

ATA DA 112ª REUNIÃO ORDINÁRIA

1 Aos 27 dias do mês de fevereiro de 2023, realizou-se a **112ª Reunião Ordinária**, através do
2 aplicativo “Microsoft Teams” e transmitida ao vivo para a população em geral pelo serviço de
3 streaming (YouTube) disponibilizado no site da CTLU (Reuniões 2022), nos termos da Portaria
4 nº 17 complementada pela Portaria nº 19/2020/SMDU.G. **01**) Viviane Stankevicius Urioste
5 Magalhães, Presidente da Câmara Técnica de Legislação Urbanística declarou aberta a sessão
6 às **14h12min** e iniciou a reunião na presença de **09** (nove) representantes do Poder Público e
7 **07** (sete) representantes da Sociedade Civil, que compuseram o plenário virtual, a saber, pelo
8 **Poder Público:** **Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL 1)**, Daniella Lucas
9 Richards (titular); **Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL 2)**, Pedro José
10 Botani (suplente); **Secretaria Municipal de Governo (SGM)**, Fernando Barrancos Chucre
11 (titular); **Secretaria Municipal de Justiça (SMJ)**, Maria Lúcia Palma Latorre (suplente);
12 **Secretaria Municipal das Subprefeituras (SMSUB)**, Aline de Oliveira Silva (suplente);
13 **Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras (SIURB)**, Lívia Gasparelli Cavalcante
14 (titular); **Secretaria Municipal de Mobilidade e Transportes (SMT)**, Fátima de Cássia Brasil
15 Vieira (titular); **Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente (SVMA)**, Christiane de
16 França Ferreira (titular); **São Paulo Urbanismo (SP-URBANISMO)**, Guilherme Henrique Fatorelli
17 Del'Arco (titular) e pela **Sociedade Civil: I – Segmento: Movimentos Sociais e de Bairro**, representando a Sociedade dos Amigos do Planalto Paulista (**SAPP**), Lucila Falcão Pessoa
18 Lacreta (titular); **II – Segmento: Movimentos Sociais e de Bairro**, representando o
19 **MOVPAULISTA** – Movimento de Moradores Prestadores de Serviço e Comerciantes da Av.
20 Paulista e entornos, Raphaela José Cyrillo Galletti (suplente); **IV – Segmento: Acadêmico e**
21 **Técnico-Profissional**, representando a Universidade Nove de Julho (**UNINOVE**), Daniel
22 Todtmann Montandon (titular); **V – Segmento: Acadêmico e Técnico-Profissional**, representando o Instituto dos Arquitetos do Brasil - Departamento de São Paulo (**IAB-SP**),
23 Natasha Mincoff Menegon (suplente); **VI – Segmento: Acadêmico e Técnico-Profissional**, representando a Associação Comercial de São Paulo (**ACSP**), Beatriz Messeder Sanches Jalbut
24 (suplente); **VII – Segmento: Acadêmico e Técnico-Profissional**, representando a Associação
25 Comercial de São Paulo (**ACSP**), Eduardo Della Manna (titular); **IX - Segmento: Conselhos de**
26 **Políticas Públicas E Setoriais**, do Conselho Participativo Municipal (**CPM**), Ana Luiza Dantas

30 Coutinho Perez (titular). **02**) Também estavam presentes acompanhando a reunião pelo Poder
31 Público: **Secretaria Municipal de Governo (SGM)**, Regina Ramoska (suplente); **Secretaria**
32 **Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras (SIURB)**, Márcia Tieko Omoto Yamaguchi
33 (suplente), **São Paulo Urbanismo (SP-URBANISMO)**, Rita de Cássia Guimarães Sylvestre
34 Gonçalves (suplente) e pela **Sociedade Civil: I – Segmento: Movimentos Sociais e de Bairro**,
35 representando o Movimento Defenda São Paulo (**MDSP**), Renata Esteves de Almeida Andretto
36 (suplente); **VII – Segmento: Acadêmico e Técnico-Profissional**, representando a **ASBEA-SP** –
37 Associação Regional dos Escritórios de Arquitetura de São Paulo, Adriana Tie de Camargo
38 Neves (suplente). **03**) Na sequência, como comunicações gerais foi dada posse aos
39 representantes da Secretaria do Governo Municipal - SGM, Sr. Fernando Barrancos Chucre
40 (Titular); da São Paulo Urbanismo - SPURBANISMO, Sr. Guilherme Henrique Fatorelli Del'arco
41 (Titular); da Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras – SIURB, Sra. Lívia
42 Gasparelli Cavalcante (Titular) e Sra. Márcia Tieko Omoto Yamaguchi (Suplente); da Secretaria
43 Municipal de Cultura – SMC, Sr. Ricardo Vaz Guimarães de Rosis (Suplente), conforme Portaria
44 SGM nº 29/2023, de 16 de fevereiro de 2023 (D.O.C. 17/02/2023); foi dada ciência do SEI nº
45 6068.2023/0000853-4 que trata das sugestões dos Representantes da CTLU à Minuta Prévia da
46 Revisão Intermediária do Plano Diretor Estratégico. **04**) Após o início da reunião a
47 representante titular pelo Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração
48 de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo (**SECOVI-SP**), Priscila Rigon Fecher integra o
49 plenário, passando a acompanhar a reunião sua representante suplente pela Associação
50 Comercial de São Paulo (**ACSP**), Beatriz Messeder Sanches Jalbut; o representante titular pelo
51 Instituto Brasileiro de Direito Urbanístico (**IBDU**), Fernando Guilherme Bruno Filho integra o
52 plenário; o representante titular da **Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento**
53 (**SMUL 2**), Pedro Luiz Ferreira da Fonseca integra o plenário, passando seu suplente Pedro José
54 Botani a acompanhar a reunião; o representante titular pela Associação dos Mutuários e
55 Moradores da COHAB 1, José André de Araujo integra o plenário. **05**) A presidente deu
56 prosseguimento à reunião com a análise dos processos, iniciando pelo processo nº
57 **6068.2022/0007290-7**; **Interessado:** Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento –
58 SMUL / Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU; **Assunto:** Estabelecer Critérios de
59 Análise para deliberação da ZOE, cuja relatoria inicial coube ao coordenador do Grupo de
60 trabalho, **representante titular da Associação Comercial de São Paulo (ACSP), Eduardo Della**

61 **Manna**, que após agradecer toda a equipe técnica da Secretaria Executiva pelo incondicional
62 apoio que o grupo teve ao longo de todo o processo de trabalho, fez uma rápida introdução
63 para situar a todos em relação a questão relacionada às zonas de ocupação especial (ZOE),
64 destacando em sua apresentação, a heterogeneidade do território paulistano, que nem
65 sempre os parâmetros definidos de forma geral na LPUOS são suficientes para identificar
66 especificidades de cada porção do território, e que por esta razão, a própria legislação previu a
67 possibilidade de definição de parâmetros específicos em determinados setores da cidade.
68 Observou que na Lei Municipal 13.885/04, a demarcação de ZOE ocorreu com foco em grandes
69 equipamentos urbanos, e que por sua vez, a Lei Municipal 16.402/16 ampliou o conceito de
70 ZOE, tendo previsto sua incidência nas seguintes situações, grandes equipamentos urbanos,
71 cemitérios existentes, imóveis ocupados por garagens de ônibus integrantes do Sistema
72 Municipal de Mobilidade, grandes imóveis vazios, de domínio da União, territórios específicos.
73 Esclareceu que foi relatado por membros integrantes do GT, que atuaram na formulação da Lei
74 Municipal 16.402/16, que as motivações para ampliação da demarcação de ZOE e de utilização
75 do instrumento do PIU se deram pela compreensão de que algumas áreas apresentam
76 localização estratégica na cidade e grandes dimensões, cuja reforma de equipamentos
77 existentes ou instalação de um novo empreendimento, poderia gerar impactos e efeitos no
78 entorno compatíveis a um projeto urbano. Observou também que no caso das garagens de
79 ônibus os motivos de sua demarcação como ZOE não são muito claros, e um possível
80 entendimento da motivação decorre da hipótese de integralização dessa infraestrutura ao
81 domínio público no caso de futuras novas concessões do serviço de ônibus. Destacou que as
82 leis de 1978 e 2004 previram a definição dos parâmetros específicos em Z8 e ZOE de forma
83 discricionária pelo órgão técnico consultivo relacionado ao zoneamento [CZ, CNLU e CTLU], e a
84 lei de 2016 previu, em seu art.15, que cada Zona de Ocupação Especial - ZOE, por suas
85 características específicas, necessitam de disciplina especial de parcelamento, uso e ocupação
86 do solo, dispondo que os perímetros de ZOE terão parâmetros específicos de parcelamento,
87 uso e ocupação do solo adequados às suas especificidades e definidos por PIU, aprovado por
88 decreto, facultando à CTLU, até a regulamentação dos PIU previstos, a definição dos
89 parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo, observados os coeficientes de
90 aproveitamento estabelecidos por macroárea conforme Quadro 2A do PDE. Pontuando que tal
91 previsão acabou trazendo dúvidas para a atuação da CTLU, motivando a proposição de criação

