

ATA DA 123ª REUNIÃO ORDINÁRIA

1 Aos dezessete dias do mês de abril do ano de dois mil e vinte e cinco, às 14h30min, foi
2 realizada à Rua São Bento nº 405, Edifício Martinelli, 15º Andar, Sala 154 - Auditório, a
3 **123ª Reunião Ordinária da Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU**, com
4 transmissão ao vivo para a população pelo serviço de *streaming* (YouTube), disponibilizado
5 no site da CTLU, 1) PRESIDENTE TITULAR, Sra. Viviane Stankevicius Urioste, deu início à
6 reunião ordinária da CTLU, saudando a todos com boa tarde e registrando que se tratava
7 da 123ª reunião ordinária, realizada em 17 de abril de 2025, informando, em seguida, que
8 a reunião estava sendo gravada e transmitida ao vivo pelo YouTube e que as votações
9 seriam registradas por voz; em sequência, comunicou que faria uma comunicação
10 referente ao processo 2.05 constante da pauta; na sequência, informou que o item 2.03
11 seria apreciado no lugar do item 2.05, por questão de gestão de relatoria, esclarecendo
12 que a relatoria ficaria a cargo da Coordenadora de DEUSO, Sra. Daniella, que se
13 encontrava em outra reunião, mas que ingressaria posteriormente na sessão; em seguida,
14 com a palavra, dirigiu-se à Secretária Executiva, Sra. Talita, questionando se havia algum
15 informe a ser realizado. 2) Sec. executivo, Sra. Talita Veiga Cavallari Fonseca, agradeceu e
16 saudou a todos com boa tarde; em seguida, informou que havia uma comunicação geral
17 breve, esclarecendo que a secretaria executiva estava realizando o trabalho de
18 atualização das atas que se encontravam em atraso; em sequência, comunicou que foi
19 encaminhada aos membros mais uma ata referente à 119ª reunião ordinária; na
20 sequência, registrou a justificativa de ausência da Representante titular, Sra. Viviane
21 Manzione Rubio; em seguida, informou o comunicado de ausência da Representante
22 titular, Sra. Elisa Ramalho Rocha, que não conseguiu remanejar sua agenda em razão da
23 alteração da data da reunião ordinária, anteriormente prevista para o dia 10 e
24 posteriormente remarcada para o dia 17; em sequência, declarou o encerramento das
25 comunicações gerais e o início da apreciação dos processos. 3) Presidente titular, Sra.
26 Viviane Stankevicius Uriost, informou, em seguida, que o primeiro processo da pauta
27 correspondia ao OAD 2966/23 São Paulo, referente a alvará de instalação de heliponto,
28 processo SEI 1020.2023/0011963-2, tendo como interessado Itaú Unibanco S.A.; em
29 sequência, registrou que a relatoria estava a cargo da CAIEPS, Sra. Marília, a quem passou
30 a palavra, saudando-a com boa tarde e agradecendo. 4) com a palavra, representante da
31 SMUL, Sra. Marília Fernandes, relatou tratar-se de pedido de alvará de instalação de
32 heliponto, tendo como interessado Itaú Unibanco S.A., localizado na Rua Tenente Mauro
33 de Miranda, nº 36, protocolado em 13/06/2023, sob a vigência da Lei específica de
34 helipontos nº 15.723/2013, da LPUOS nº 16.402/2016 e do Decreto regulamentador nº
35 58.094/2018; em sequência, informou que o imóvel está situado em zona mista, na
36 Subprefeitura do Jabaquara, e que, conforme relatado pela SMUL/CONTRU e pelo
37 projeto apresentado, a implantação do heliponto ocorrerá no topo da edificação, com

38 acesso por elevador até a plataforma de pouso e decolagem, na altitude de 845,55 m; em
39 seguida, descreveu que constam nos autos imagens aéreas do local, perspectivas do
40 entorno, vistas da Rua Tenente Mauro de Miranda e da Av. Eng. George Corbisier; em
41 sequência, informou que o processo contém certificado de conclusão publicado em
42 31/08/2004, referente à área licenciada por alvará publicado em 2003 e apostilado em
43 2004 para alteração de categoria de uso 21, com indicação das áreas construídas, do
44 terreno e respectivas peças gráficas; em seguida, mencionou a Portaria SAGA nº
45 184/2021, referente à publicação do plano básico de zona de proteção de heliponto do
46 heliponto Itaúsa, com a respectiva ficha informativa de elementos; em sequência, citou a
47 Portaria ANAC nº 9.168/2022, referente à renovação da inscrição do heliponto privado
48 elevado Itaúsa no cadastro de aeródromos, esclarecendo que, embora constasse validade
49 de 10 anos, há resolução posterior da ANAC estabelecendo validade por tempo
50 indeterminado, com a respectiva lista de características do aeródromo; em seguida,
51 informou a existência de parecer técnico CPMAC/DAIA/GTH nº 2022/24 e do parecer
52 técnico nº 003/CAROS/2023, bem como o respectivo despacho do Secretário Municipal
53 do Verde e do Meio Ambiente quanto ao deferimento do Relatório de Impacto de
54 Vizinhança apresentado para o heliponto privado Itaúsa; em sequência, apresentou as
55 peças gráficas do projeto anteriormente aprovado, destacando que a implantação ocorre
56 em diversos blocos, sendo o heliponto localizado no Bloco D; em seguida, descreveu o
57 térreo, os pavimentos tipo do primeiro ao nono, o décimo pavimento, o ático, a cobertura
58 com a plataforma do heliponto e os cortes do projeto; em sequência, informou que a
59 CAIEPS, em sua 353ª reunião ordinária, no exercício das atribuições legais, após debates,
60 deliberou, por maioria de votos, submeter o presente processo à CTLU para deliberação,
61 considerando que o heliponto apresenta as seguintes características operacionais: 1(um)
62 ciclo diário das 7h às 19h e nenhum ciclo das 19h às 22h, excetuados os casos de
63 emergência; em seguida, registrou que o helicóptero de projeto é o Dauphin AS 365 N2,
64 com capacidade máxima de resistência do pavimento de 4,0 toneladas, conforme
65 manifestação técnica nº 16/PLAHERES/2024. 5)presidente titular, Sra. Viviane
66 Stankevicius Urioste agradeceu à relatora e, em seguida, declarou aberta a fase de
67 discussões, questionando se havia dúvidas; não havendo manifestações, solicitou à sec.
68 executivo, Sra. Talita Veiga Cavallari Fonseca, a condução da votação; em sequência, a
69 sec. executivo informou que o processo 1020.2023/0011963-2 estava em deliberação e
70 iniciou a chamada nominal, registrando a abstenção da Representante suplente da SMUL
71 1, Sra. Klauser; em seguida, registrou o voto favorável do Representante titular da SMUL
72 2, Sr. Daniel; na sequência, o Representante suplente da SGM, Sr. Ernesto, manifestou
73 voto favorável; em seguida, a Representante titular da SMC, Sra. Juliana, manifestou voto
74 favorável; em sequência, o Representante suplente da SMT, Sr. Tácito, manifestou voto
75 favorável; em seguida, a Representante titular da SVMA, Sra. Cristiane, manifestou voto
76 favorável; em sequência, a Representante titular da SP-URBANISMO, Sra. Rita,
77 manifestou voto favorável; em seguida, o Representante suplente da EAB, Sr. Marcelo,
78 manifestou voto favorável; em sequência, a Representante titular da Associação
79 Comercial, Sra. Beatriz, manifestou voto favorável; em seguida, a Representante suplente

80 do SECOVI, Sra. Tânia, manifestou voto favorável; em sequência, a sec. executivo
81 declarou o processo aprovado por maioria de votos e comunicou o resultado à presidente.

