

ATA DA 126ª REUNIÃO ORDINÁRIA

1 Aos trinta e um dias do mês de outubro do ano de dois mil e vinte e cinco, às 14h18min,
2 foi realizada à Rua São Bento nº 405, Edifício Martinelli, 15º Andar, Sala 154 - Auditório,
3 a **126ª Reunião Ordinária da Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU**, com
4 transmissão ao vivo para a população pelo serviço de *streaming* (YouTube),
5 disponibilizado no site da CTLU, nos termos da Portaria nº 17 complementada pela
6 Portaria nº 19/2020/SMDU.G. **Pauta do dia: 1.** Comunicações Gerais; **2.** Processos. **01)**
7 A reunião foi iniciada pela Pres., Sra. Mariana Costa Panseri, às 14h18, saudando os
8 presentes e informando tratar-se da 126ª reunião ordinária da CTLU, realizada em 31 de
9 outubro de 2025, passando em seguida ao item da pauta referente às comunicações
10 gerais; em sequência, a Sec. Exec., Sra. Talita Veiga Cavallari Fonseca, pediu escusas em
11 razão de sua voz, esclareceu sobre a nova estrutura de microfones, informou que a
12 reunião estava sendo gravada e transmitida ao vivo pelo canal do YouTube, bem como
13 que os registros seriam feitos por voz, destacando que a pauta do dia compreendia
14 comunicações gerais e processos; em seguida, procedeu à posse dos representantes
15 designados pela Portaria SGM nº 222, de 01 de setembro de 2025, pela Secretaria do
16 Governo Municipal - SGM, Sr. Marcelo Pedro Mombelli, titular, e Sr. Mario Luiz de
17 Camargo Filho, suplente; em sequência, foi realizada a posse dos representantes
18 designados pela Portaria SGM nº 263, de 15 de outubro de 2025, pela Secretaria
19 Municipal de Justiça - SMJ, Sr. Caio Tulio de Souza Prado Gomes e Kurosaka, titular, e
20 Sr. Felipe Alves Leal, suplente. **02)** Em seguida, foi informada a posse do representante
21 designado pela Portaria nº 266, de 23 de outubro de 2025, pela Secretaria Municipal de
22 Cultura e Economia Criativa - SMC, Sra. Marília Alves Barbour, titular, registrando-se a
23 presença de representante suplente. **03)** Em sequência, foi dada ciência do
24 encaminhamento de material relativo à atualização de atas, sendo levadas à ciência as
25 atas da 112ª reunião ordinária, da 52ª reunião extraordinária e da 125ª reunião
26 ordinária; em seguida, foi dada ciência do Ofício SSG 18135/2025, referente ao
27 processo eletrônico TC/000004/2004, tratando-se de acórdão de prescrição, cujo
28 material integral foi disponibilizado por meio de link encaminhado aos membros; em
29 sequência, foi dada ciência aos representantes da CTLU acerca do recebimento de ofício
30 do Ministério Público do Estado de São Paulo, referente ao inquérito civil PJPP-CAP
31 0695.0000804/2025, da 10ª PJ PPS, cujo objeto trata de eventuais irregularidades no
32 âmbito da Câmara Técnica de Legislação Urbanística; com a palavra, a Pres. registrou, de
33 forma aberta e respeitosa, que se trata de denúncia do movimento Defenda São Paulo e
34 de denunciante sigiloso, que resultou na instauração do referido inquérito contra esta
35 Câmara Técnica, reafirmando, conforme manifestação apresentada em conjunto pelos
36 representados, o compromisso da CTLU com as competências legais e regimentais, em
37 conformidade com o Plano Diretor Estratégico e com a Lei de Parcelamento, Uso e