92 de um GT com a finalidade de estabelecer, através de Resolução, critérios de análise e
93 definição de diretrizes que orientem os técnicos municipais, os interessados e a atuação do
94 colegiado da CTLU na definição dos parâmetros para cada ZOE, trazendo maior previsibilidade,
95 segurança técnica, jurídica e administrativa para seus integrantes, para a administração
96 pública e para os cidadãos paulistanos. Na sequência fez um histórico desde a criação de GT
97 até a minuta de Resolução, observando que foram sete reuniões (09/08, 18/08, 01/09, 08/09,
98 16/09, 29/09, 17/11), também enfatizou a transparência, o regramento claro, a maior
99 segurança técnica, jurídica e administrativa para seus integrantes, para a administração
100 pública e para os interessados, o consenso. Destacou, ainda, que inicialmente abordou o tema
101 tendo como referência os art. 15, 42 e 44 da Lei Municipal 16.042/2016-LPUOS, o processo
102 6068.2021/0006888-6 | REC SS PIPELINE XIII EMPREENDIMENTOS LTDA, o processo 2017-
103 0.138.175-0 | A2 TRANSPORTES LTDA, o Decreto Municipal 57.569/2016 -PIU-NESP, e a Lei
104 Municipal 16.886/2018 -PIU-ZOE ANHEMBI. Apresentando a análise territorial, tipológica,
105 fundiária e dimensional das ZOE, destacou os gráficos, usos ZOE, distribuição dimensional ZOE,
106 usos maiores que 40.000m², distribuição dimensional garagens. Pontuou as matrizes de
107 critérios em função das características, como pertinência para manifestação da CTLU sem que
108 haja PIU, as diretrizes e condicionantes específicas a serem observadas, as consultas a serem
109 feitas aos órgãos públicos para subsidiar a manifestação da CTLU, a incidência de parâmetros
110 qualificadores, a exigência de parcelamento do solo, e a exigência de destinação de áreas
111 públicas. Observando que a primeira minuta de resolução elaborada pelo relator em
112 08/09/2022, destacou a divisão na minuta final na resolução sobre definição de parâmetros
113 em ZOE, exemplificando que o art. 1º trata da descrição de consultas e insumos necessários
114 para a deliberação da CTLU, o art. 2º do procedimento de realização do pedido de consulta à
115 CTLU, o art. 3º da descrição dos principais conteúdos da manifestação da CTLU, os art. 4º e 5º
116 das diretrizes para definição dos parâmetros, os art. 6º e 8º da previsão de condições
117 específicas para aplicação da quota ambiental e revogação da Resolução
118 SMDU.AOC.CTLU/006/2020, e o art. 7º da previsão da manifestação da CTLU ser consolidada
119 por pronunciamento. Por fim, ressaltou que era importante reforçar que o texto proposto não
120 estabelece nenhum novo parâmetro, mas busca aplicar o regramento já existente na Lei
121 Municipal 16.402/16, conforme o porte do imóvel e a alteração pretendida, observando que
122 assim, quanto maior o imóvel e maior for a modificação pretendida, maiores serão as

123 condicionantes aplicáveis. Terminou a apresentação agradecendo os integrantes do Grupo de
124 Trabalho, e dizendo que se sentiu um privilegiado por ter tido a possibilidade de coordenar
125 um grupo tão preparado e experiente quanto esse. E em seguida a palavra foi passada para o
126 relator do Grupo de Trabalho, o **representante titular pela Universidade Nove de Julho**
127 (**UNINOVE**), **Daniel Todtmann Montandon**, para que fizesse a leitura da minuta. O relator
128 dizendo que ao fazer a leitura faria breves comentários, iniciou saudando todos os presentes
129 na pessoa da presidente, toda a equipe da SMUL, os novos membros, e saudando o Fernando
130 Barrancos Chucre, destacou que é superimportante ter o um ex-secretário de urbanismo
131 integrante na CTLU. Cumprimento, ainda, toda equipe que trabalhou na construção dessa
132 proposta de minuto de resolução, ressaltou que se teve um espírito extremamente
133 colaborador. Observando que evidentemente se depararam com argumentos em alguns
134 momentos que puderam ser diferentes, mas acha que se conseguiu construir um consenso
135 sobre o que deve ser essa regulamentação a ser apreciada pela CTLU, aproveitando para
136 destacar o trabalho feito pelo Eduardo Della Manna na coordenação de que foi extremamente
137 cuidadoso em acolher todas as preocupações que foram trazidas. Registrando que o trabalho
138 foi muito positivo e que é resultado de um trabalho coletivo e de consenso, iniciou a leitura da
139 minuta a partir do artigo 1º, ressaltando que os considerandos ficaram bastante claros com o
140 relato inicial feito pelo Eduardo Della Manna. Durante a leitura da minuta esclareceu, entre
141 outros pontos, que a ideia é que a instrução do processo que for submetido à CTLU venha com
142 análise do DEUSO contendo todos esses elementos, e que isso foi uma preocupação
143 generalizada que tanto membros do GT quanto outros colegas do colegiado em outras
144 reuniões da CTLU da importância de ter elementos mais claramente instruídos para ter as
145 melhores condições de fazer a deliberação. Ao final da leitura observou que tem situações em
146 que um determinado projeto que seja definido como ZOE, ele pode talvez ser negado pela
147 CTLU, destacando também a cautela de que com o pronunciamento se permite que não se
148 deixe permanente um regramento que veio a partir de um projeto proposto pelo interessado.
149 Após relatoria, a Presidente agradeceu ao representante Daniel Todtmann Montandon pela
150 exposição, passando a palavra primeiramente aos membros do Grupo de trabalho para se
151 manifestarem antes de abrir para debates. O primeiro a falar foi o **representante titular da**
152 **Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL 2)**, **Pedro Luiz Ferreira da**
153 **Fonseca**, que enfatizou a questão da dinâmica do trabalho e do trabalho do Eduardo Della

154 Manna como coordenador e o Daniel Todtmann Montandon como relator em que todas as
155 reuniões que tiveram conseguiram com competência sistematizar e conciliar todos as
156 diferentes visões sobre o tema que resultou nesse texto que é um termo de referência e que
157 vai dar mais segurança para as futuras deliberações da CTLU, observando que ele tem uma
158 receita, várias linhas de corte, o que é possível se exigir, e quais os pontos que se tem que
159 enfatizar, pontuou que isso estava faltando nas deliberações sobre ZOE, e com essa resolução
160 se consegue um rumo e uma segurança para que os representantes consigam deliberar em
161 função do direcionamento da instrução, do termo de referência que a resolução está
162 embutindo. Por fim parabenizou a condução do Eduardo Della Manna e relatoria do Daniel
163 Todtmann Montandon, ressaltando que foram vitais, bem como a participação de todos os
164 representantes que se inscreveram para fazer parte do grupo. A próxima a falar foi a
165 **representante titular da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL 1),**
166 **Daniella Lucas Richards**, que fazendo sua as palavras do Pedro Luiz Ferreira da Fonseca,
167 salientou a segurança que tem nessa resolução de estar circunscrita nas competências da
168 legislação, observando que ela não extrapola o que a lei permite e que ela é apenas de caráter
169 orientativa para as decisões da CTLU e que vai possibilitar dar prosseguimento em uma série
170 de processos que estão aguardando análise. O próximo foi o representante titular da SP-
171 URBANISMO, Guilherme Henrique Fatorelli Del'Arco, que solicitou a fala por estar no lugar do
172 Rodrigo Bagnatori Ribeiro que também foi participante do grupo de trabalho, enfatizando a
173 importância né dessa regulamentação para prosseguimento dos pedidos dos processos em
174 ZOE e para dar a direção justamente da análise que pelo que lembra quando estava no DEUSO
175 que era bem complicado, destacou que essa resolução dá um direcionamento muito claro
176 muito preciso. O **representante titular da São Paulo Urbanismo (SP-URBANISMO), Guilherme**
177 **Henrique Fatorelli Del'Arco**, informando que a Rita de Cássia Guimarães Sylvestre Gonçalves
178 participara da votação em nome da São Paulo Urbanismo, e agradecendo a atuação do Rodrigo
179 Bagnatori Ribeiro, parabeniza todos do grupo de trabalho, especialmente a coordenação do
180 Eduardo Della Manna, a relatoria do Daniel Todtmann Montandon e a equipe do DEUSO
181 representado pela Daniella Lucas Richards, se retira da reunião passando a sua representante
182 suplente Rita de Cássia Guimarães Sylvestre Gonçalves a compor o plenário virtual. A
183 Presidente abriu para debates. A palavra foi passada para a **representante suplente do**
184 **Movimento Defenda São Paulo – MDSP, Renata Esteves de Almeida Andretto**, que pediu uns

185 minutos da atenção de todos, ponderando que ouviram a exposição bem detalhada feita pelo
186 Eduardo Della Manna e pelo Daniel Todtmann Montandon, e que gostaria de fazer uma
187 manifestação em seu próprio nome, em nome da Lucila Falcão Pessoa Lacreta, e do Ivan Carlos
188 Maglio que não estão aqui, mas que está representado pela Doutora Raphaela José Cyrillo
189 Galletti, para dizer que o trabalho que foi feito pelo Grupo de Trabalho foi muito dedicado,
190 muito detalhado, mas que não parece que isso seja um trabalho para essa Câmara Técnica de
191 Legislação Urbanística, destacou que esse é um trabalho para o poder legislativo, um trabalho
192 que eventualmente o executivo poderia contribuir com as alterações das respectivas leis, o
193 plano diretor ou a lei de zoneamento, ressaltando que não é um trabalho para Câmara Técnica
194 de Legislação Urbanística, e mais do que isso, é um trabalho que o poder judiciário
195 taxativamente vedou a Câmara Técnica de Legislação Urbanística com as ADINS, não só a mais
196 recente do começo do ano passado como outras mais antigas que tratam exatamente da
197 necessidade, obrigação do respeito ao princípio da reserva legal que trata exatamente da
198 fixação dos parâmetros urbanísticos de zoneamento, loteamento, parcelamento, uso e
199 ocupação do solo fixadas por lei e não por qualquer outro órgão da administração.
200 Observando que leu com atenção o parecer que o Eduardo Della Manna se referiu feito pela
201 ATAJ da SMUL, salientou que eles chamaram a atenção para dispositivos legais, mas em
202 nenhuma vez falaram do artigo 107 da lei do zoneamento que é exatamente o que foi objeto
203 da última ação de declaração de inconstitucionalidade, ressaltando que chamaram atenção
204 para outros artigos, para o art. 330 do PDE, o art. 157 da lei do zoneamento e o art. 15
205 também da lei de zoneamento, pontuou que sequer mencionaram a existência da última ADIN
206 e tão pouco das precedentes que tratam do mesmo assunto e impõe a mesma vedação.
207 Chamando atenção que essa minuta vem com fundamento no artigo 15 e seu §2º da lei de
208 zoneamento, ressaltou que isso está lá consignado, e tem a finalidade “estabelecer critérios de
209 análise para definição de parâmetros de parcelamento use ocupação do solo para as zonas de
210 ocupação especial ZOE” ao argumento de que essa Câmara Técnica de Legislação Urbanística
211 tem recebido demandas para definição desses parâmetros de parcelamento, sendo
212 “necessária a definição de critérios que orientem as suas deliberações”, pontuando que não é
213 esse o papel da Câmara Técnica de Legislação Urbanística, observou que quem está dizendo é
214 o poder judiciário, sobretudo na última ADIN nº 230455640 de 2020. A representante
215 ressaltou que é muito importante consignar porque se avançar com essa minuta e a CTLU