82 presidente titular, Sra. Viviane Stankevicius Urioste agradeceu à sec. executivo e aos
83 presentes e, em seguida, informou que seria dado prosseguimento à pauta com a
84 apreciação do segundo processo; em sequência, registrou tratar-se do OAD 3163/23,
85 referente a alvará de instalação de heliponto, processo SEI 1020.2023/0016203-1, tendo
86 como interessado CLA Distribuidora de Veículos e Importação e Exportação Ltda.; em
87 seguida, informou que a relatoria estava a cargo da CAIEPS e passou a palavra à
88 representante da SMUL, Sra. Marília. 6)com a palavra, representante da SMUL, Sra.
89 Marília Fernandes, relatou tratar-se de pedido de alvará de instalação de heliponto, tendo
90 como interessado CLA Distribuidora de Veículos Importação e Exportação Ltda.,
91 localizado na Av. Dr. Ricardo Jafet, nº 2419, protocolado em 09/08/2023, sob a vigência
92 da Lei específica de helipontos nº 15.723/2013, da LPUOS nº 16.402/2016 e do Decreto
93 regulamentador nº 58.094/2018; em seguida, informou que o imóvel está situado em
94 Zona Eixo de Estruturação da Transformação Urbana – ZEU, na Subprefeitura do Ipiranga;
95 em sequência, esclareceu que, conforme relatado pela SMUL/CONTRU e pelo projeto
96 apresentado, a implantação do heliponto ocorrerá no topo da edificação, com acesso por
97 elevador até o segundo pavimento e, posteriormente, por escada ou plataforma
98 elevatória e rampa até a plataforma de pouso e decolagem, com altitude indicada de
99 757,14 m; em seguida, descreveu a existência de imagem aérea do local, perspectiva do
100 entorno e vista da Av. Dr. Ricardo Jafet; em sequência, informou que constam nos autos
101 o Auto de Regularização nº 2014-0040100, publicado em dezembro de 2013, referente
102 à subcategoria de uso C25, com indicação das áreas construídas, do terreno e respectivas
103 peças gráficas; em seguida, mencionou a Portaria SAGA/ICA nº 274/2024, referente à
104 publicação do Plano Básico de Zona de Proteção de Heliponto – PBZPH do heliponto
105 DIVENA, com a respectiva ficha informativa; em sequência, citou a Portaria ANAC nº
106 10.299/SIA, de 18/01/2023, referente à renovação da inscrição do heliponto privado
107 elevado DIVENA/SP no cadastro de aeródromos, inicialmente com validade de 10 anos,
108 esclarecendo que há resolução posterior da ANAC estabelecendo validade por tempo
109 indeterminado, com a respectiva lista de características do aeródromo; em seguida,
110 informou a existência do parecer técnico nº 018/DAIA/GTH/2020 e do parecer técnico
111 nº 026/CADES/2020, referentes ao deferimento do Relatório de Impacto de Vizinhança
112 – RIV apresentado para o heliponto; em sequência, apresentou as plantas aprovadas da
113 edificação, abrangendo o térreo, primeiro pavimento, mezanino, segundo pavimento,
114 cobertura, cortes AA e BB e elevação para a Av. Dr. Ricardo Jafet; em seguida, descreveu
115 a proposta com a indicação da implantação do heliponto com acesso direto ao segundo
116 pavimento por elevador e à cobertura, bem como a plataforma de pouso e decolagem,
117 cortes e elevação; em sequência, informou que a CAIEPS, em sua 353ª reunião ordinária,
118 no exercício das atribuições legais, após debates, deliberou, por maioria de votos,
119 submeter o presente processo à CTLU para deliberação, ponderando que o heliponto
120 apresenta as seguintes características operacionais: 2(dois) ciclos diários das 7h às 19h e

121 nenhum ciclo das 19h às 22h, preferencialmente em horário de pico do trânsito de
122 veículos terrestres; em seguida, registrou que o helicóptero de projeto é o Bell 206, com
123 capacidade máxima de resistência do pavimento de 4,0 toneladas, conforme
124 manifestação nº 017/CAIEPS/2024. 7)presidente titular, Sra. Viviane Stankevicius
125 Urioste agradeceu à relatora e, em seguida, abriu a fase de discussões, questionando se
126 havia manifestações; não havendo inscrições, declarou o encaminhamento para votação
127 e solicitou à sec. executivo, Sra. Talita Veiga Cavallari Fonseca, a condução do
128 procedimento; em sequência, a sec. executivo informou que estava em deliberação o
129 processo SEI 1020.2023/0016203-1 e iniciou a chamada nominal, registrando a
130 abstenção da Representante suplente da SMUL 1, Sra. Klauser; em seguida, registrou o
131 voto favorável do Representante titular da SMUL 2, Sr. Daniel; na sequência, o
132 Representante suplente da SGM, Sr. Ernesto, manifestou voto favorável; em seguida, a
133 Representante titular da SMC, Sra. Juliana, manifestou voto favorável; em sequência, o
134 Representante suplente da SMT, Sr. Tácito, manifestou voto favorável; em seguida, a
135 Representante titular da SVMA, Sra. Cristiane, manifestou voto favorável; em sequência,
136 a Representante titular da SP-URBANISMO, Sra. Rita, manifestou voto favorável; em
137 seguida, o Representante suplente da EAB, Sr. Marcelo, manifestou voto favorável; em
138 sequência, a Representante titular da Associação Comercial, Sra. Beatriz, manifestou voto
139 favorável; em seguida, a Representante suplente do SECOVI, Sra. Tânia, manifestou voto
140 favorável; em sequência, a sec. executivo declarou o processo aprovado por maioria de
141 votos e comunicou o resultado à presidente; em seguida, a presidente agradeceu e
142 informou o prosseguimento da pauta, anunciando o item 2.05, referente ao processo
143 33668/23, relativo a alvará de aprovação de reforma, processo SEI 1020.2023/0022259-
144 0, tendo como interessado GNI 17 SP Empreendimentos Imobiliários Ltda., com relatoria
145 a cargo da CAIEPS, passando a palavra à representante da SMUL, Sra. Marília.8)com a
146 palavra, representante da SMUL, Sra. Marília Fernandes, relatou tratar-se de pedido de
147 alvará de aprovação de reforma, tendo como interessado GNI 17 SP Empreendimentos
148 Imobiliários Ltda., localizado nas Ruas Cabo José Teixeira, Tinguauçuiba e Japebaçu; em
149 seguida, informou que, invertendo a ordem da apresentação, iniciou pela manifestação nº
150 003/CAIEPS/2025, apreciada na 357ª reunião ordinária da CAIEPS, a qual, nos termos
151 das atribuições conferidas pela Lei nº 15.764 e pelo decreto regulamentador da comissão,
152 após debates, deliberou, por unanimidade de votos, submeter o presente processo à
153 CTLU para deliberação, nos termos do artigo 118 da Lei nº 16.402/2016; em sequência,
154 esclareceu que o referido artigo dispõe que, quando as vias de acesso a hospitais
155 enquadrados nas subcategorias NR2 e NR3 possuem largura inferior a 12 m, os projetos
156 de reforma com ampliação de área construída devem ser analisados por comissão
157 intersecretarial e submetidos à apreciação da CTLU, sendo a CAIEPS definida como tal
158 comissão; em seguida, destacou que a competência da CTLU restringe-se à aceitação da
159 reforma com ampliação de área construída em hospital com acessos por vias com largura
160 inferior a 12 m; em sequência, informou que o processo foi protocolado em 09/10/2023,
161 sob a vigência das Leis nº 16.050/2014, nº 17.975/2023, nº 16.402/2016 e nº
162 16.642/2017, referente a edificação destinada a serviços de saúde de grande porte,