38 Ocupação do Solo, bem como a lisura da atuação da Câmara Técnica e o
39 comprometimento com a ética, a verdade e o interesse público; em seguida, a
40 representante da São Paulo Urbanismo, Sra. Rita de Cassia Guimarães Sylvestre
41 Gonçalves, apresentou declaração em seu nome e dos representantes do setor
42 empresarial, Eduardo Della Manna, Associação Comercial de São Paulo, titular, Beatriz
43 Messeder Sanches Jalbut, Associação Comercial de São Paulo, titular, e Tânia Pantano,
44 Secovi-SP, suplente, destacando a necessidade de garantia da composição paritária do
45 colegiado, com providências para substituição de representantes em caso de ausências
46 reiteradas, bem como manifestando reprovação à imputação de ilegalidades sem
47 indícios de prova como forma de intimidação e enfraquecimento das competências
48 legais do órgão; em sequência, foi informado que o documento foi entregue à
49 Secretaria, com possibilidade de subscrição pelos demais membros, tendo a Sec. Exec.
50 manifestado sua intenção de subscrever a declaração; em seguida, a Pres. informou que
51 o tema será encaminhado para análise do jurídico da Secretaria, a fim de avaliar as
52 possibilidades à luz do regimento, do decreto e das normas vigentes, para posterior
53 retorno à CTLU para deliberação, registrando-se ainda a manifestação da representante
54 Beatriz Messeder Sanches Jalbut, que mencionou a existência de dispositivos
55 semelhantes em outros conselhos quanto à substituição de representantes por faltas
56 reiteradas; em sequência, a Pres. agradeceu a contribuição; **04)** Em seguida, a Sec. Exec.
57 passou ao item 2 da pauta, referente aos processos, iniciando-se a apreciação do
58 **processo nº 30953-23-SP-HEL, SEI 1020.2023/0014804-7, interessado Comércio de**
59 **Materiais para Construção Joli Ltda., assunto alvará de instalação de heliponto,**
60 **localizado na Avenida Morvan Dias de Figueiredo, 897,** cuja relatoria coube à CAIEPS;
61 com a palavra, foi apresentada a relatoria, destacando-se tratar-se de pedido de alvará
62 de instalação de heliponto protocolado em 19 de julho de 2023, na vigência da
63 legislação aplicável, com instalação prevista no topo da edificação, acesso por elevador
64 e rampa, apresentação dos documentos exigidos em lei, incluindo certificado de
65 regularização, protocolo no Comaer, portaria da Anac, parecer técnico favorável da
66 Cades e despacho do Secretário aprovando o relatório de impacto de vizinhança, bem
67 como as características operacionais do heliponto; em sequência, a Pres. indagou se
68 havia manifestações do colegiado e, não havendo, foi iniciada a votação; em seguida, o
69 processo foi colocado em deliberação com base na Manifestação nº 015/CAIEPS/2025,
70 tendo os representantes da SMUL 1, SMUL 2, SGM, SMJ, SMSUB, SMC, SMT, São
71 Paulo Urbanismo, SVMMA, Mackenzie e Associação Comercial manifestado voto
72 favorável; em sequência, a Sec. Exec. proclamou o resultado, ficando o processo
73 aprovado por unanimidade dos presentes. Em seguida, a Pres. passou ao segundo
74 processo da pauta, referente ao processo nº 43933-24-SP-HEL, SEI
75 1020.2024/0016859-7, interessado Condomínio América Business Park, assunto alvará
76 de instalação de heliponto, localizado na Avenida Major Sylvio de Magalhães Padilha,
77 5.200, com relatoria da CAIEPS; em sequência, foi informado tratar-se de pedido
78 protocolado em 22 de julho de 2024, na vigência da Lei nº 15.723/2013, da Lei nº
79 16.402/2016, da Lei nº 18.081/2024 e do Decreto nº 58.094/2018, regulamentador da