216 deliberar sobre essa minuta, eventualmente aprovando, terá uma imensa insegurança jurídica
217 e não segurança porque a CTLU estará claramente descumprindo uma ordem judicial do órgão
218 especial do Tribunal de Justiça por decisão unânime, e que até agora a Prefeitura de São Paulo,
219 em que pese suas tentativas, evidentemente não conseguiu superar por enquanto.
220 Ponderando que é no mínimo é absolutamente temerário usar uma aplicação e até de se
221 deliberar uma minuta desse tipo, destacou que acha que esse trabalho seria de muita utilidade
222 se levado agora a revisão, por exemplo, do plano diretor que está em curso, e se houver
223 futuramente a revisão da Lei do zoneamento na qual o Daniel Todtmann Montandon como
224 relator agora desse texto trabalhou na outra revisão da Lei do zoneamento, e que nesta
225 revisão certamente ele teria bastante oportunidade junto com os outros colegas de apresentar
226 esse texto. Lembrando que a revisão do Plano Diretor e a revisão da Lei do zoneamento por
227 conta do estatuto da cidade são submetidas a obrigatoriedade e ampla participação social,
228 observou que todos esses detalhes que são trazidos a minuta sejam de que natureza forem,
229 devem ser, se for de interesse dos proponentes, apresentados no momento oportuno na
230 instância oportuna. Lembrando também que nessas ações de constitucionalidade tanto as
231 mais antigas como essa recente e cuja decisão é de 9 de março de 2022 e cujo Tribunal de
232 Justiça também por unanimidade com voto inclusive do seu presidente deliberou a pedido da
233 prefeitura um pedido de modulação que diz que a partir de 09 de março de 2022 essa decisão
234 deve ser obedecida na sua íntegra, observou que nessa ação mais recente e nas mais antigas
235 também, em que a municipalidade figura como parte, poder judiciário tem reiteradamente
236 decidido que a fixação de parâmetros de parcelamento de ocupação do solo é matéria de
237 competência exclusiva do Poder Legislativo sendo vedada a delegação de competência entre
238 os poderes, e que portanto essas disposições apresentadas agora na minuta são absolutamente
239 de competência exclusiva do Poder Legislativo e considerando que o descumprimento dessas
240 decisões nessas ações diretas de constitucionalidade tem sido reiterado o descumprimento
241 dessas decisões por essa Câmara. Pontuou que sessão a sessão tem chamado atenção para
242 esse ponto no máximo esforço de diligência e que esse descumprimento já é objeto de
243 inquérito civil que tramita no Ministério Público estadual, destacando que no caso reportado
244 nesses autos o requerente está num processo SEI, essa minuta está inserida no processo
245 6068.2022/0007290-7 em nome de REC SS Pipeline XIII Empreendimentos Ltda., e esse
246 processo se relaciona com o processo de tombamento do conjunto de Oficinas Ferroviárias de

247 São Paulo Railway que foi objeto de procedimento específico já aberto no Ministério Público
248 sobre esse procedimento relativamente a sua tramitação no Condephaat, e com ação civil
249 pública sobre ilegalidades na edificação da ponte Lapa- Pirituba, observou que essa a ação civil
250 pública já tem decisão contrária à Municipalidade. Chamou atenção, ainda, que o local ora
251 analisado objeto desse processo está dentro do perímetro do PIU Arco Tietê, e que recentes
252 decisões da presidência do Superior Tribunal de Justiça resultaram na obrigatoriedade de
253 realização pela Municipalidade de estudo de impacto ambiental por aplicação da resolução
254 CONAMA 1 de 1986 nos Projeto de Intervenção Urbana (PIU), Arco Pinheiros, Setor Central e
255 Arco Jurubatuba em razão de sua área ser superior a 100 hectares, ressaltando que essa
256 minuta implica descumprimento de todas essas decisões judiciais porque ela desconsidera
257 essas decisões em ADIN. Por fim, destacou que ela própria, a Lucila Falcão Pessoa Lacreta, o
258 Ivan Carlos Maglio e a Raphaela José Cyrillo Galletti são pelo indeferimento dessa minuta de
259 resolução, pedindo atenção aos demais representantes que a administração é una, e que essa
260 Câmera Técnica é um dos órgãos, e está obrigada a cumprir todas as decisões impostas a
261 Municipalidade, bem como obedecer ao princípio da legalidade e a todos os princípios da
262 administração pública. Ponderando que é um trabalho dedicado, entendem que pode ser
263 aproveitado no momento oportuno pelas instâncias oportunas, reiterou que são pelo
264 indeferimento dessa resolução manifestando pela sua absoluta desconformidade com o
265 princípio da reserva legal e com as decisões que foram e estão sendo proferidas pelo Poder
266 Judiciário, e que é muito importante que os assuntos que são trazidos para essa Câmera
267 Técnica de Legislação Urbanística tenham alguma informação sobre as ações judiciais e os
268 procedimentos a que ela se referem para que as pessoas que sobre ele se manifestam tenham
269 conhecimento também sobre esses aspectos. Em seguida a palavra foi passada para a
270 **representante titular pela Sociedade dos Amigos do Planalto Paulista (SAPP), Lucila Falcão**
271 **Pessoa Lacreta**, que reiterando a fala da Renata Esteves de Almeida Andretto, ressaltou que
272 não é pelo fato de existir vários processos nas prateleiras de SMUL tratando de ZOE e que não
273 podem ter andamento, que se faz uma legislação específica para atender os casos
274 mencionados, pontuando que se há casos, problemas com zoneamento, isso deve ser
275 resolvido no foro adequado através do executivo e do respectivo envio para o legislativo, que
276 não cabe aos membros legislar, observou que a resolução está fazendo é justamente
277 legislando para atender eventuais casos na prateleira e outros. Dizendo se sentir muito

desconfortável e perplexa com esse estado de coisas e com o incorreto andamento dessa questão tão grave, ressaltou que certamente é de grande impacto na sociedade e no judiciário, porque isso é a negativa das decisões que o judiciário vem tomando e uma desobediência explícita dessas decisões ao fazer essa proposta em forma de resolução em ato administrativo. Por fim, reiterou que o seu voto, quando vier se vier colocado em votação, será contrário. O representante titular pela Universidade Nove de Julho (UNINOVE), Daniel Todtmann Montandon, pediu a palavra ressaltando que a Renata Esteves de Almeida Andretto e da Lucila Falcão Pessoa Lacreta, tem trazido essa preocupação sistematicamente nas reuniões, comentou que inclusive trabalhou na formulação da atual lei de zoneamento, lembrando dos 50 anos da instituição da Comissão de Zoneamento junto a primeira lei de Zoneamento em 71, e que depois teve a CNLU instituída que se tornou CTLU, ponderou que gradativamente de fato esses órgãos colegiados foram se consolidando como função clara de esclarecimento de aplicação da lei e que de fato não cabe aos órgãos colegiados serem legisladores de forma alguma. Pontuou que o que acontece na CTLU e acontece em outros órgãos colegiados, é que no caso da ZOE a regra que foi colocada no artigo 15 é que haja um PIU para casa cada ZOE, observando que tem muitas ZOEs, ressaltou que a administração pública não teve condição instituir os PIUs para todas essas ZOEs e que inclusive na própria minuta de revisão do plano diretor está sendo prevista uma tipificação do PIU para ZOE. Enfatizando que está correto a CTLU é definir um critério, um procedimento, para que os membros da CTLU apreciem os casos que estão vindo para CLU pela ausência do PIU, ressaltou que a resolução traz muita segurança para atuação do colegiado, porque os casos que estavam sendo submetidos para o colegiado, eles estavam vindo porque não tem PIU para ZOE, destacando que ao invés de apreciar esses casos sem ter critérios bem definidos, ponderou inclusive que ali tem situações que quando se tem uma alteração significativa vai precisar ter um PIU mesmo, e que essa preocupação traz segurança para a sociedade civil que está na CTLU, para que possa examinar os casos que são submetidos para deliberação. Pontuando também que diferentemente de outras situações que vieram que cada um teve que se debruçar com a sua experiência, com seu repertório, com sua posição de segmento ou com sua bagagem de análise de conhecimento técnico, agora se tem uma resolução que inclusive traz critérios mais transparentes até para quem for propor, porque hoje se o interessado for propor um pedido de esclarecimento de parâmetros tem um rito que é diretrizes de projeto, observou que talvez