163 hospital classificado no grupo de atividades NR3-8, localizado na Subprefeitura de
164 Guaianases; em seguida, esclareceu que o empreendimento, em razão da área construída
165 computável destinada a serviços de saúde superior a 7.500 m², é classificado como polo
166 gerador de tráfego, nos termos do inciso VI do artigo 109 da Lei nº 16.402/2016; em
167 sequência, apresentou imagens aéreas do local, perspectivas do entorno e vistas das vias
168 de acesso, informando que o zoneamento do imóvel é MZURB/MRVU pela Lei nº
169 16.050/2014 e ZEUP/PA9 pela Lei nº 16.402/2016, destacando que o imóvel possui
170 frente para a Rua Cabo José Teixeira, com largura de 8,60 m, Rua Tinguaiúba, com
171 largura de 8,50 m, e Rua Japebaçu, com largura de 3,90 m, conforme BDT, havendo
172 indicação de melhoramentos viários previstos na Lei nº 16.020/2014, bem como rotas de
173 aeronaves e helicópteros, além da existência de árvores no lote, objeto de manejo
174 conforme planta de cota ambiental; em seguida, informou que constam nos autos autos
175 de regularização publicados em 2005 e 2006, referentes a diferentes contribuintes e
176 categorias de uso, incluindo anexação de lotes, com indicação das áreas construídas, áreas
177 de terreno e respectivas peças gráficas; em sequência, mencionou informações técnicas
178 emitidas pela SIURB e pela Secretaria do Verde e do Meio Ambiente atestando a
179 inexistência de incidência de melhoramentos viários, áreas de preservação permanente,
180 córregos, galerias de águas pluviais ou fundos de vale no local, bem como protocolo de
181 pedido de certidão de diretrizes em análise na SMT e declaração de inexigibilidade emitida
182 pela COMAER, válida até 21/06/2024; em seguida, descreveu o projeto anteriormente
183 licenciado, referente a conjunto hospitalar composto por quatro blocos, com manutenção
184 da atividade hospitalar, e a proposta atual, que prevê a permanência do uso de serviços
185 de saúde de grande porte, anexação de dois lotes com demolição das edificações
186 existentes, manutenção, reforma e demolição de áreas existentes e construção de novas
187 áreas computáveis e não computáveis, resultando em edificação com três subsolos,
188 térreo, seis pavimentos superiores, ático e cobertura, mantendo e reconfigurando acessos
189 pelas Ruas Cabo José Teixeira e Tinguaiúba, além da criação de novos acessos e áreas
190 de embarque e desembarque; em sequência, apresentou as plantas do projeto aprovado
191 e do projeto proposto, destacando a demolição do Bloco C, a ocupação de área
192 anteriormente utilizada como estacionamento descoberto, a reconfiguração dos acessos
193 de veículos e pedestres e a implantação dos novos pavimentos; em seguida, detalhou os
194 dados de áreas, informando área total do terreno de 9.580,10 m², área de doação para
195 alargamento de passeio público de 366,71 m², área remanescente de 9.213,39 m², áreas
196 existentes regulares totalizando 7.623,64 m², proposta de construção de 9.743,46 m² de
197 áreas computáveis e 5.630,63 m² de áreas não computáveis, totalizando 20.707,18 m² de
198 área construída, além de áreas a demolir e áreas a reformar; em sequência, abordou os
199 índices urbanísticos, destacando acréscimo de coeficiente de aproveitamento, taxa de
200 ocupação aproximada de 66%, necessidade de verificação da taxa mínima de
201 permeabilidade de 15%, indicação de cota ambiental de 0,65, dispensa de cota de
202 solidariedade, atendimento ao gabarito máximo, necessidade de verificação da doação de
203 calçada, atendimento aos recuos, ajustes quanto às vagas, certidão de diretrizes da SMT,
204 cota de garagem máxima, vestiários para usuários de bicicleta e previsão de áreas de

205 embarque e desembarque, esclarecendo que tais aspectos serão objeto de verificação
206 posterior pela CAIEPS; em sequência, reiterou que a deliberação da CTLU refere-se
207 exclusivamente à aceitação da reforma com ampliação de área construída de hospital
208 implantado em vias com largura inferior a 12 m, encerrando sua exposição. 8)presidente
209 titular, Sra. Viviane Stankevicius Urioste agradeceu à relatora e, em seguida, abriu a fase de
210 discussões, questionando se havia manifestações; não havendo inscrições, encaminhou o
211 processo para votação e solicitou à sec. executivo, Sra. Talita Veiga Cavallari Fonseca, a
212 condução do procedimento; em sequência, a sec. executivo informou que estava em
213 deliberação o processo SEI 1020.2023/0022259-0 e iniciou a chamada nominal, registrando o
214 voto favorável da Representante suplente da SMUL 1, Sra. Klauser; em seguida, registrou o voto
215 favorável do Representante titular da SMUL 2, Sr. Daniel; na sequência, o Representante
216 suplente da SGM, Sr. Ernesto, manifestou voto favorável; em seguida, a Representante titular
217 da SMC, Sra. Juliana, manifestou abstenção; em sequência, o Representante suplente da SMT,
218 Sr. Tácito, manifestou voto favorável; em seguida, a Representante titular da SVMA, Sra.
219 Cristiane, manifestou voto favorável; em sequência, a Representante titular da SP-URBANISMO,
220 Sra. Rita, manifestou voto favorável; em seguida, o Representante suplente da EAB, Sr. Marcelo,
221 manifestou abstenção; em sequência, a Representante suplente da ASBEA, Sra. Adriana,
222 manifestou abstenção; em seguida, a Representante titular da Associação Comercial, Sra.
223 Beatriz, manifestou voto favorável; em sequência, a Representante suplente do SECOVI, Sra.
224 Tânia, manifestou voto favorável; em seguida, a sec. executivo declarou o processo aprovado
225 por maioria de votos e comunicou o resultado à presidente; em sequência, a presidente
226 agradeceu aos presentes e informou o retorno à ordem original da pauta, anunciando o item
227 2.03, referente ao processo 2020.2020/0010702-4, tendo como interessado Mobile Comércio
228 Varejista Ltda., relativo a alvará de aprovação e execução de reforma, com relatoria da DEUSO,
229 passando a palavra à representante, Sra. Daniela, saudando-a com agradecimento e boa tarde.
230 9)com a palavra, representante titular da SMUL, Sra. Daniella Lucas Richards, saudou a
231 todos com boa tarde e relatou tratar-se de terreno localizado ao lado do Estádio do
232 Canindé, em área limítrofe entre zona DM e zona de ocupação especial; em seguida,
233 esclareceu que o processo foi encaminhado à CTLU para fins de definição de zoneamento
234 em área indefinida, uma vez que a legislação vigente não estabelece mais perímetros de
235 zoneamento em texto, mas apenas por meio de mapas, existindo, no local, um trecho
236 muito reduzido entre duas zonas sem enquadramento específico; em sequência, informou
237 que os parâmetros urbanísticos da área estão definidos no PIU, porém o pequeno trecho
238 em questão permanece sem zoneamento, tratando-se de área bastante restrita,
239 identificada basicamente como uma faixa junto ao muro e à adequação de acesso de
240 calçada; em seguida, esclareceu que, conforme prática já adotada pela CTLU em casos
241 semelhantes, a proposta da DEUSO é aplicar o zoneamento mais restritivo à referida
242 porção do lote; em sequência, destacou que não se optou pela aplicação da ZOE, por não
243 se tratar de área inserida no perímetro do estádio, mas sim em área de acomodação, além
244 de que a ZOE possui parâmetros mais permissivos e flexíveis; em seguida, informou que
245 a proposta da DEUSO consiste em aplicar, à pequena parcela do lote, os parâmetros da