80 lei de helipontos, esclarecendo-se que o imóvel está inserido em zona mista, na
81 Subprefeitura Campo Limpo, e também no perímetro da Operação Urbana Consorciada
82 Água Espraiada, setor Marginal Pinheiros; em seguida, foi relatado que, conforme as
83 peças gráficas apresentadas, a implantação do heliponto se dará no topo de uma das
84 edificações do conjunto, denominado bloco E, com acesso por elevador até o oitavo
85 pavimento e, posteriormente, por escada até a plataforma de pouso e decolagem, com
86 altitude indicada de 765,36 metros lineares; em sequência, foi esclarecido que a parte
87 interessada apresentou laudo técnico acerca da impraticabilidade do atendimento às
88 normas técnicas de acessibilidade até a plataforma, ressaltando-se que tal verificação
89 não compete à CAIEPS nem à CTLU, devendo ser oportunamente analisada pelo
90 CONTRU; em seguida, foi informado que a edificação encontra-se regular por meio de
91 certificado de regularização para serviços profissionais e comércio de alimentação de
92 pequeno porte, NR-06 e NR-102; em sequência, relatou-se que, na análise inicial, a
93 CAIEPS verificou que os pareceres da SVMA haviam sido emitidos com base na
94 legislação anterior de uso e ocupação do solo, Lei nº 13.885/2004, motivo pelo qual o
95 processo foi encaminhado à SVMA para manifestação quanto à validade das disposições
96 fixadas; em seguida, foi lida a Informação Técnica nº 15/DAIA/2025, na qual a SVMA
97 entendeu que a aprovação do EIV/RIV ocorreu na vigência da Lei nº 13.885/2004,
98 podendo ser mantidos os termos estabelecidos nos pareceres técnicos anteriormente
99 emitidos; em sequência, considerando a documentação apresentada, as aprovações do
100 Comaer, do DECEA e da Anac, bem como os pareceres da SVMA, a CAIEPS, por meio
101 da Manifestação nº 017/CAIEPS/2025, em sua reunião ordinária nº 365, realizada em
102 16 de setembro de 2025, decidiu por unanimidade submeter o processo à CTLU para
103 deliberação, ponderando que o heliponto apresenta três ciclos diurnos, das 7h às 22h,
104 nenhum ciclo noturno, intervalo mínimo de cinco horas entre os ciclos, helicóptero de
105 projeto modelo Bell 206 B3 e capacidade máxima de resistência do pavimento de três
106 toneladas; em seguida, o processo foi colocado em deliberação, tendo os representantes
107 da SMUL 1, SMUL 2, SGM, SMJ, SMSUB, SMC, SMT, São Paulo Urbanismo, SVMA,
108 Mackenzie e Associação Comercial manifestado voto favorável, sendo o processo
109 aprovado por unanimidade de votos; **05)** em sequência, a Pres. passou ao terceiro
110 **processo, nº 15680-22-SP-HEL, SEI 1020.2022/0012221-6, interessado Mairiporã**
111 **Incorporadora Ltda., assunto alvará de instalação de heliponto, localizado na Rua**
112 **Engenheiro Mesquita Sampaio, 714,** com relatoria da CAIEPS; em seguida, foi
113 informado tratar-se de pedido protocolado em 29 de junho de 2022, na vigência da
114 legislação de helipontos e da Lei nº 16.402/2016, esclarecendo-se que o imóvel está
115 localizado em zona mista e inserido na Operação Urbana Consorciada Água Espraiada,
116 setor Chucri Zaidan, na Subprefeitura Santo Amaro; em sequência, relatou-se que, na
117 primeira apreciação pela CAIEPS, foram identificadas incongruências no parecer técnico
118 da SVMA quanto ao zoneamento do imóvel e à resistência do heliponto, motivo pelo
119 qual o processo foi devolvido à SVMA para esclarecimentos; em seguida, foi
120 apresentada a Informação Técnica nº 14/DAIA/2025, na qual a SVMA esclareceu que,
121 embora citado como ZEU, o imóvel corresponde à zona mista nas bases cadastrais