309 até pedidos podem ser indeferidos por não terem sido feitos da maneira correta. Ponderando
310 que fica na defesa de se ter um regramento, de se ter uma resolução para balizar a atividade
311 dos membros como colegiado isso até que se tenha um PIU da ZOE, ressaltou que o artigo 15
312 não direcionou para CTLU a definição de parâmetros, só em casos excepcionais. Observando
313 que de fato se for considerar a quantidade casos de ZOE que tem na cidade e a quantidade de
314 casos que vieram para a CTLU a proporção é bem pequena, ressaltou que se está tendo mais
315 cautela ainda nesta proporção pequena de casos de ZOE, se munindo de segurança técnica,
316 jurídica, administrativa, mesmo que discordem. Destacando que esse é o trabalho que está
317 aprimorando, e trazendo mais condições para se poder deliberar, ressaltou que está fazendo
318 essas considerações respeitando evidentemente as preocupações trazidas pelas colegas. A
319 **representante suplente da SP-URBANISMO, Rita de Cássia Guimarães Sylvestre Gonçalves,**
320 pediu a palavra para informar que o PIU Arco Tietê não está na Câmara, esse projeto de lei foi
321 retirado e ainda está em estudos de revisão, observando que estão na Câmara em análise o
322 PIU Pinheiros, PIU Jurubatuba e a Operação Urbana Bairros do Tamanduateí. Em seguida a
323 palavra foi passada para o **representante titular da Associação Comercial de São Paulo**
324 (**ACSP**), **Eduardo Della Manna**, que entende que todas as decisões exaradas pela justiça e
325 mencionadas pela representante suplente do Movimento Defenda São Paulo – MDSP, Renata
326 Esteves de Almeida Andretto, nada tem a ver com o tema que está sendo tratado agora,
327 ressaltando que tiveram o cuidado antes encaminhar para o plenário da CTLU de submeter a
328 uma análise de ATAJ, e que ATAJ foi muita clara no seu parecer que está anexado no processo
329 SEI, Parecer SMUL/ATAJ Nº 077646266. Enfatizando o respeito que tem pelas representantes
330 Renata Esteves de Almeida Andretto e Lucila Falcão Pessoa Lacreta, pontuou que entende que
331 essa polêmica que está sendo levantada é uma falsa polêmica, não existe polêmica, porque
332 estão absolutamente dentro do que está disposto no artigo 15 da Lei 16.402. Repetindo os
333 termos do artigo 15, destacou que a Lei dos ocupação do solo foi absolutamente clara e em
334 nenhum momento o artigo 15 foi questionado pela justiça. A Presidente, então, faz uma
335 sugestão na minuta, como presidente e coordenadora da Coordenadoria de Edificação de
336 Serviços e Uso Institucional (SERVIN), onde se trabalha bastante as questões institucionais
337 públicas, trata-se do artigo 5, inciso IV, ressaltando que ficou um pouco preocupada porque foi
338 colocada a palavra “deverá” para glebas acima de 40 mil metros quadrados, observou que
339 concessões tanto do município como do Governo do Estado trabalha com glebas, com áreas

superiores a 40 mil metros quadrados. Ponderado que se sabe que quando não há alteração fazer o parcelamento é bem complicado, e que é isso cabe a CTLU a avaliar caso a caso, entende que “deverá” é muito pesado, que acha que “poderá”, fica um pouco melhor, uma vez que mais a frente ele fala em alternativamente, pedindo para se ter uma discussão em relação a isso, pois seria uma opção que enxerga para as concessões e tudo que se trabalhou na CTLU, como o Pacaembu, o Campo de Marte, diversos Empreendimentos. Após a sua explanação a Presidente abriu novamente para continuação dos debates, com foco em sua sugestão. A palavra, então, foi passada para o **representante titular da Associação Comercial de São Paulo (ACSP), Eduardo Della Manna**, que esclarecendo que esse tema foi muito discutido, pontuou o que fazer com essas grandes glebas com área superior a 40 mil metros quadrados, observando que são situações que realmente impactam bem mais a cidade do que outros casos, ressaltou que entenderam que o interessado e o Inciso IV do artigo 5º deixa bem claro isso, que o interessado tem duas opções, que ele pode perfeitamente apresentar um PIU, elaborado pelo Interessado através de manifestação do interessado, que isso é possível, que a lei permite isso, considerando a dimensão de uma área superior a 40 metros quadrados, ponderando acha particularmente que seria desejável que o interessado no caso de uma concessão eventualmente apresentasse um PIU bem formulado, bem apresentado, e que ele pode fazer isso através de uma manifestação de interesse privado, ressaltou que ele tem esse caminho alternativo da apresentação de um PIU a ser elaborado pelo interessado, não apresentando seria necessária adoção do parcelamento do solo na modalidade de loteamento e que inclusive é uma maneira de induzir o interessado a qualificar o seu projeto. Finalizou dizendo que essa seria sua visão urbanística. A **representante suplente da SP-URBANISMO, Rita de Cássia Guimarães Sylvestre Gonçalves**, pediu a palavra para fazer um esclarecimento com relação a questão do artigo 107 que é evocada ela se fundamenta explicitamente no fato que pelo artigo 107 na sua redação original concedia poderes a CTLU a alterar parâmetros já estabelecidos caso houvesse uma demanda do órgão responsável pela infraestrutura, havia uma derrogação de um zoneamento estabelecido legalmente para comissão, ressaltou que o caso da ZOE é um pouco diferente, até porque no artigo 15º já está estabelece uma possibilidade de aproveitamento máxima daquele terreno que é o coeficiente de aproveitamento da Macroária, ponderando que acha que por isso que esse Artigo 15º não foi incluído nessa ADIN, os poderes conferidos a CTLU por força desse artigo eles não vão de

371 encontro ao que o zoneamento estabeleceu, não promovem uma exceção ao que o
372 zoneamento diz. Em relação a proposta de resolução, ressaltou que os colegas que
373 participaram dessa resolução já esclareceram, destacando que toda vez que existem espaços
374 de discricionariedade, as regras de análise estejam bem claras para os proponentes, tanto para
375 a segurança de quem faz análise dessas propostas da prefeitura, quanto aquele que vem
376 pleitear algum benefício, algum serviço da Municipalidade. Com em relação a proposta da
377 Presidente manifestou ser pertinente a substituição pelo deverá uma vez que a própria
378 resolução já dá alternativas, e essa questão da possibilidade abrange esse espaço mais
379 alargado de alternativas, ressaltando que devidamente fundamentadas. A **representante**
380 **titular pela Sociedade dos Amigos do Planalto Paulista (SAPP), Lucila Falcão Pessoa Lacreta,**
381 ressaltou que vê que uma preocupação muito grande dos técnicos do próprio grupo de
382 trabalho no atendimento de questões específicas do interesse privado faltando no seu ponto
383 de vista a prerrogativa do atendimento do interesse público maior, e os impactos decorrentes
384 da decisão do caso a caso, destacando que as ZOEs são áreas específicas, zonas específicas que
385 já foram relacionados, não exatamente essas, mas várias outras desde a primeira lei de
386 zoneamento e com a possibilidade de atendimento específico, face a um estudo maior.
387 Pontuou que a temeridade esta patente, porque é uma insegurança jurídica total, observando
388 que se já dá problema na lei de zoneamento e no plano diretor, cujos parâmetros estão
389 absolutamente claros para a maioria da população, ficar discutindo caso a caso a partir de
390 manifestação de interesse privado, que é o caso do Vila Leopoldina que até hoje não saiu do
391 papel, e nem sequer nem foi aprovado como lei e os que foram estão também em discussão
392 estão judicializados, porque mesmo as leis propostas não atenderam interesse público,
393 esclarecendo que daí a intervenção do Judiciário e a interrupção do seu andamento.
394 Ponderando que isso é uma questão muito específica, e que legislar por um grupo muito
395 pequeno de pessoas, técnicos gabaritados sem dúvida nenhuma, e advogados que conhecem
396 bastante os limites de onde pode se ir ou não e fica na base do achismo, porque isso é bom,
397 aquilo não é, não houve discussão ampla de forma nenhuma, isso é dentro de um grupo de 20
398 poucas pessoas, e o interesse público em sua opinião não está presente de forma nenhuma e a
399 insegurança jurídica é muito maior do que aquela que se pretende corrigir. O **representante**
400 **titular pela Universidade Nove de Julho (UNINOVE), Daniel Todtmann Montandon**, pediu a
401 palavra pontuando que tem dois conceitos que estão elencados os casos dispensados de

402 atendimento do lote máximo, por exemplo, todos aqueles em ZOE, observou que quando se
403 olha o artigo 45, ali não existe uma dispensa de destinação de área pública em ZOE, que está
404 muito claro que são conceitos diferentes, ressaltando que uma coisa é se ter um lote grande
405 que possa ceder ali a configuração dele de 40 mil, e outra coisa é, as situações em que se
406 precisa ter destinação de área pública. Pontuou que quando o projeto pretendido previr a
407 reforma de edificações com ampliação de mais de 50% da área total existente ou quando se
408 caracterizar edificação nova, está se fazendo uma transformação daquela atividade da ZOE,
409 uma transformação expressiva, uma transformação contundente, ressaltando que mais da
410 metade da área construída, observou que acha que está correto exigir o parcelamento do solo,
411 e seria uma isonomia com relação aos outros casos que estão na lei, prosseguindo citou vários
412 exemplos. A **representante suplente da SP-URBANISMO, Rita de Cássia Guimarães Sylvestre**
413 **Gonçalves**, pediu a palavra para fazer uma observação em complementação ao que o **Daniel**
414 **Todtmann Montandon**, que no caso da questão da permanência do uso não está sendo levado
415 em conta, por isso, acha que o “poderá” poderia ser conveniente, citando os casos recentes do
416 Campo de Marte e do Aeroporto de Congonhas em que a função principal permaneceu, e
417 sobre esse aspecto acha poderia ser pertinente isso, e citando como exemplo o Campo de
418 Marte, ressaltou que não se está alterando transformando essa gleba em Conjunto
419 Residencial, ressalto que agregados eventualmente o parcelamento pode ser impeditivo dessa
420 transformação. A **representante titular da Secretaria Municipal de Urbanismo e**
421 **Licenciamento (SMUL 1), Daniella Lucas Richards**, pede a palavra para colocar que concorda
422 com a representante Rita de Cássia Guimarães Sylvestre Gonçalves, ponderado que a palavra
423 “poderá” parece adequada ao texto, e não vê problema na substituição. O **representante**
424 **titular da Associação Comercial de São Paulo (ACSP), Eduardo Della Manna**, pede a palavra
425 para insistir num ponto, que já havia falado anteriormente, ressaltando que entendia que essa
426 questão foi bastante debatida no grupo, e utilizando os casos apresentados pela representante
427 Rita de Cássia Guimarães Sylvestre Rita que falou do Campo de Marte e Congonhas,
428 entende que um projeto dessa natureza, nessa localização e dessa magnitude, o interessado
429 deveria optar por um PIU, ele deveria apresentar um PIU porque são regiões que tem uma
430 significância importante dentro da cidade. Pontuando que crê que esses casos deveriam passar
431 por uma discussão pública, enfatizando, que queria deixar isso bastante claro, que não
432 concorda com a representante Lucila Falcão Pessoa Lacreta, onde ela insiste em falar que o