246 zona mista, por meio de resolução, de modo a permitir o adequado enquadramento no
247 GEOSAMPA; em sequência, registrou que, nos termos da legislação de parcelamento, uso
248 e ocupação do solo, aplicam-se à parcela do imóvel inscrita sob o contribuinte nº
249 017.103.0040, constante do processo nº 2020.0010702-4, os parâmetros e condições
250 da zona mista. 10)presidente titular, Sra. Viviane Stankevicius Urioste agradeceu à
251 representante da DEUSO e, em seguida, abriu a fase de discussões, questionando se
252 algum conselheiro desejava se manifestar; em sequência, 11) com a palavra, a
253 representante titular da SP-URBANISMO, Sra. Rita de Cássia Guimarães Sylvestre
254 Gonçalves, esclareceu, em caráter de complementação, que a ZOE mencionada foi
255 disciplinada pela Lei nº 17.844, referente ao Setor Central, tendo sido estabelecida com
256 parâmetros equivalentes aos de ZN; destacou, assim, que se trata, na prática, de uma
257 micro nesga localizada entre duas zonas ZN, razão pela qual considerou razoável a
258 aplicação desse enquadramento; em seguida, a presidente agradeceu a manifestação e
259 questionou se haveria outras intervenções; não havendo novas inscrições, solicitou à sec.
260 executivo, Sra. Talita Veiga Cavallari Fonseca, o encaminhamento do processo para
261 votação. 12)sec. executivo, Sra. Talita Veiga Cavallari Fonseca informou, em seguida, que
262 estava em deliberação o processo nº 2020.0.010.702-4; em sequência, procedeu à
263 chamada nominal, registrando o voto favorável da Representante titular da SMUL 1, Sra.
264 Daniella Lucas Richards; em seguida, registrou o voto favorável do Representante titular
265 da SMUL 2, Sr. Daniel; em sequência, o Representante suplente da SGM, Sr. Ernesto,
266 manifestou voto favorável; em seguida, a Representante titular da SMC, Sra. Juliana,
267 manifestou voto favorável; em sequência, o Representante suplente da SMT, Sr. Tácito,
268 manifestou voto favorável; em seguida, a Representante titular da SVMA, Sra. Cristiane,
269 manifestou voto favorável; em sequência, a Representante titular da SP-URBANISMO,
270 Sra. Rita de Cássia Guimarães Sylvestre Gonçalves, manifestou voto favorável; em
271 seguida, o Representante suplente da EAB, Sr. Marcelo, manifestou voto favorável; em
272 sequência, a Representante suplente da ASBEA, Sra. Adriana, manifestou voto favorável;
273 em seguida, a Representante titular da Associação Comercial, Sra. Beatriz, manifestou
274 voto favorável; em sequência, a Representante suplente do SECOVI, Sra. Tânia,
275 manifestou voto favorável; em seguida, a sec. executivo declarou o processo aprovado
276 por unanimidade dos presentes. 13)presidente titular, Sra. Viviane Stankevicius Urioste
277 agradeceu à sec. executivo e aos presentes e, em seguida, informou o prosseguimento da
278 pauta com a apreciação do item 2.4, referente ao processo AD 8382/21-SP, relativo a
279 alvará de aprovação e execução de reforma, processo SEI 1020.2021/0018946-7, tendo
280 como interessado Athiê Projetos e Construções de Gerenciamento Ltda.; em sequência,
281 registrou que a relatoria estava a cargo da DEUSO e passou a palavra à representante
282 titular da SMUL, Sra. Daniella Lucas Richards.14)com a palavra, representante titular da
283 SMUL, Sra. Daniella Lucas Richards, esclareceu que o processo foi submetido à CTLU em
284 razão de possível omissão ou equívoco de zoneamento, tratando-se de pedido de alvará
285 de aprovação e execução de reforma; em seguida, informou que o imóvel está localizado
286 na Rodovia Anhanguera, em lote confrontante com a Av. Mutinga, inscrito sob o
287 contribuinte nº 078.085.0366-5, situado entre a ZPI-1 e a Zona de Ocupação Especial;

288 em sequência, esclareceu que a atividade pretendida é indústria de base 2; em seguida,
289 descreveu que, conforme o mapeamento, parte do imóvel encontra-se demarcada como
290 ZOE e o restante como ZPI-1, destacando que, anteriormente à Lei nº 16.402/2016, pela
291 Lei nº 13.885/2004, toda a área era classificada como ZPI; em sequência, explicou que a
292 ZOE foi inserida pela legislação de 2016 e que, pela análise de imagens aéreas, a porção
293 inferior do mapa corresponde à área historicamente ocupada por garagem de ônibus, o
294 que justificaria a demarcação como ZOE, porém a porção superior extrapola o limite dessa
295 garagem, incidindo sobre galpões com características industriais compatíveis com ZPI; em
296 seguida, registrou que imagens aéreas mais recentes, de 2020, confirmam a permanência
297 da característica industrial na porção superior do lote e a associação da ZOE apenas à
298 área da garagem de ônibus; em sequência, esclareceu que, embora exista resolução da
299 CTLU disciplinando o rito para casos de ZOE, entendeu-se ser possível submeter
300 diretamente à CTLU, por se tratar de possível omissão ou erro de demarcação de
301 zoneamento, nos termos do artigo 157 da Lei nº 16.402/2016, e não de hipótese prevista
302 no artigo 15 da mesma lei; em seguida, informou que esta é a primeira submissão com
303 base no referido artigo 157, esclarecendo que o rito completo envolveria consulta à SMT
304 e à SP-URBANISMO, o que, no entendimento da área técnica, seria desnecessário, uma
305 vez que não se trata de garagem de ônibus nem de área objeto de projeto especial; em
306 sequência, apresentou a proposta de resolução, considerando que o imóvel possui
307 aproximadamente 68,6% de sua área em ZPI-1 e 31,4% em ZOE, que os registros
308 históricos e imagens aéreas indicam ocupação industrial, que a área era integralmente ZPI
309 pela Lei nº 13.885/2004, e que a demarcação como ZOE pela Lei nº 16.402/2016
310 configura possível erro ou caso omissivo, nos termos do artigo 157 da referida lei,
311 atualizada pelas Leis nº 18.031/2024 e nº 18.177/2024; em sequência, esclareceu que,
312 não se tratando de hipótese do artigo 15 da Lei nº 16.402/2016, propôs que a CTLU
313 delibere pela aplicação dos parâmetros da ZPI-1 à parcela do lote nº 078.085.0366-5
314 atualmente demarcada como ZOE; por fim, informou que, caso a CTLU não acompanhe
315 o entendimento apresentado, o processo poderá ser encaminhado para cumprimento
316 integral do rito previsto em resolução, com posterior retorno à comissão. 15)presidente
317 titular, Sra. Viviane Stankevicius Urioste agradeceu à relatora e, em seguida, abriu a fase
318 de discussões; com a palavra, representante titular da SMC, Sra. Juliana Mendes Prata,
319 questionou se haveria algum impedimento formal para a supressão das etapas previstas
320 no rito indicado, indagando, em seguida, se o lote de contribuinte final 0366 corresponde
321 à totalidade da área ou apenas a uma parcela do imóvel em análise, buscando
322 esclarecimentos quanto à sua configuração. 16)com a palavra, representante titular da
323 SMUL, Sra. Daniella Lucas Richards, respondeu aos questionamentos esclarecendo que o
324 lote em análise possui dois zoneamentos incidentes, situação frequente no mapeamento
325 urbano; em seguida, explicou que, em regra, a análise técnica considera a demarcação e
326 avalia a porcentagem correspondente a cada zoneamento, aplicando os parâmetros
327 conforme as características de cada parcela; em sequência, destacou que, neste caso
328 específico, por envolver ZOE, se houvesse identificação de aderência ao conceito de Zona
329 de Ocupação Especial, seria aplicada a disciplina do artigo 15 da Lei de Parcelamento, Uso