122 oficiais, sem prejuízo à análise realizada, bem como que a resistência do piso do
123 heliponto é de 15.000 kg, valor superior ao peso máximo da aeronave indicada, modelo
124 Sikorsky S76 C, com MTOW de 5.306 kg; em sequência, foi informado que, conforme o
125 projeto aprovado, a instalação do heliponto se dará no topo da edificação, com acesso
126 por elevador e rampa até a área de pouso e decolagem, com altitude máxima indicada
127 de 857,16 metros lineares; em seguida, foram mencionados os documentos
128 apresentados, incluindo alvará para serviços profissionais, local de reunião para até cem
129 pessoas e comércio de alimentação de pequeno porte, bem como aprovações do
130 Comaer, da Anac e pareceres da SVMA relativos ao EIV/RIV; em sequência, a CAIEPS,
131 por meio da Manifestação nº 018/CAIEPS/2025, em sua reunião ordinária nº 365,
132 realizada em 16 de setembro de 2025, decidiu por unanimidade submeter o processo à
133 CTLU, ponderando que o heliponto apresenta seis ciclos diurnos, das 7h às 19h, e dois
134 ciclos das 19h às 22h, preferencialmente em horários de pico do trânsito, helicóptero de
135 projeto modelo Sikorsky S76 C e capacidade máxima de resistência do pavimento de
136 quinze toneladas; em seguida, houve manifestação ressaltando a boa prática da
137 administração pública e do controle interno na verificação das informações junto à
138 SVMA antes do encaminhamento à CTLU; em sequência, o processo foi colocado em
139 deliberação, tendo os representantes da SMUL 1, SMUL 2, SGM, SMJ, SMSUB, SMC,
140 SMT, São Paulo Urbanismo, SVMA, Mackenzie e Associação Comercial manifestado
141 voto favorável, sendo aprovado por unanimidade dos presentes; **06)** em seguida, a Pres.
142 passou ao último processo da pauta, **SEI nº 6068.2025/0006255-9**, interessado Ricardo
143 Grimone, assunto consulta de zoneamento, localizado na Avenida Zaki Narchi, 1.156,
144 com relatoria da DEUSO, sendo informado que a apresentação seria compartilhada pela
145 Sra. Daniella Lucas Richards e pela Sra. Aline, iniciando-se a exposição pela
146 coordenadora da DEUSO, que esclareceu tratar-se de encaminhamento pautado na boa
147 prática da administração pública e do controle interno, registrando que a análise técnica
148 foi realizada pelo Eng. José Marinho, ausente na reunião, motivo pelo qual a
149 coordenação e a diretoria fariam a apresentação e complementação do caso. em
150 sequência, foi lida a consulta de zoneamento formulada pelo Sr. Ricardo Grimoni,
151 representante da empresa Shopping Center Norte S.A., nos termos do artigo 157 da Lei
152 nº 16.402, de 2016, solicitando análise de eventual omissão legislativa a ser submetida à
153 Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU, referente à proposta de retificação
154 de uso enquadrado como NR 34, local de reunião de grande porte, para implantação de
155 estádio multiuso coberto no imóvel localizado na Avenida Zaque Narchi, nº 1156, Vila
156 Guilherme, inserido em Zona Eixo de Estruturação e Transformação Metropolitana -
157 ZEMP e no Perímetro de Qualificação Ambiental PA-01; em seguida, foi esclarecido que
158 a motivação da consulta refere-se à superação do gabarito máximo de altura de vinte e
159 oito metros, previsto para a zona, para atingir aproximadamente quarenta e três metros,
160 conforme anuência do COMAER, com base em justificativas técnicas de ordem
161 operacional, estrutural e infraestrutural, visando atender padrões internacionais para
162 realização de eventos esportivos, destacando-se a necessidade de altura livre interna
163 para visibilidade, funcionamento do equipamento e instalação de sistemas técnicos; em