433 interesse privado não acompanha o interesse público, que entende que por ser privado isso
434 não quer dizer que o projeto não possa atender o interesse público e que gostaria de ouvir os
435 demais colegas em relação a isso. Observou, ainda, que como coordenador, nesse caso
436 específico, foi feito um destaque em relação a esse ponto quer ser voto de Minerva. A palavra
437 foi passada ao **representante titular da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento**
438 (**SMUL 2**), **Pedro Luiz Ferreira da Fonseca**, que disse que concorda com a preocupação da
439 presidente no sentido de que ela está no dia a dia da operação desses grandes
440 empreendimentos públicos, e que então o “poderá” talvez seja mais abrangente e menos
441 incisivo do que o “deverá” nesses casos que envolvem essas grandes áreas públicas,
442 observando que não consegue identificar se terão algum problema futuro em relação algumas
443 dessas áreas, mas que seria algo menos engessado do que o “deverá”. Dizendo, também, que
444 concorda com a Lucila somente na parte que ela enfatiza o interesse público e não o privado, e
445 que então talvez uma proposta seria adotar o “poderá”, mas que poderiam ser isentados
446 quando motivados por interesse público ou quando definidos pelo PIU, fazendo essas duas
447 alternativas, porque estaria focando eventual dispensa no interesse público e não no privado.
448 A **representante o suplente do Instituto dos Arquitetos do Brasil - Departamento de São**
449 **Paulo (IAB-SP), Natasha Mincoff Menegon**, parabenizando os colegas pelas apresentações da
450 minuta, reforçou que alguns pontos que acha importante, uma das questões que reforça nessa
451 minuta é a questão da tipificação da ZOE, qual foi a razão de origem da sua delimitação, de um
452 zoneamento que não define seus parâmetros, observando que na minuta original algumas
453 tiveram razões muito claras, mas acabaram entrando outras ZOEs, que é importante resgatar
454 isso até para buscar os órgãos associados a essa questão, no caso da mobilidade quando é
455 relacionado às garagens de transporte, da União quando é relacionado as áreas da União,
456 ressaltou que assim nesse ponto ajuda a resgatar um pouco a questão do interesse público nas
457 ZOEs. Destacando que a outra preocupação é a questão da área, ressaltou que também é pelo
458 voto de manter a questão do “deverá” e ser adotado o parcelamento do solo ou ser realizado
459 um PIU. Observando que participou de alguns debates aqui no PIU do Campo de Marte e no
460 próprio aeroporto, destacou que Campo de Marte se percebe isso, áreas muito grandes com
461 um conjunto de projetos que muitas vezes podem prejudicar uma transformação do interesse
462 público na mesma área, que é estratégico para o município. Pontuou, ainda, que essa
463 resolução também tem uma importância muito grande, porque em diversos momentos se

464 tinha interesse como Câmara técnica de pedir mais estudos, análises, ter referenciais e que
465 não se tinha instrumentos para isso, e que essa minuta dá instrumento para requisitar algumas
466 coisas. Ponderou que muitas vezes a discussão é como vai se fazer um projeto sem se ter uma
467 leitura maior, ressaltando que não se tinha a possibilidade de se exigir um PIU, e que acha que
468 esse artigo ele é importante para resguardar que nessas grandes áreas o próprio interesse
469 público, destacou que a questão do “deverá” ser adotado o parcelamento é estratégico para
470 que se possa impulsionar a realização de PIUs nessas áreas. O **representante titular pela**
471 **Universidade Nove de Julho (UNINOVE), Daniel Todtmann Montandon**, pede a palavra para
472 lembrar que uma área pública precisa destinar área pública para parcelamento do solo,
473 ressaltando que esses equipamentos públicos já não estão abrangidos pela obrigatoriedade da
474 modalidade loteamento. Ponderando que talvez para ficar mais claro isso, porque quando se
475 fala que precisa fazer o loteamento parece que se está exigindo que isso seja feita em área
476 pública também, destacou que colocou uma sugestão no chat de adicionar no inciso depois de
477 conforme disposto no parágrafo segundo do artigo 44 da Lei 16.402, sugerindo adicionar
478 “observados os casos isentos de parcelamento do solo, em especial os artigos 42 e 45”.
479 Pontuando que também não adianta você falar em “poderá”, porque fica muito aberto,
480 observou que já existe essa previsão nos artigos 42, 43, 44, 45 e ao mesmo tempo existe as
481 excepcionalidades previstas, ressaltando que se tem que tomar cuidado num caso de
482 incremento de área construída de mais de 50% e que seja adicionado outro uso por exemplo
483 de dar um tratamento para um novo uso que seja sem isonomia em relação a outros locais. O
484 representante titular da Secretaria do Governo Municipal - SGM, Fernando Barrancos Chucre,
485 pede a palavra para fazer uma observação, pontuando que o representante Daniel Todtmann
486 Montandon, de uma certa maneira já caminhou nesse sentido, ressaltou que acha que é um
487 problema de redação e que talvez ajustar melhor essa redação porque também concorda com
488 a Presidente quando ela diz que é alguns equipamentos específicos, destacando que ela deu
489 um ótimo exemplo que é o campo de Marte, que com a manutenção da operação da pista e
490 mais daquele conjunto de hangares e equipamentos que tem ali é muito pouco provável que
491 se consiga fazer qualquer tipo de parcelamento sem interferir na operação do equipamento
492 que eventualmente vai continuar existindo, mesmo colocando equipamento público Parque
493 que está previsto lá, ele vai continuar existindo, e que acha que talvez realmente ajustar o
494 texto é uma maneira que também não obrigue inviabilizando eventualmente a implantação de

495 equipamento de interesse público ou não, e que o Campo de Marte é um exemplo perfeito de
496 que naquele espaço não cabe parcelamento sob o ponto de vista de inviabilizar qualquer tipo
497 de outro equipamento naquele mesmo local. O **representante titular da Associação Comercial**
498 **de São Paulo (ACSP), Eduardo Della Manna**, pede a palavra novamente, pontuando que
499 estava pensando na proposta do representante Daniel Todtmann Montandon, e que se
500 simplesmente substituir o “deverá” por “poderá” o que isso pode acarretar, se a deliberação
501 vai ser do colegiado, vai ter uma análise técnica que vai ser submetida a deliberação da CTLU.
502 Insistiu que a minuta ela não deve ser clara apenas para a CTLU, ela tem que ser clara para o
503 técnico e para o interessado também, ponderando que como interessado através da leitura de
504 uma resolução já tem que saber quais são os caminhos que pode trilhar nesse processo,
505 ressaltou que como interessado aqui tem duas opções, poderá eventualmente adotar o
506 parcelamento do solo na modalidade loteamento ou então optar pelo PIU, então como
507 interessado muito possivelmente vai adotar o PIU e apresentar uma manifestação de interesse
508 privado que vai ter que ser submetida ao Executivo, que vai ter que promover consultas
509 públicas, vai ter que aceitar a manifestação e o interessado entrar com um projeto.
510 Entendendo que vai se ter um projeto mais qualificado, ponderou o que o “poderá” pode
511 alterar a intenção de privilegiar a apresentação de um PIU. Observou, ainda, que o artigo 15 no
512 seu §1º privilegiou o PIU como possibilidade de regulamentação de ZOE, e o §2º deu uma
513 outra possibilidade, ponderando que se pode simplesmente substituir de fato o “deverá” por
514 “poderá”, ressaltou que acha que indiretamente se continua induzindo o interessado a
515 apresentar um PIU, porque entende que para ele vai ser melhor apresentar um projeto mais
516 qualificado do que partir para modalidade de loteamento. A representante suplente da SP-
517 URBANISMO, Rita de Cássia Guimarães Sylvestre Gonçalves, destacando que gostou da
518 sugestão do representante Pedro Luiz Ferreira da Fonseca, de associar essa dispensa de
519 parcelamento a questão do interesse público, observou que estava olhando a listagem de
520 dispensas de destinação do artigo 45 em qual enquadraria o Anhembi por exemplo,
521 ponderando que acha que não está enquadrado nenhuma daquelas alíneas, que supondo que
522 o Anhembi que foi concedido entenda por bem construir um segundo Hotel considerando que
523 é um próprio público e que ao final da concessão ele se reverterá ao poder público,
524 questionou como seria, se teria que parcelar o Anhembi. Pontuou que em Imóveis públicos
525 que pertencesse ao Poder Público ter alguma coisa que preservasse o interesse público nessas

526 situações e que está claro que em alterações de propriedades privadas se deve exigir esse
527 comprimento de destinação e parâmetros qualificadores, observando que para esse caso se
528 tem que ver, é um caso que houve um PIU, houve uma lei, os parâmetros foram colocados e
529 foram descartados porque seriam da modalidade alienação, ressaltou que o Anhembi não foi
530 vendido, foi concedido, indagando se o PIU não vale, se vai fazer outro, e como é que fica.
531 Observando que se trata de um imóvel público que vai permanecer em mãos do poder público
532 e que tem uma quantidade metros quadrados atribuídos a ele, pontuou que é um caso
533 específico de um bem público que não está compreendido nas alinhas do artigo 45 e que
534 talvez não deva ser submetido ao parcelamento no caso de uma reforma superior a 50%. A
535 Presidente então apresentou uma sugestão trocando “deverá” por “poderá” e no texto onde
536 escrito art. 44 da Lei Municipal 16412/2016, ou, alternativamente e de forma justificada,
537 poderão ser isentados motivados por interesse público ou ainda poderão ser adotados
538 parâmetros de parcelamento de uso ocupação do solo definido por meio de projeto de
539 intervenção urbana PIU elaborado pelo interessado nos termos da legislação vigente,
540 observando que fez essa sugestão motivada pelo representante Pedro Luiz Ferreira da Fonseca
541 quando falou sobre o interesse público. O representante titular da Secretaria Municipal de
542 Governo (SGM), Fernando Barrancos Chucre, ressaltou que acha que seria uma boa saída,
543 porque resolve a questão do interesse público, e no caso do PIU privado, se a pessoa quiser
544 apresentar um projeto mais qualificado, apresenta um PIU à municipalidade, para que se façam
545 essas discussões em outras instâncias, observando que pode ser uma saída para deixar isso
546 mais claro, ponderou que vão existir casos, está se falando de um número enorme de ZOEs
547 que tem no município de São Paulo, que será proposta para CTLU. Ressaltando que acha
548 temerário fechar em qualquer um dos termos tanto no “poderá” quanto no “deverá”, pontuou
549 que garantido interesse público, a opção de texto dada pela Presidente pode ser uma saída
550 para a deixar isso mais claro. O representante titular pela Universidade Nove de Julho
551 (UNINOVE), Daniel Todtmann Montandon, ressaltou que sinceramente prefere poderá porque
552 sempre tem interesse público, sempre foi prevalecer interesse público, não é a situação que
553 tem interesse público que se vai dispensar o parcelamento do solo, ponderando que são
554 conceitos completamente diferentes, observou se o imóvel é de titularidade pública, ele já
555 está no artigo 43 ele não precisa destinar área pública, ele já é público, e se ele pretende fazer
556 uso que está fora da listagem do 42 e do 45 ele está sujeito as exposições igual um outro