330 e Ocupação do Solo, que prevê a definição de parâmetros pela CTLU na ausência de lei
331 ou decreto específico, observando-se o rito estabelecido em resolução própria; em
332 seguida, esclareceu que a análise técnica concluiu não haver aderência histórica da área
333 ao conceito de ZOE, diferentemente do lote vizinho caracterizado como garagem de
334 ônibus; em sequência, informou que, por essa razão, a submissão do caso à CTLU foi
335 proposta com fundamento no artigo 157 da Lei nº 16.402/2016, que trata de casos
336 omissos e atribui competência direta à CTLU, não se aplicando, portanto, o rito previsto
337 para o artigo 15; por fim, ressaltou que o cumprimento das etapas previstas em resolução
338 somente seria exigível se o enquadramento estivesse fundamentado no artigo 15 da
339 referida lei, o que não se verifica no presente caso. 17)com a palavra, representante
340 suplente do IAB-SP (IV), Sr. Marcelo Fonseca Ignatios, manifestou entendimento de que
341 a situação ficou suficientemente esclarecida, tratando-se de aparente equívoco de
342 demarcação, uma vez que a propriedade, o uso e o histórico de ocupação não
343 correspondem à caracterização de Zona de Ocupação Especial; em seguida, questionou
344 se a resolução a ser expedida consignará expressamente qual a omissão ou erro
345 identificado, indagando se constará de forma clara que o imóvel possui determinado
346 percentual em ZPI-1 e que as fotos aéreas confirmam a ocupação histórica, ponderando
347 sobre a importância de qualificar o enquadramento como caso omissos, com fundamento
348 no artigo 157 da Lei nº 16.402/2016, em detrimento da aplicação do artigo 15 da mesma
349 lei.18)presidente titular, Sra. Viviane Stankevicius Urioste solicitou a manifestação da
350 conselheira Rita e pediu o ajuste do microfone; em seguida, com a palavra, representante
351 titular da SP-URBANISMO, Sra. Rita de Cássia Guimarães Sylvestre Gonçalves, esclareceu
352 que o artigo 157 trata dos casos omissos e daqueles que não se enquadram nas
353 disposições da lei relacionadas ao parcelamento, uso e ocupação do solo; ponderou que
354 o caso em análise se caracteriza menos como omissão e mais como erro de
355 enquadramento, destacando que a legislação descreve conceitualmente o que configura
356 uma Zona de Ocupação Especial e que a parcela do lote em questão não apresenta
357 aderência a esse conceito, concluindo tratar-se, portanto, de equívoco na demarcação do
358 zoneamento. 19)com a palavra, representante suplente do IAB-SP (IV), Sr. Marcelo
359 Fonseca Ignatios, esclareceu que seu questionamento se dava no sentido de confirmar se
360 a dúvida já estaria devidamente respondida, ponderando que, ao se consignar na
361 resolução a existência de possível erro de demarcação de ZOE, conforme apontado pela
362 representante da SP-URBANISMO e pela representante da SMUL, é importante que fique
363 explicitada a justificativa técnica de que a parcela do imóvel não é elegível à
364 caracterização como Zona de Ocupação Especial, em razão da ausência de aderência ao
365 conceito legal desse zoneamento 20)com a palavra, representante titular da SP-
366 URBANISMO, Sra. Rita de Cássia Guimarães Sylvestre Gonçalves, propôs a
367 complementação do texto da resolução, esclarecendo que, no quarto considerando,
368 poderia ser ajustada a redação para suprimir a expressão “configurando caso omissos” e
369 substituí-la por referência expressa aos termos do artigo 157 da Lei nº 16.402/2016; em
370 sequência, sugeriu que se incluía a redação literal do dispositivo legal, consignando que se
371 trata de caso daqueles que não se enquadram nas disposições da lei, de modo a

372 fundamentar adequadamente a caracterização do erro de enquadramento de
373 zoneamento e a deliberação da CTLU. 21)presidente titular, Sra. Viviane Stankevicius
374 Urioste informou que o interessado solicitou manifestação, indagando ao plenário se
375 havia concordância, não havendo objeções; em seguida, questionou se havia mais alguma
376 intervenção e, não havendo novas manifestações, solicitou à sec. executivo, Sra. Talita
377 Veiga Cavallari Fonseca, o encaminhamento do processo para votação; em sequência, a
378 sec. executivo informou que estava em deliberação o processo SEI nº
379 1020.2021/0018946-7, com as sugestões apresentadas em plenário, registrando o voto
380 favorável da Representante titular da SMUL 1, Sra. Daniella Lucas Richards; em seguida,
381 o voto favorável do Representante titular da SMUL 2, Sr. Daniel; na sequência, o
382 Representante suplente da SGM, Sr. Ernesto, manifestou voto favorável; em seguida, a
383 Representante titular da SMC, Sra. Juliana Mendes Prata, manifestou voto favorável; em
384 sequência, o Representante suplente da SMT, Sr. Tácito, manifestou voto favorável; em
385 seguida, a Representante titular da SVMA, Sra. Cristiane, manifestou voto favorável; em
386 sequência, a Representante titular da SP-URBANISMO, Sra. Rita de Cássia Guimarães
387 Sylvestre Gonçalves, manifestou voto favorável; em seguida, o Representante suplente
388 da EAB, Sr. Marcelo Fonseca Ignatios, manifestou voto favorável; em sequência, a
389 Representante suplente da ASBEA, Sra. Adriana, manifestou voto favorável; em seguida,
390 a Representante titular da Associação Comercial, Sra. Beatriz, manifestou voto favorável;
391 em sequência, a Representante suplente do SECOVI, Sra. Tânia, manifestou voto
392 favorável; em seguida, a sec. executivo declarou o processo aprovado por unanimidade
393 dos presentes. 22)presidente titular, Sra. Viviane Stankevicius Urioste agradeceu e, em
394 seguida, informou o prosseguimento da pauta com a apreciação do último item, 2.06; em
395 sequência, registrou tratar-se do processo nº 6068.2024/0002470-1, tendo como
396 interessado GF4 Participações Ltda., cujo assunto refere-se a Termo de Consentimento
397 para Atividade Edilícia Pública – TCAEP; em seguida, informou que a relatoria estava a
398 cargo da DEUSO e passou a palavra à representante titular da SMUL, Sra. Daniella Lucas
399 Richards. 23)com a palavra, representante titular da SMUL, Sra. Daniella Lucas Richards,
400 esclareceu tratar-se de processo relativo a reforma objeto da concessão do Parque Villa-
401 Lobos, cujo objetivo específico é a implementação de área destinada a uso comercial no
402 interior do parque; em seguida, explicou que o processo foi encaminhado à CTLU em
403 razão de dúvida interpretativa na legislação quanto à aplicação da cota ambiental em
404 parcela de parque cujo subsolo é contaminado, especialmente no que se refere à
405 exigência de reservatórios de águas pluviais, uma vez que a cota ambiental não envolve
406 apenas arborização, mas também dispositivos de reservação e controle de escoamento
407 superficial; em sequência, informou que o Parque Villa-Lobos está inserido em ZEPAM,
408 sendo área estadual concedida, acompanhada pela Secretaria de Meio Ambiente,
409 Infraestrutura e Logística do Estado, ressaltando que o uso do imóvel permanecerá como
410 parque, não se descaracterizando em razão da implantação de atividade comercial; em
411 seguida, detalhou que o objeto da reforma refere-se à implantação de uso comercial
412 vinculado à marca Heineken, ocupando área de 13.518 m² de terreno dentro do parque,
413 com 1.252 m² de área construída, sendo solicitada a dispensa da implantação de