164 sequência, foi informado que, embora o requerimento busque análise de omissão, a
165 Nota “o” do Quadro 3 da Lei nº 16.402, incluída pela Lei nº 18.081, de 2024, já prevê
166 expressamente a possibilidade de superação do gabarito para implantação de
167 equipamento esportivo que comprovadamente necessite de altura maior, razão pela
168 qual o encaminhamento técnico inicial de DEUSO sugeriu o indeferimento por
169 caracterizar pedido de consultoria, entendimento posteriormente revisto pela Diretoria,
170 que propôs o encaminhamento à CTLU; em seguida, a Sra. Aline esclareceu que, apesar
171 de concordar que a Nota “o” autoriza a superação do gabarito, subsiste dúvida quanto
172 ao significado de “comprovadamente necessite”, por não haver critério técnico ou
173 procedimental definido em lei, o que justificaria a submissão do tema à CTLU para
174 interpretação e eventual regulamentação, inclusive com sugestão de oitiva prévia da
175 CEUSO quanto aos aspectos técnicos; em sequência, foi relatado que, diante da
176 divergência de entendimentos técnicos, o processo foi encaminhado à Assessoria
177 Jurídica - ATAJ, que concluiu pela existência de lacuna normativa de natureza técnico-
178 interpretativa quanto aos critérios de comprovação da necessidade de superação do
179 gabarito, reconhecendo a competência da CTLU, nos termos do artigo 157 da LPUOS e
180 do artigo 330 do Plano Diretor Estratégico, para deliberar sobre a matéria, afastando a
181 competência da CEUSO por se tratar de parâmetro urbanístico e não edilício; em
182 seguida, foram apresentados os fundamentos jurídicos no sentido de que a expressão
183 “comprovadamente necessite” constitui conceito jurídico indeterminado, cuja
184 concretização demanda critérios objetivos e fundamentação técnica, sob pena de
185 violação aos princípios da isonomia e da segurança jurídica, cabendo à CTLU suprir a
186 omissão normativa; em sequência, foi apresentada minuta de resolução propondo que,
187 para aplicação da Nota “o” do Quadro 3 da LPUOS, seja demonstrada a necessidade
188 técnica de superação do gabarito de altura do equipamento esportivo, considerando
189 suas características técnicas, estruturais e funcionais, mediante apresentação de
190 memorial descritivo compatível com as peças gráficas do projeto, acompanhado da
191 respectiva ART ou RRT, atribuindo-se ao responsável técnico a responsabilidade pelas
192 informações prestadas; em seguida, iniciou-se o debate entre os membros, com
193 manifestações do Sr. Caio, que apontou que a redação inicial da resolução não
194 solucionaria a omissão ao apenas reproduzir o texto legal, defendendo a necessidade de
195 critérios mais objetivos, e do Sr. Paulo, que questionou a natureza da consulta e o uso
196 do termo consultoria; em sequência, a Sra. Daniela esclareceu que a consulta de
197 zoneamento não se restringe à definição da zona, abrangendo qualquer tema
198 relacionado à LPUOS, e que o termo consultoria foi utilizado no parecer técnico inicial,
199 com o qual a Diretoria divergiu; em seguida, a Sra. Rita manifestou concordância quanto
200 à necessidade de definição de parâmetros mínimos para comprovação da necessidade
201 técnica, sugerindo aprofundamento do tema e eventual apoio de outros órgãos,
202 ressaltando que, uma vez regulamentados os critérios, casos semelhantes não
203 precisariam mais ser submetidos à CTLU; em sequência, a Sra. Adriana, responsável
204 técnica pelo projeto, esclareceu que não há possibilidade de adequação do projeto a
205 gabarito inferior, pois a altura decorre diretamente das exigências operacionais,