privado, se ele quer fazer a concessão para hotel faz um PIU, se o hotel for muito grande como no Anhembi e superar 50% era construída, se for fazer o negócio que é mais do que 50% do que está no Anhembi é uma coisa grande e precisa de PIU. Pontuou ainda, que trazer a ideia do interesse público para dentro acha que confunde, acha que não é questão de interesse público, sempre tem interesse público, inclusive no que for autorizado por um privado, ressaltando que acha que a questão é a isenção que está no rol do artigo 45, observou que está fazendo essa consideração e que então prefere “poderá”, porque ele modula melhor essa questão do interesse público na redação. A representante titular da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL 1), Daniella Lucas Richards, ressaltou que é favorável a incluir o preservado interesse público no texto do artigo. O representante titular da Associação Comercial de São Paulo (ACSP), Eduardo Della Manna, pontuando que já manifestou sua opinião e que lhe parece exatamente a mesma que o Daniel Todtmann Montandon, ressaltou que deveriam então simplesmente substituir o “deverá” por “poderá”, observando que a incorporação dessa questão do interesse público pode gerar mais confusão do que linhas objetivas de análise de deliberação. Sugerindo ainda para a Presidente um encaminhamento, porque se preocupa em ficar exaustivamente debatendo esse tema, quem sabe fazer uma votação no conjunto e aí propor depois votar o destaque que seria esse Inciso 4 do artigo 5º, ponderou que parece talvez seja o caminho ideal já que houve absoluto consenso em relação a todos os outros pontos. O representante titular da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL 2), Pedro Luiz Ferreira da Fonseca, achando que talvez o melhor encaminhamento seja realmente a proposta do Eduardo Della Manna, ponderou que particularmente não vê prejuízo em incorporar essa questão do interesse público mesmo porque, como colocado pelo Daniel Todtmann Montandon existe um regramento das isenções no parágrafo quinto do Artigo 45, e que ainda estaria tendente a incorporar essa questão no interesse público até pensando em se deparar com alguma algum tipo de situação que não seria encaixável nem no parcelamento nem no PIU, que daria uma certa abertura, e não prejudicaria o contexto Global da resolução. A Presidente pediu para a Secretaria Executiva apresentar a propostas para se colocar em votação. Após fazer a leitura do inciso IV, a Presidente alertou que era “poderá” e não “deverá”. O representante titular da Associação Comercial de São Paulo (ACSP), Eduardo Della Manna, interveio para pontuar que a sugestão da presidente, s.m.j., foi manter o deverá e criar uma outra forma alternativa além da

588 proposta de PIU, indagando se não foi isso. A presidente esclareceu que seria a inserção dos
589 dois. A Secretaria Executiva novamente fez a leitura com o ajuste mencionado. A
590 representante suplente da SP-URBANISMO, Rita de Cássia Guimarães Sylvestre Gonçalves,
591 interveio colocando que ainda teria que dar uma ajustada no texto, de que o “poderá”
592 resolveria. O representante titular da Associação Comercial de São Paulo (ACSP), Eduardo Della
593 Manna, indagou quanto mencionar a possibilidade de isenção da modalidade loteamento
594 motivado por interesse público, uma vez que a própria lei nº 16.402 definiu a necessidade do
595 loteamento para determinadas situações, e que então, seria melhor substituir simplesmente
596 “deverá” pelo “poderá”. Também questionou que interesse público que difere daquele que já
597 foi estabelecido na 16402 ao regrar a necessidade da modalidade de parcelamento de
598 loteamento para determinadas situações. Por fim, insistiu na simples alteração de “deverá”
599 por “poderá”. A representante suplente da SP-URBANISMO, Rita de Cássia Guimarães
600 Sylvestre Gonçalves, pontuou que parece suficiente. O representante titular pela Universidade
601 Nove de Julho (UNINOVE), Daniel Todtmann Montandon, pontuou para deixar só o poderá,
602 ponderando que tem tantos dispositivos que acompanham isso, e que “motivar por interesse
603 público” abre uma discussão que não é parcelamento do solo, observando que também tinha
604 entendido que poderá era uma coisa e essa alternativa do interesse público era outra coisa, e
605 que então preferia ficar com o “poderá”. A representante suplente da SP-URBANISMO, Rita de
606 Cássia Guimarães Sylvestre Gonçalves, ressaltou que na verdade o que se tentava preservar
607 seriam os imóveis públicos, aqueles terrenos que estão sob o domínio da Prefeitura, do
608 Estado, da União. O representante titular da Associação Comercial de São Paulo (ACSP),
609 Eduardo Della Manna, destacou que a Prefeitura também pode apresentar um PIU. O
610 representante titular pela Universidade Nove de Julho (UNINOVE), Daniel Todtmann
611 Montandon, ponderou que colocar interesse público seria complicado. A representante
612 suplente da SP-URBANISMO, Rita de Cássia Guimarães Sylvestre Gonçalves, destacou que
613 “poderá” dá este espaço de análise que incluiria essas situações dos imóveis públicos,
614 observando, ainda, que seria recomendável que nas revisões tanto do PDE quanto do
615 Zoneamento, e que talvez o PDE já pudesse apontar isso com mais assertividade, quando é
616 que tem que ser PIU e quando é que não tem que ser PIU, ficando melhor definido. Ressaltou
617 que entende que o artigo 15 das duas alternativas e que, por exemplo, impor a ANAC ou
618 Infraero ter que fazer um PIU do aeroporto de Congonhas, fica complicado tendo essas

619 possibilidades. O representante titular da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento
620 (SMUL 2), Pedro Luiz Ferreira da Fonseca, pontuando que concorda com todas as questões, e
621 com o que foi levantado pelo Daniel Todtmann Montandon, ressaltou que o texto
622 simplesmente substituindo por “poderá” vai dar absolutamente na mesma. Destacando que o
623 texto dá duas alternativas, parcelamento ou PIU, observou que se está remetendo alguns
624 casos a exceção do parágrafo 5º do Artigo 45, que é legítimo, e que teria uma dúvida, se não
625 seria melhor deixar essas exceções explícitas no texto para não chegar na CTLU depois e se ter
626 só essas duas alternativas, ou seria PIU ou seria parcelamento. Ponderando que no bojo do
627 parcelamento no artigo está explicitamente citado no disposto no 44, e que existe o parágrafo
628 5º do 45 que excepciona alguns casos e que está implícito, ressaltou que não saberia se
629 poderia gerar dúvida mantendo-se somente essas duas alternativas, e que é uma preocupação
630 para não gerar novas discussões nos casos específicos na CTLU. Por fim, ressaltou que
631 concorda com “poderá”, mas que colocaria explicitamente as exceções do parágrafo 4 do art.
632 45, mas que também se não quiserem também concorda só com “poderá”. O representante
633 titular da Associação Comercial de São Paulo (ACSP), Eduardo Della Manna, pontuando que foi
634 discutido exaustivamente esse Inciso 4 e que tudo bem mudar para o “poderá”, mas que
635 entenderia que deveria privilegiar o caminho que foi privilegiado pela 16.402, que as ZOEs
636 devem ser preferencialmente regulamentadas por PIU. Ponderando que a lei deu uma
637 alternativa enquanto não se tiver o PIU delibera pela CTLU, que estão exatamente propondo o
638 mesmo caminho, tentando privilegiar assim como fez a 16.402 o caminho do PIU, porque
639 entenderam que o PIU é um instrumento privilegiado de requalificação, senão continuará
640 fazendo mais do mesmo na cidade de São Paulo. Observando, ainda, que essa minuta inclusive
641 tem um caráter pedagógico para o interessado, e que ela dá uma sinalização para o PIU, e não
642 querendo entrar na discussão do Anhembi, pontuou para que se mude apenas o deverá por
643 poderá e votar, e se dirigindo Pedro Luiz Ferreira da Fonseca ponderou que criar uma série de
644 situações possíveis, sempre vai aparecer um caso diferente do que aquilo que se examinou, e
645 que então é melhor substituir simplesmente o “deverá” por “poderá”. Por fim, disse que seria
646 o momento de votar, pontuando que acha que é uma discussão muito rica, muito importante
647 para a cidade, e que tiveram a felicidade de contar com um grupo tão bem-preparado, tão
648 conhecedor da cidade, da sua legislação para conseguir chegar por consenso e através do bom
649 senso a esse texto, e que essas questões deveriam inclusive terem sido apresentadas