414 reservatórios de águas pluviais previstos nos artigos 79 e 80 da Lei nº 16.402/2016; em
415 sequência, esclareceu que tais dispositivos legais não são suficientemente específicos
416 para tratar de áreas contaminadas ou parcelas inseridas em áreas muito maiores,
417 configurando omissão normativa que motivou o encaminhamento à CTLU; em seguida,
418 informou que, embora a obra seja apresentada como temporária, não possui caráter
419 precário absoluto, podendo ser desfeita ou renovada; em sequência, destacou que todo
420 o Parque Villa-Lobos encontra-se em área contaminada, em razão de uso pretérito como
421 aterro, havendo necessidade de ventilação constante do subsolo para controle de gases,
422 o que inviabiliza escavações e a implantação de reservatórios enterrados; em seguida,
423 apresentou a distinção entre áreas computáveis e não computáveis no projeto e passou
424 a detalhar os dispositivos legais aplicáveis, citando o artigo 79 da LPUOS, que trata da
425 obrigatoriedade de reservação de controle de escoamento superficial em lotes com área
426 superior a 500 m², bem como o artigo 80, que dispõe sobre reservação para
427 aproveitamento de águas pluviais em reformas com ampliação superior a 20%; em
428 sequência, mencionou o Decreto nº 63.884/2024, que regulamenta os dispositivos da
429 LPUOS e estabelece que, em áreas contaminadas, diretrizes específicas do órgão
430 ambiental devem prevalecer quanto às exigências de área permeável, arborização e
431 reservatórios; em seguida, informou que a interessada apresentou parecer técnico da
432 CETESB, referente ao plano de intervenção e reutilização de áreas contaminadas, com
433 manifestação favorável à implantação, destacando trecho que prevê ventilação
434 permanente da rede de águas pluviais para evitar acúmulo de gases; em sequência,
435 relatou que o processo foi analisado pela Secretaria Municipal do Verde e do Meio
436 Ambiente e complementado com informações da Secretaria Estadual, havendo
437 manifestação municipal no sentido da necessidade de autuação de processo específico
438 de avaliação ambiental de áreas contaminadas, sem, contudo, vislumbrar hipótese legal
439 expressa para afastamento da aplicação dos artigos 79 e 80, ressalvada a observância da
440 nota k do Quadro 4 da LPUOS, que condiciona atividades comerciais em parques ZEPAM
441 à aprovação do órgão ambiental competente, ouvido o conselho gestor; em seguida,
442 destacou manifestação da SEMIL recomendando fortemente a não implantação de
443 reservatórios em solo contaminado, informando que o parque já dispõe de infraestrutura
444 adequada de drenagem dimensionada para o uso público vigente; em sequência,
445 esclareceu que as condicionantes ambientais apontadas não impedem a deliberação da
446 CTLU, devendo ser tratadas no âmbito do licenciamento ambiental, com
447 acompanhamento pelos órgãos competentes e pelo conselho gestor do parque ou, na sua
448 ausência, pela autoridade estadual concedente; em seguida, fundamentou a proposta no
449 Decreto nº 63.884/2024, nas manifestações da SEMIL, no parecer favorável da CETESB
450 e no §3º do artigo 79 da LPUOS, que admite dispositivos não convencionais de
451 abatimento de pico de vazão, ponderando que a implantação de reservatórios acima do
452 solo seria tecnicamente prejudicada pelo volume necessário e pela consequente
453 impermeabilização; em sequência, concluiu, diante do exposto, pelo entendimento de
454 que, considerando tratar-se de intervenção em área de parque que permanecerá com
455 essa finalidade, em solo contaminado e sem recomendação para movimentação de terra,

456 cabe a dispensa da aplicação dos artigos 79 e 80 da Lei nº 16.402/2016 quanto à
457 implantação de reservatórios de águas pluviais, inclusive reservatórios de reuso, por
458 implicarem perda de permeabilidade, solicitando, por fim, complementação posterior do
459 representante da SMUL, Sr. Daniel, quanto aos documentos relativos à
460 concessão.24)presidente Titular, Viviane Stankevicius Urioste agradeceu a manifestação
461 e, em seguida, convidou o representante da SMUL (2), Titular, Daniel De Barros Carone,
462 a complementar; com a palavra, o representante da SMUL (2), Titular, Daniel De Barros
463 Carone, informou que acompanha o caso desde o início e esclareceu que se trata de
464 concessão realizada pelo governo do estado a uma concessionária, a qual vem
465 promovendo ativações no bairro, sendo esta a primeira submetida à CTLU, destacando
466 que o projeto específico já foi encaminhado para análise; em sequência, relatou que o
467 processo foi submetido à CETESB, considerando a proposta como edificação temporária,
468 uma vez que, conforme contrato firmado entre a concessionária e a Heineken, a ativação
469 possui prazo máximo de dois anos; prosseguiu esclarecendo que eventual necessidade de
470 aditamento deverá ser novamente analisada, inclusive quanto à licença de
471 funcionamento; em seguida, reforçou a observação anteriormente apresentada sobre o
472 caráter temporário da intervenção, embora sem características integralmente
473 temporárias, esclarecendo que haverá construção parcialmente em alvenaria, além de três
474 contêineres móveis; em continuidade, informou que, ao final do período de concessão à
475 Heineken, a estrutura será desmontada, com retorno do local ao status quo; em
476 sequência, destacou que a interlocução realizada junto à SEMIL, à Secretaria do Verde e
477 à Secretaria de Governo do Estado teve como objetivo viabilizar a concessão para tornar
478 o Parque Villa-Lobos mais atrativo a diferentes faixas etárias; prosseguiu exemplificando
479 com a roda-gigante já licenciada, ressaltando que iniciativas semelhantes visam ampliar a
480 circulação de pessoas no parque, sendo esta ativação parte desse contexto; em seguida,
481 mencionou que, após a desmobilização desta ativação, outras poderão ser implantadas,
482 ocasião em que será avaliada eventual necessidade de intervenções civis; por fim,
483 esclareceu que a questão do reservatório foi analisada e que não houve exigência
484 específica da CETESB, por entenderem não ser pertinente ao local, ressaltando que a
485 manifestação técnica indicou ser ambientalmente mais adequado conceder a dispensa do
486 que promover o deslocamento de solo contaminado para outro local. 25)presidente
487 Titular, Viviane Stankevicius Urioste agradeceu a manifestação e, em seguida, passou a
488 palavra à representante da SMC, Titular, Juliana Mendes Prata; com a palavra, a
489 representante da SMC, Titular, Juliana Mendes Prata, manifestou dúvida quanto às
490 competências da Câmara, questionando se seria possível dispensar a aplicação da lei,
491 ponderando que uma situação é a existência de dúvida ou omissão normativa para
492 definição de parâmetros e outra é a dispensa de sua aplicação; em sequência, indagou se
493 houve análise jurídica sobre o tema, ressaltando não ter clareza se tal encaminhamento
494 estaria dentro da competência do colegiado, registrando esta como sua dúvida. 26)com a
495 palavra, a representante da SMUL (1), Titular, Daniella Lucas Richards, esclareceu que a proposta
496 não consiste na dispensa da aplicação da lei, uma vez que o projeto está em conformidade com
497 a legislação vigente, sendo a dispensa restrita especificamente ao item referente à implantação