206 estruturais e infraestruturais do equipamento esportivo, apresentando justificativa
207 técnica elaborada em conjunto com a operadora Live Nation, destacando a
208 responsabilidade técnica assumida e a compatibilidade do projeto com parâmetros
209 internacionais; em seguida, foi debatida a suficiência dos documentos técnicos,
210 prevalecendo o entendimento de que memorial descritivo, peças gráficas do projeto e
211 ART ou RRT do responsável técnico são instrumentos adequados para demonstrar a
212 necessidade de superação do gabarito, permanecendo a possibilidade de exigência de
213 outros documentos no âmbito do licenciamento, conforme legislação vigente; em
214 sequência, consolidou-se proposta de resolução com redação ajustada, estabelecendo
215 que, para fins de aplicação da Nota “o” do Quadro 3 da LPUOS, deverá ser apresentado
216 memorial descritivo da atividade demonstrando a necessidade técnica de superação do
217 gabarito, compatível com as peças gráficas do projeto, acompanhado da respectiva ART
218 ou RRT, cabendo à área competente pelo licenciamento a verificação desses
219 documentos; em seguida, a Sra. Talita colocou o processo nº 6068.2025/0006255-9 em
220 deliberação, registrando-se votos favoráveis da SMUL 1, Titular, Sra. Daniela, da SMUL
221 2, Titular, Sr. Daniel, da SGM, Suplente, Sr. Mário, da SMSUB, Suplente, Sra. Cíntia, da
222 SIURB, Suplente, Sra. Lívia, da SMC, Titular, Sra. Marília, da SMT, Titular, Sra. Fátima, e
223 da Associação Comercial, Titular, Sra. Beatriz, com abstenções do Sr. Caio, pela SMJ, e
224 do Sr. Paulo, pelo MACKENZIE, sendo o processo aprovado por maioria de votos; por
225 fim, a Presidente agradeceu a presença de todos, informou o encerramento dos
226 trabalhos e comunicou que a próxima reunião ocorrerá no dia quatro de dezembro,
227 encerrando a sessão às 16h12.

ENTIDADES AUSENTES:

I-REPRESENTANTES DA SOCIEDADE CIVIL:

Associação de Amigos e Moradores pela Preservação do Alto da Lapa e Bela Aliança –
ASSAMPALBA (I)

Associação de Amigos e Moradores pela Preservação do Alto da Lapa e Bela Aliança –
ASSAMPALBA (II)

Associação de Amigos e Moradores pela Preservação do Alto da Lapa e Bela Aliança –
ASSAMPALBA (III)

Instituto de Arquitetos do Brasil – IAB-SP (IV)

Conselho Participativo Municipal – CPM (IX)

Conselhos de Políticas Públicas e Setoriais – CPPS (X)

Sindicato das Empresas de Compra, Vendas, Locação e Administração de Imóveis e dos
Condomínios – SECOVI-SP

PRESIDÊNCIA

MARIANA COSTA PANSERI

PRESIDENTE

APOIO

SECRETARIA EXECUTIVA DA CTLU

TALITA VEIGA CAVALLARI FONSECA

SECRETÁRIA EXECUTIVA

I - REPRESENTANTES DO PODER PÚBLICO

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO - SMUL 1

DANIELLA LUCAS RICHARDS

TITULAR

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO - SMUL 2



DANIEL DE BARROS CARONE

TITULAR

SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO - SGM

MARIO LUIZ DE CAMARGO FILHO

SUPLENTE

SECRETARIA MUNICIPAL DA JUSTIÇA - SMJ

CAIO TULIO DE SOUZA PRADO GOMES E KUROSAKA

TITULAR

FELIPE ALVES LEAL

SUPLENTE

SECRETARIA MUNICIPAL DAS SUBPREFEITURAS - SMSUB

CINTIA GRECOV PERES

SUPLENTE

SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA - SMC

MARÍLIA ALVES BARBOUR

TITULAR

RICARDO VAZ GUIMARÃES DE ROSIS

SUPLENTE

SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA URBANA E OBRAS - SIURB

LÍVIA GASPARELLI CAVALCANTE

SUPLENTE

SECRETARIA MUNICIPAL DE MOBILIDADE E TRÂNSITO - SMT

FÁTIMA DE CÁSSIA BRASIL VIEIRA

TITULAR

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

UNIVERSIDADE PREBITERIANA MACKENZIE - MACKENZIE (V)

PAULO RICARDO GIAQUINTO

SUPLENTE

ASSOCIAÇÃO COMERCIAL DE SÃO PAULO - ACSP (VII)



BEATRIZ MESSEDER SANCHES JALBUT

TITULAR

**SINDICATO DAS EMPRESAS DE COMPRA, VENDA E ADMINISTRAÇÃO DE
IMÓVEIS - SECOVI-SP (VII)**

BEATRIZ MESSEDER SANCHES JALBUT

TITULAR