650 preliminarmente dentro do grupo. A representante suplente do Movimento Defenda São
651 Paulo – MDSP, Renata Esteves de Almeida Andretto, interrompeu, para que ficasse constando
652 que o Eduardo Della Manna falou por duas vezes que foi por consenso, e que gostaria de
653 registrar que não é por consenso, é com divergência. O representante titular da Associação
654 Comercial de São Paulo (ACSP), Eduardo Della Manna, esclareceu que essa minuta teve
655 absoluto consenso dentro do grupo de trabalho, e que essa questão foi levantada pela
656 presidente, assim como poderia ter sido levantada por qualquer outro membro do grupo,
657 enfatizando que a minuta representou um consenso dentro do grupo de trabalho. A
658 representante suplente do Movimento Defenda São Paulo – MDSP, Renata Esteves de Almeida
659 Andretto, ressaltou que este esclarecimento é muito importante, e que é o que queria fazer,
660 que seria dentro do grupo de trabalho. O representante titular da Secretaria Municipal de
661 Urbanismo e Licenciamento (SMUL 2), Pedro Luiz Ferreira da Fonseca, reitera que houve um
662 consenso dentro do grupo de trabalho e que essa questão só veio trazida pela substituição de
663 uma palavra e desencadeou essa discussão, mas que isso é sem prejuízo no consenso que
664 houve no grupo. A Presidente então pede para colocar em votação. O representante titular
665 pela Universidade Nove de Julho (UNINOVE), Daniel Todtmann Montandon, interrompe e
666 apresenta uma questão para entender claramente a votação, se não vai ter o destaque, e que
667 se vai colocar em votação o texto apenas com substituição do “deverá” por “poderá”. A
668 Secretaria Executiva esclareceu que seria isso, que irá por texto original e só trocar a palavra
669 “deverá” por “poderá”. O processo foi colocado em regime de votação com a sugestão de
670 alteração proposta em Plenário, na sequência foram deliberados favoravelmente, por maioria
671 de votos, à vista do contido no processo, da Minuta de Resolução oriunda do Grupo de
672 Trabalho com a finalidade de estabelecer critérios de análise para deliberação da ZOE, e do
673 Parecer SMUL/ATAJ Nº 077646266, com a ressalva apresentada em plenário, pela proposta de
674 resolução, com a seguinte votação: 14 votos favoráveis, a saber: Poder Público: SMUL1,
675 Daniella Lucas Richards (Titular); SMUL2, Pedro Luiz Ferreira da Fonseca (Titular); SGM,
676 Fernando Barrancos Chucre (Titular); SMJ, Maria Lúcia Palma Latorre (Suplente); SIURB, Lívia
677 Gasparelli Cavalcante (Titular); SMT, Fátima de Cássia Brasil Vieira (Titular); SVMA, Christiane
678 de França Ferreira (Titular); SP-URBANISMO, Rita de Cássia Guimarães Sylvestre Gonçalves
679 (suplente) / Sociedade Civil: UNINOVE/FAU-MACK, Daniel Todtmann Montandon (Titular); IAB-
680 SP, Natasha Mincoff Menegon (Suplente); SECOVI-SP/ACSP, Priscila Rigon Fecher (Titular);

681 ACSP/ASBEA-SP, Eduardo Della Manna (Titular); IBDU, Fernando Guilherme Bruno Filho
682 (Titular); CPM, Ana Luiza Dantas Coutinho Perez (Titular), 03 votos contrários, a saber:
683 Sociedade Civil: SAPP/MDSP, Lucila Falcão Pessoa Lacreta (Titular), com declaração de voto
684 que foi lida pela representante suplente do Movimento Defenda São Paulo – MDSP, Renata
685 Esteves de Almeida Andretto, a saber: “Lucila Falcão Pessoa Lacreta, Renata Esteves de
686 Almeida Andretto, Raphaela José Cyrillo Galletti e Ivan Carlos Maglio, representantes nessa
687 Câmara Técnica de Legislação Urbanística, vêm se manifestar contrários à Minuta de
688 Resolução apresentada nos autos do Processo 6068/2022/0007290-7, que, com fundamento
689 no art. 15 e seu parágrafo 2º da Lei 16.402/2016, tem a finalidade de “estabelecer critérios de
690 análise para a definição de parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo para Zonas
691 de Ocupação Especial – ZOE”, ao argumento de que esta Câmara tem recebido demandas para
692 a definição desses parâmetros de parcelamento, sendo “necessária a definição de critérios que
693 orientem suas deliberações”; Considerando que em Ações Diretas de Inconstitucionalidade,
694 em que a Municipalidade de São Paulo figura como parte-ré, o Poder Judiciário tem
695 reiteradamente decidido que a fixação de parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do
696 solo é matéria de competência exclusiva do Poder Legislativo, sendo vedada a delegação de
697 competência entre os Poderes; Considerando que o descumprimento dessas decisões por esta
698 Câmara Técnica já é objeto de Inquérito Civil que tramita no Ministério Público Estadual;
699 Considerando que o caso reportado nestes autos, em nome de REC SS Pipeline XIII
700 Empreendimentos Ltda., se relaciona com Processo de tombamento do Conjunto de Oficinas
701 Ferroviárias de São Paulo Railway que é objeto de Procedimento no Ministério Público
702 Estadual e com Ação Civil Pública sobre ilegalidades na edificação da Ponte Lapa-Pirituba que
703 já tem decisão contrária à Municipalidade; Chamando atenção que o local analisado, objeto do
704 Processo 6068/2022/0007290-7, está dentro do perímetro do PIU Arco Tietê e que recentes
705 decisões da Presidência do Superior Tribunal de Justiça resultaram na obrigatoriedade de
706 realização, pela Municipalidade, de Estudos de Impacto Ambiental por aplicação da Resolução
707 CONAMA 01/1986, nos Projetos de Intervenção Urbana – PIUs Arco Pinheiros, Central e Arco
708 Jurubatuba, em razão de sua área ser superior a 100 hectares e que o PIU Arco Tietê, cuja
709 tramitação fora paralisada, também tem área que supera 100 hectares; Considerando que a
710 Minuta de Resolução apresentada implica descumprimento dessas decisões judiciais; Os
711 subscritores são pelo indeferimento da Minuta de Resolução apresentada nos autos do

712 Processo 6068/2022/0007290-7 e registram, pedindo a atenção dos demais representantes
713 deste colegiado, que a Administração é uma e sendo esta Câmara Técnica um de seus órgãos,
714 está obrigada a cumprir todas as decisões impostas à Municipalidade, bem como obedecer o
715 princípio da legalidade e os todos os princípios da Administração Pública. Como medida de
716 informação, a presente manifestação será encaminhada, com os complementos que forem
717 necessários, ao Exmo. Procurador Geral de Justiça, aos Procuradores e Promotores de Justiça
718 que presidem as Ações Civis Públicas, Inquérito e Procedimento Cíveis.”; AAJJ/MOVPAULISTA,
719 Raphaella José Cyrillo Galletti (Suplente), acompanha a declaração de voto apresentada pela
720 representante titular da Sociedade dos Amigos do Planalto Paulista – SAPP, Lucila Falcão
721 Pessoa Lacreta, e lida pela representante suplente do Movimento Defenda São Paulo – MDSP,
722 Renata Esteves de Almeida Andretto; AMM-COHAB 1, José André de Araujo (Titular)
723 acompanha a declaração de voto apresentada pela representante titular da Sociedade dos
724 Amigos do Planalto Paulista – SAPP, Lucila Falcão Pessoa Lacreta, e lida pela representante
725 suplente do Movimento Defenda São Paulo – MDSP, Renata Esteves de Almeida Andretto.
726 Abstenções (00): Nenhuma. Ausentes (03): Poder Público: SMSUB; SMC / Sociedade Civil:
727 Representando CPM, e emitido a RESOLUÇÃO SMUL.ATECC.CTLU/001/2023 nos seguintes
728 termos: A Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU/SMUL, em sua 112ª Reunião
729 Ordinária, realizada em 27 de fevereiro de 2023, por 14 votos favoráveis e 03 votos contrários,
730 à vista de proposta de Minuta de Resolução apresentada pelo Grupo de Trabalho criado pela
731 Resolução SMUL.ATECC.CTLU/006/2022, com fundamento nas competências definidas no
732 artigo 330 da Lei Municipal nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - Plano Diretor Estratégico - PDE,
733 e no artigo 157 da Lei Municipal nº 16.402, de 22 de março de 2016 - LPUOS, e,
734 CONSIDERANDO Que a demarcação das atuais Zonas de Ocupação Especial teve, como origem,
735 a Lei Municipal nº 8.769, de 31 de agosto de 1978, que definiu os parâmetros para as zonas
736 especiais Z8, sendo tais locais, posteriormente, demarcados como porções do território do
737 Município destinadas a abrigar atividades que, por suas características únicas, necessitem de
738 tratamento especial, pela Lei Municipal nº 13.885/04, de 25 de agosto de 2004, em seu artigo
739 108, inciso VIII e § 1º, e ampliadas pela Lei Municipal nº 16.402, de 22 de março de 2016; Que
740 a demarcação das atuais Zonas de Ocupação Especial teve, como origem, a Lei Municipal nº
741 8.769, de 31 de agosto de 1978, que definiu os parâmetros para as zonas especiais Z8, sendo
742 tais locais, posteriormente, demarcados como porções do território do Município destinadas a