498 de reservatório sobre solo, conforme destacado no dispositivo, ressaltando que a leitura deve
499 ser feita de forma sequencial e não isolada, permanecendo aplicáveis as demais disposições do
500 artigo, questionando, inclusive, sob o aspecto técnico-profissional, qual seria exatamente o
501 objeto da análise em discussão; em seguida, com a palavra, o representante da SMUL (2), Titular,
502 Daniel De Barros Carone, fez complementação esclarecendo que a sugestão de pronunciamento
503 visa dar efetividade ao que está previsto na letra da lei e do decreto mencionado, ainda que
504 revogado, reforçando que a dispensa se limita a um dos requisitos da pauta ambiental, não
505 havendo dispensa integral da legislação, permanecendo obrigatória a observância dos demais
506 requisitos ambientais, sendo a exceção restrita à exigência do reservatório, a fim de evitar a
507 movimentação de solo contaminado.27)com a palavra, o representante do IAB-SP (IV), Suplente,
508 Marcelo Fonseca Ignatios, considerou pertinente a colocação apresentada, ampliando a reflexão
509 sobre o contexto das concessões privadas em parques, destacando que tais iniciativas visam
510 manutenção, atração de diferentes públicos e melhoria da infraestrutura, preservada a
511 gratuidade de acesso; em sequência, ponderou que o Parque Villa-Lobos poderá vir a apresentar
512 outras demandas em razão da contaminação do solo, o que pode ensejar novas dispensas
513 parciais da aplicação da cota ambiental, avaliando que o texto do pronunciamento se mostra
514 discutível ao gerar dúvida quanto ao alcance da dispensa, sugerindo explicitar que a pauta
515 ambiental permanece aplicável ao caso, sendo dispensado apenas o componente referente ao
516 reservatório de detenção de águas pluviais; em continuidade, sugeriu frisar expressamente o
517 cumprimento da cota ambiental naquilo que couber ao empreendimento, propondo ajuste na
518 redação para explicitar o que está sendo atendido e o que está sendo dispensado, com as
519 devidas justificativas; em seguida, abordou a questão dos dispositivos não convencionais,
520 destacando que a hipótese de implantação sobre o solo abre um amplo leque de soluções,
521 lembrando que, à época da aprovação da legislação, não estavam consolidados conceitos como
522 soluções baseadas na natureza, jardins de chuva e outras medidas associadas ao paisagismo e à
523 vegetação; em sequência, apontou que a análise sobre a não aplicação de dispositivo não
524 convencional não estaria esgotada, sugerindo eventual devolutiva ao interessado para
525 construção de solução intermediária que assegure a aplicação da cota ambiental, inclusive por
526 meio de dispositivos não convencionais de detenção de águas pluviais, considerando as
527 características do parque e as possibilidades de captação, infiltração ou desvio para tratamento
528 conforme o tipo de contaminação; por fim, sugeriu que o pronunciamento contemplasse
529 recomendação para elaboração de um plano de drenagem de águas pluviais para o Parque Villa-
530 Lobos em perspectiva de longo prazo; em réplica, com a palavra, o representante da SMUL (2),
531 Titular, Daniel De Barros Carone, informou que já existe plano diretor do Parque Villa-Lobos,
532 estabelecido em 2010, ressaltando tratar-se de parque estadual com características específicas,
533 inclusive solo contaminado, esclarecendo que o sistema de drenagem e os pontos de captação
534 já estão implantados, inexistindo apenas o reservatório, sendo este o único ponto objeto da
535 dispensa; em sequência, concordou com a sugestão de explicitar no pronunciamento que os
536 demais requisitos da pauta ambiental estão atendidos, esclarecendo que a captação existente
537 não foi detalhada por não estar diretamente vinculada ao reservatório, ressaltando tratar-se de
538 documento público, no qual consta o mapa de drenagem do parque, inclusive mencionado pela

539 CETESB, enfatizando que a única diferença reside na ausência do dispositivo de retenção exigido
540 pela legislação municipal e estadual, limitado a este aspecto específico. 28)com a palavra, o
541 representante do IAB-SP (IV), Suplente, Marcelo Fonseca Ignatios, concluiu destacando a
542 necessidade de aprofundar a análise quanto à adoção de dispositivos não convencionais,
543 questionando se foram efetivamente estudadas soluções contemporâneas de manejo de águas
544 pluviais que dispensassem tanto a implantação de reservatório subterrâneo, cuja construção já
545 foi fortemente desaconselhada, quanto a adoção de reservatório em sobressolo, que poderia
546 acarretar maior impermeabilização, registrando dúvida sobre a conveniência de ampliar o
547 debate a respeito dessas alternativas; em sequência, com a palavra, a representante da SMC,
548 Titular, Juliana Mendes Prata, ponderou que tais observações seriam mais pertinentes caso se
549 tratasse da análise de edificação em lote contaminado, espaço contido em que a inserção da
550 edificação impactaria de forma mais significativa a capacidade de retenção e absorção de águas
551 pluviais, ressaltando que, no contexto do Parque Villa-Lobos, a área impermeabilizada
552 representa percentual mínimo em relação à área total, estimado em aproximadamente 0,1%,
553 questionando a relevância desse impacto a ponto de justificar a implantação de novos
554 dispositivos ou estruturas de captação, manifestando entendimento de que tal impacto não
555 compromete de forma significativa o plano de drenagem do parque, destacando, ainda, que os
556 parques possuem percentual máximo de edificação que não pode ser ultrapassado. 29)com a
557 palavra, a representante da SMUL (1), Titular, Daniella Lucas Richards, corroborou as
558 ponderações apresentadas, esclarecendo que o parque possui master plan aprovado que define
559 o limite de área impermeável, ressaltando que, por se tratar de parque inserido em área
560 classificada como ZEPAM, a impermeabilização já se encontra previamente dimensionada e
561 controlada; em sequência, com a palavra, a representante da SMC, Titular, Juliana Mendes
562 Prata, complementou informando que o plano de drenagem já contempla esse percentual
563 máximo de área impermeável, avaliando que o foco da deliberação deve se concentrar na
564 dispensa da construção do reservatório em solo reconhecidamente contaminado, reiterando
565 que o acréscimo aproximado de 0,1% de área impermeável não representa impacto relevante a
566 ponto de justificar a exigência de novos dispositivos. 30)complementou, por fim, que tal
567 acréscimo não seria suficiente para causar perturbação relevante na drenagem do espaço a
568 ponto de justificar a exigência de novos dispositivos ou a implantação de novas
569 estruturas.31)presidente Titular, Viviane Stankevicius Urioste passou a palavra à
570 representante do SECOVI-SP (VIII), Suplente, Tânia Pantano; com a palavra, a
571 representante do SECOVI-SP (VIII), Suplente, Tânia Pantano, apresentou dúvida
572 esclarecendo que se trata de obra temporária com funcionamento previsto inicialmente
573 por dois anos no parque, questionando se, em caso de renovação do alvará, a deliberação
574 a ser tomada neste momento se aplicaria automaticamente ou se a situação deveria ser
575 submetida a nova deliberação da CTLU. 32)com a palavra, a representante da SMUL (1),
576 Titular, Daniella Lucas Richards, esclareceu que o alvará não possui validade de dois anos,
577 destacando que o prazo mencionado refere-se à subconcessão, sendo que a concessão
578 do parque, de competência do governo do estado, possui vigência de vinte anos; em
579 sequência, explicou que o parque realiza subconcessões a outras empresas com o

580 objetivo de fomentar turismo e lazer e ampliar a utilização do espaço pela população,
581 tendo sido estipulado inicialmente o prazo de dois anos para avaliação da iniciativa, com
582 possibilidade de continuidade ou não, decisão que cabe exclusivamente ao governo do
583 estado, não sendo atribuição do município a gestão dessa concessão. 33)com a palavra, a
584 representante do SECOVI-SP (VIII), Suplente, Tânia Pantano, acrescentou outro ponto,
585 destacando a possibilidade de o concessionário ceder o uso interno do parque para outras
586 ações semelhantes, que poderão implicar novas construções, ponderando que tal
587 deliberação poderia vir a ser utilizada como paradigma para futuras aprovações; em
588 sequência, questionou se seria possível consignar na resolução que a dispensa do
589 requisito da cota ambiental se dá de forma excepcional, em razão do caráter provisório
590 da atividade e da reduzida área ocupada em relação à totalidade do parque, a fim de deixar
591 claro o caráter específico da aprovação. 34)com a palavra, a representante da SMUL (1),
592 Titular, Daniella Lucas Richards, esclareceu que não se trata de resolução, mas de
593 pronunciamento, destacando que, ainda que possa haver entendimento como
594 precedente, qualquer novo processo deverá necessariamente ser submetido à apreciação
595 deste colegiado, não sendo possível utilizar o pronunciamento como subsídio automático
596 para outras aprovações; em sequência, ressaltou que quaisquer futuras intervenções
597 deverão observar o plano diretor do parque quanto ao limite máximo de área
598 impermeabilizada, bem como os parâmetros do zoneamento e a própria condição de
599 parque, inexistindo possibilidade de implantação indiscriminada de construções, uma vez
600 que todos esses instrumentos priorizam a predominância de áreas permeáveis,
601 ressaltando que aproximadamente noventa por cento da área do parque deve
602 permanecer livre de edificações; em seguida, a presidente Titular, Viviane Stankevicius
603 Urioste, complementou lembrando que o parque possui master plan aprovado e está
604 inserido em zoneamento ZEPAM, devendo observar e respeitar todos os parâmetros
605 urbanísticos aplicáveis, tanto aqueles estabelecidos pelo governo do estado, inclusive no
606 âmbito da CETESB, quanto os parâmetros municipais relativos ao saneamento. 35)com a
607 palavra, a representante da SMUL (1), Titular, Daniella Lucas Richards, esclareceu que o
608 texto poderá ser revisto para melhor refletir o posicionamento, mas, preliminarmente,
609 respondeu à questão das soluções baseadas na natureza, informando que a SEMIL se
610 manifesta de forma contundente quanto à existência de área contaminada, condição
611 historicamente reconhecida e devidamente comprovada nos pareceres da CETESB e da
612 própria SEMIL, ressaltando que o ponto central indicado por esses órgãos refere-se à
613 implantação de reservatório; em sequência, explicou que outras soluções baseadas na
614 natureza voltadas à redução do volume de escoamento de águas pluviais, ainda que
615 proporcionais, acabariam impactando a permeabilidade ou ocupando áreas que
616 atualmente não estão impermeabilizadas, uma vez que seriam implantadas em contato
617 com o solo, sobre o solo ou restringindo a permeabilidade, razão pela qual não foram
618 estudadas caso a caso, avaliando que, mesmo se analisadas, colocariam o
619 empreendimento diante da alternativa entre intervir em área contaminada ou promover
620 maior impermeabilização do solo, ambas consideradas inadequadas; em seguida,
621 destacou que o telhado verde não se caracteriza como solução diretamente relacionada

