre a natureza autônoma das vagas, sua eventual  
432 matrícula e distinção entre administração de bens próprios e de terceiros,  
433 registrando-se que a atividade não se enquadrava como auto armazenamento.  
434 Encerrada a fase de debates, procedeu-se à deliberação do processo nº 2016-  
435 00374375, sendo registrado o voto favorável dos representantes da titular da  
436 SMUL Daniela, titular da SGM Daniel, titular da SIURB Thais, titular do  
437 SPUrbanismo Rita, titular da SMV, titular da SMT Fátima e titular da SVMA  
438 Cristiane, com abstenção do conselheiro Andy Alexandre Gruber, que declarou  
439 concordar com o local, embora com ressalvas pessoais. 7) A Presidente Mariana  
440 Costa Panseri agradeceu a participação de todos, esclarecendo, antes do  
441 encerramento, a necessidade de ajuste formal quanto ao enquadramento do  
442 processo nº 70.78.20.2400-1069.2088, inicialmente registrado como  
443 pronunciamento, esclarecendo tratar-se de caso de orientação geral, devendo,  
444 portanto, ser formalizado como resolução, solicitando o devido ajuste  
445 administrativo. Prestados os esclarecimentos finais, o Presidente agradeceu  
446 novamente a presença dos conselheiros e informou que a próxima reunião  
447 ocorreria no dia quatorze de agosto, declarando encerrados os trabalhos.

**PRESIDÊNCIA**

-----  
MARIANA COSTA PANSERI

TITULAR

**SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO**

---

DANIELLA LUCAS RICHARDS

TITULAR

**SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO**

---

DANIEL DE BARROS CARONE

TITULAR

**SECRETARIA DO GOVERNO MUNICIPAL**

---

MARCELO PEDRO MOMBELLI

SUPLENTE

**SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA URBANA E OBRAS**

---

THAIS SALES GONÇALVES

TITULAR

**SECRETARIA MUNICIPAL DE MOBILIDADE E TRÂNSITO**

---

FÁTIMA DE CÁSSIA BRASIL VIEIRA

TITULAR

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

-----  
CHRISTIANE DE FRANÇA FERREIRA  
TITULAR

**SÃO PAULO URBANISMO – SP-URBANISMO**

-----  
RITA DE CÁSSIA GUIMARÃES SYLVESTRE GONÇALVES  
TITULAR

**ASSOCIAÇÃO COMERCIAL DE SÃO PAULO / ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DOS  
ESCRITÓRIOS DE ARQUITETURA – SÃO PAULO**

-----  
ADRIANA TIE DE CAMARGO NEVES  
SUPLENTE

**ASSOCIAÇÃO COMERCIAL DE SÃO PAULO / SINDICATO DAS EMPRESAS DE  
COMPRA, VENDA, LOCAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS E  
COMERCIAIS DE SÃO PAULO**

-----  
BEATRIZ MESSEDER SANCHES JALBUT  
TITULAR

**SINDICATO DAS EMPRESAS DE COMPRA, VENDA, LOCAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO  
DE IMÓVEIS RESIDENCIAIS E COMERCIAIS DE SÃO PAULO**

ANDY ALEXANDRE GRUBER

TITULAR

DEPARTAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

-----  
ANA LUCIA FIOROTTI

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO

-----  
MARCO A. BALDONI

DEPARTAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

-----  
MARCELO C. GONTIJO

ASSESSORIA TÉCNICA DE CÂMARAS TÉCNICAS

-----  
MARÍLIA FERNANDES

DEPARTAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

-----  
TATIANE TELES

SECRETARIA MUNICIPAL DAS SUBPREFEITURAS

-----  
PATRICIA V. COSTA

# CÂMARA TÉCNICA DE LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA- CTLU

DEPARTAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

-----  
LISANDRO FRIGERIO

DEPARTAMENTO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

-----  
ELISA SAYAKA ITO