622 ao reservatório de águas pluviais, tratando-se de componente distinto da pauta
623 ambiental; em réplica, com a palavra, o representante da SMUL (2), Titular, Daniel De
624 Barros Carone, informou que um dos prédios em construção contará com solução
625 específica, justamente por se tratar de edificação de menor porte.36)presidente Titular,
626 Viviane Stankevicius Urioste passou a palavra à representante da SMC, Titular, Juliana
627 Mendes Prata; em seguida, a representante da SMUL (1), Titular, Daniella Lucas Richards,
628 esclareceu que a Secretaria do Verde somente se manifesta mediante protocolo
629 específico relativo à área contaminada, destacando que tal exigência não está
630 expressamente prevista na legislação para a hipótese em análise, ressaltando que o
631 entendimento jurídico adotado considerou a situação de área contaminada nos termos
632 apontados; em sequência, informou tratar-se de complementação ao pronunciamento,
633 sugerindo ajuste na redação mediante inclusão de fundamentos em forma de
634 considerandos, tais como a manutenção da finalidade de parque na área objeto da
635 intervenção, a existência de contaminação no subsolo, a não recomendação de escavação
636 ou movimentação de terra conforme parecer da SEMIL e a aplicação do parágrafo
637 primeiro do decreto nº 63.884/2024, propondo a repetição expressa do referido
638 dispositivo; em continuidade, com intervenção do representante do IAB-SP (IV), Suplente,
639 Marcelo Fonseca Ignatios, foi sugerida a inclusão de considerando explicitando que as
640 demais disposições da cota ambiental serão atendidas, sendo dispensado exclusivamente
641 o requisito referente ao reservatório; em réplica, o representante da SMUL (2), Titular,
642 Daniel De Barros Carone, confirmou que diversos fatores da cota ambiental estão sendo
643 atendidos, inclusive a quantidade de árvores existentes no local; em sequência, a
644 representante da SMUL (1), Titular, Daniella Lucas Richards, propôs explicitar que,
645 considerando o atendimento dos demais aspectos da cota ambiental, entende-se pela
646 dispensa da implantação de reservatórios de águas pluviais, tanto em subsolo quanto em
647 sobressolo, uma vez que este último implicaria perda de permeabilidade, nos termos dos
648 artigos 79 e 80, sugerindo a reorganização da redação; prosseguiu destacando que, para
649 fins de cálculo da pontuação mínima da cota ambiental, deve-se considerar a área mínima
650 de reservatório como atendida, de modo que o valor seja computado na planilha
651 correspondente, evitando que a dispensa torne o pronunciamento inócuo; em sequência,
652 o representante do IAB-SP (IV), Suplente, Marcelo Fonseca Ignatios, manifestou
653 concordância, avaliando que a proposta esclarece a dúvida inicial quanto à aplicação da
654 lei, ressaltando que a legislação, o decreto e os pareceres da CETESB e da SEMIL
655 permanecem sendo observados, bem como o atendimento da cota ambiental, destacando
656 que a atribuição de valor zero inviabilizaria o fechamento da pontuação mínima, razão
657 pela qual, para este caso específico, deve-se considerar o valor mínimo do reservatório
658 como atendido para fins de cálculo da cota ambiental. 37)presidente Titular, Viviane
659 Stankevicius Urioste informou o encerramento das discussões e encaminhou o processo
660 à deliberação, solicitando à Secretária Executiva que procedesse à votação; em seguida,
661 colocou em deliberação o processo nº 6068.2024/000247-0, com todas as sugestões
662 apresentadas em plenário; em sequência, foram colhidos os votos: representante da
663 SMUL (1), Titular, Daniella Lucas Richards, votou favorável; representante da SMUL (2),

664 Titular, Daniel De Barros Carone, votou favorável; representante da SGM, Suplente,
665 Ernesto, votou favorável; representante da SMC, Titular, Juliana Mendes Prata, votou
666 favorável; representante da SMT, Suplente, voto tácito favorável; representante da
667 SVMA, Titular, Cristiane, declarou abstenção; representante da SP-Urbanismo, Titular,
668 Rita, votou favorável; representante do IAB-SP (IV), Suplente, Marcelo Fonseca Ignatios,
669 votou favorável; representante da AsBEA, Suplente, Adriana, votou favorável;
670 representante da Associação Comercial, Titular, Beatriz, votou favorável; representante
671 do SECOVI-SP (VIII), Suplente, Tânia Pantano, votou favorável, sendo o processo
672 aprovado por maioria de votos; em seguida, a presidente Titular, Viviane Stankevicius
673 Urioste, agradeceu a presença e a participação de todos, informou que todos os processos
674 da pauta haviam sido apreciados e desejou bom feriado aos presentes.

PRESIDÊNCIA

VIVIANE STANKEVICIUS URIOSTE

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 URBANISMO E LICENCIAMENTO - SMUL 1

KLAUSER NASCIMENTO BARBOSA

SUPLENTE

SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO - SGM



ERNESTO DE LIMA ALVES VIVONA
SUPLENTE

SECRETARIA MUNICIPAL DE CULTURA - SMC

JULIANA MENDES PRATA
TITULAR

SECRETARIA MUNICIPAL DE MOBILIDADE E TRÂNSITO - SMT

TÁCITO PIO DA SILVEIRA
SUPLENTE

SECRETARIA MUNICIPAL DO VERDE E DO MEIO AMBIENTE - SVMA

CHRISTIANE DE FRANÇA FERREIRA
TITULAR

SÃO PAULO URBANISMO - SP-URBANISMO

RITA DE CÁSSIA GUIMARÃES SYLVESTRE GONÇALVES

TITULAR

**SINDICATO DAS EMPRESAS DE COMPRA VENDA E ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS
- SECOVI-SP**

TÂNIA PANTANO

SUPLENTE

**INSTITUTO DE ARQUITETOS DO BRASIL DEPARTAMENTO DE SÃO PAULO - IAB-
SP (VI)**

MARCELO FONSECA IGNATIOS

SUPLENTE

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

ADRIANA TIE DE CAMARGO NEVES

SUPLENTE

ASSOCIAÇÃO COMERCIAL DE SÃO PAULO



BEATRIZ MESSEDER SANCHES JALBUT (ACSP (VII))

TITULAR