743 abrigar atividades que, por suas características únicas, necessitem de tratamento especial, pela
744 Lei Municipal nº 13.885/04, de 25 de agosto de 2004, em seu artigo 108, inciso VIII e § 1º, e
745 ampliadas pela Lei Municipal nº 16.402, de 22 de março de 2016; Que a Câmara Técnica de
746 Legislação Urbanística - CTLU tem recebido demandas para definição de parâmetros de
747 parcelamento, uso e ocupação do solo em ZOE, sendo necessária a definição de critérios que
748 orientem suas deliberações; O disposto no artigo 15 da Lei Municipal nº 16.402, de 22 de
749 março de 2016, que facilita à CTLU a definição de parâmetros de parcelamento, uso e
750 ocupação do solo em Zonas de Ocupação Especial - ZOE, quando o respectivo Projeto de
751 Intervenção Urbana - PIU não estiver regulamentado; Que a Resolução
752 SMUL.ATECC.CTLU/006/2022, com fundamento nas competências definidas no artigo 330 da
753 Lei Municipal nº 16.050, de 31 de julho de 2014 - Plano Diretor Estratégico (PDE), e no artigo
754 157 da Lei Municipal nº 16.402, de 22 de março de 2016, deliberou pela criação de Grupo de
755 Trabalho com a finalidade de estabelecer critérios de análise para a definição de parâmetros
756 de parcelamento, uso e ocupação do solo para Zonas de Ocupação Especial - ZOE; RESOLVE:
757 Art. 1º Os pedidos de definição de parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo para
758 Zonas de Ocupação Especial - ZOE, nos termos do artigo 15 da Lei Municipal nº 16.402/2016,
759 deverão ser submetidos para deliberação da CTLU com os seguintes conteúdos e
760 manifestações: I - Análise referenciada da proposta pela Coordenadoria de Legislação de Uso e
761 Ocupação do Solo - DEUSO da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento - SMUL,
762 contemplando, dentre outros, os seguintes aspectos: a) indicação de mudança ou de
763 permanência das condições que determinaram a demarcação de ZOE; b) verificação dos
764 parâmetros urbanísticos eventualmente definidos em deliberações anteriores da CTLU para a
765 ZOE em questão; c) verificação do histórico de ocupação da área, indicação dos parâmetros
766 das zonas de uso lindeiras e a descrição das características do entorno edificado; d) incidência
767 de eventuais restrições sobre os imóveis envolvidos, tais como vegetação significativa, bens
768 tombados, melhoramentos viários, servidões públicas e eventuais disposições constantes no
769 registro de imóveis; e) justificativa da dispensa ou da exigência de destinação de áreas
770 públicas, nos casos em que o terreno em ZOE não abrigue usos e atividades dispensados do
771 atendimento do lote máximo; f) observação quanto à necessidade de manifestação do
772 Departamento de Patrimônio Histórico - DPH, quando da análise edilícia, quanto às diretrizes
773 de preservação a serem observadas e informação quanto as normas específicas de

774 tombamento, no caso de imóvel tombado ou em área envoltória de bem ou território
775 tombado; g) observação quanto à necessidade de manifestação da Secretaria Municipal do
776 Verde e do Meio Ambiente - SVMA, quando da análise edilícia, e informação, quando for o
777 caso, quanto a indicação de Área de Preservação Permanente - APP e demais disposições
778 legais ambientais a serem observadas; II - Manifestação da unidade administrativa responsável
779 pela gestão de equipamentos públicos relacionados à atividade que gerou o enquadramento
780 em ZOE quanto à alteração pretendida e eventual intenção de emissão de DUP para o local,
781 quando for o caso; III - Manifestação da SP Urbanismo quanto às eventuais diretrizes
782 estabelecidas em estudos e propostas de PIUs em desenvolvimento ou ainda não aprovados;
783 IV - Justificativa do requerente quanto à alteração de atividade, acompanhada, quando se
784 tratar de área de propriedade da União, de manifestação da Secretaria de Patrimônio da União
785 - SPU do Governo Federal, especialmente no que se refere à existência de diretrizes para
786 destinação e ocupação dessas áreas. Parágrafo único. Nos termos do inciso II deste artigo,
787 caberá, em especial, manifestação da Secretaria Municipal de Mobilidade e Trânsito - SMT,
788 quando se tratar de garagem de ônibus que tenha sido utilizada por empresa prestadora de
789 serviço de transporte público coletivo, quanto ao impacto da alteração pretendida em relação
790 ao Sistema Municipal de Mobilidade. Art. 2º As consultas relacionadas à definição de
791 parâmetros em ZOE deverão ser protocoladas como Diretrizes de Projeto, nos termos do
792 artigo 51 da Lei Municipal nº 16.642/ 2017, e do artigo 46 do Decreto Municipal nº
793 57.776/2017, com incidência da devida taxa prevista no Anexo II da Lei Municipal nº
794 16.642/2017, considerando-se a área construída objeto da intervenção. §1º O protocolo do
795 pedido referido no caput se dará mediante preenchimento do requerimento específico de
796 Diretrizes de Projeto fornecido pela Coordenadoria de Atendimento ao Pùblico da Secretaria
797 Municipal de Urbanismo e Licenciamento - SMUL/CAP ou por meio eletrônico que venha a ser
798 adotado por SMUL e será analisado por SMUL DEUSO e deliberado pela CTLU. §2º Para
799 autuação do pedido de Diretrizes de Projeto devem ser anexados documentação geral do
800 imóvel, do(s) proprietário(s) e dos responsável(is) técnico(s), peças gráficas simplificadas
801 ilustrativas do projeto arquitetônico necessárias para a compreensão do objeto da consulta,
802 ficha técnica do imóvel emitida há menos de 60 (sessenta) dias, contados da autuação do
803 processo e demais elementos e anuências que se fizerem necessários à compreensão do
804 pedido, além dos documentos específicos estabelecidos na Lei Municipal nº 16.642/2017, no

805 Decreto Municipal nº 57.776/2017 e na Portaria nº 221/SMUL-G/2017, para cada caso. §3º A
806 consulta prevista no Parágrafo único do art. 1º poderá ser feita de forma unificada
807 considerando todos os perímetros de ZOE que incidirem sobre garagens de ônibus. Art. 3º A
808 deliberação da CTLU quanto à definição dos parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do
809 solo, deverá contemplar o seguinte conteúdo: I - Coeficiente de aproveitamento máximo; II -
810 Taxa de ocupação; III - Gabarito de altura máxima; IV - Recuos mínimos; V – Incidência de
811 parâmetros qualificadores previstos no artigo 57 da Lei Municipal nº 16.402/2016: fruição
812 pública, fachada ativa, limite de vedação do lote e alargamento de passeio público; VI - Taxa de
813 permeabilidade; VII – Quota ambiental; VIII - Percentual de destinação de áreas verdes, áreas
814 institucionais e áreas para sistema viário, como decorrência de destinação de áreas públicas
815 para parcelamento do solo, observando os usos expressamente excepcionados no artigo 45 da
816 Lei Municipal nº 16.402/2016; IX - Usos e atividades permitidos, considerando categoria,
817 subcategoria e grupos de atividade; X - Definição do número de vagas para estacionamento e
818 da exigência ou dispensa de vestiário para usuários de bicicletas, de espaço de carga e
819 descarga, de área de embarque e desembarque de pessoas e do atendimento da largura da
820 via, quando tais parâmetros não estiverem definidos no Quadro 4A da Lei Municipal nº
821 16.402/2016; XI - Parâmetros de incomodidade, considerando ruído, vibração associada,
822 radiação, odores, gases, vapores e material particulado. §1º. Serão considerados os
823 parâmetros específicos de parcelamento, uso e ocupação do solo do projeto pretendido,
824 observados os coeficientes de aproveitamento máximo estabelecidos por Macroárea,
825 conforme Quadro 2A da Lei Municipal nº 16.050/2014 - PDE. §2º. Poderão ser definidos
826 parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo específicos para diferentes parcelas
827 destacadas no perímetro da ZOE, devendo, neste caso, ser apresentado, pelo proponente,
828 plano urbanístico geral, com a delimitação e a indicação dos parâmetros de cada parcela. Art.
829 4º Em lotes ou glebas com qualquer área, nas situações em que não ocorrer a alteração da
830 atividade existente, ou quando houver mudança para outra atividade enquadrada no mesmo
831 grupo de atividades que gerou o enquadramento em ZOE, será admitida a implantação de uso
832 acessório ou diverso daquele que gerou o enquadramento em ZOE: I) quando não ocorrer o
833 acréscimo de área construída, poderão ser considerados os parâmetros de parcelamento, uso
834 e ocupação do solo da edificação existente, mesmo quando superiores aos limites
835 estabelecidos no Quadro 2A da Lei Municipal nº 16.050/2014 - PDE; II) quando houver

836 acréscimo de área construída inferior ou igual a 50% (cinquenta por cento), poderão ser
837 considerados os parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo do projeto pretendido,
838 observados os limites estabelecidos no Quadro 2A da Lei Municipal nº 16.050/2014 - PDE. Art.
839 5º Quando o projeto pretendido previr a reforma de edificações com a ampliação de mais de
840 50% (cinquenta por cento) da área total existente ou quando se caracterizar como edificação
841 nova, além das manifestações dos órgãos públicos previstas no art. 1º, para a definição de
842 parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo em ZOE, previstos no artigo 3º, aplicam-
843 se as seguintes condições: I) independentemente da alteração ou da manutenção da atividade
844 que gerou o enquadramento em ZOE, nos casos de lotes com área inferior ou igual a 10.000m²
845 (dez mil metros quadrados), poderá ser solicitado o atendimento dos parâmetros
846 qualificadores da ocupação previstos no artigo 57 da Lei Municipal nº 16.402/2016, aplicando-
847 se, para tanto, as disposições do artigo 88 da mesma lei; II) nas situações em que não houver
848 alteração da atividade existente ou quando a mudança ocorrer dentro do mesmo grupo de
849 atividades que gerou o enquadramento em ZOE, admitida a implantação de uso acessório de
850 outro grupo de atividades, em lotes ou glebas com área superior a 10.000 m² (dez mil metros
851 quadrados) e menor ou igual a 40.000 m² (quarenta mil metros quadrados) poderão ser
852 solicitados, conforme o caso: a) o atendimento dos parâmetros qualificadores da ocupação
853 previstos no artigo 57 da Lei Municipal nº 16.402/2016, aplicando-se, para tanto, as
854 disposições do artigo 87 da mesma lei; b) a destinação de área pública para as finalidades
855 estabelecidas no Quadro 2 também da Lei Municipal 16.402/2016, no caso de lotes com área
856 superior a 20.000 m² (vinte mil metros quadrados); c) o atendimento da Cota de Solidariedade
857 prevista no artigo 111 da Lei Municipal nº 16.050/2014, incidente sobre o acréscimo de área
858 construída computável, no caso de reforma, ou sobre a totalidade da área computável, no
859 caso de obra nova; III) nas situações em que houver alteração do grupo de atividades no qual
860 estava compreendida a atividade que gerou o enquadramento em ZOE, em lotes ou glebas
861 com área superior a 10.000 m² (dez mil metros quadrados) e menor ou igual a 40.000 m²
862 (quarenta mil metros quadrados) serão solicitados: a) o atendimento dos parâmetros
863 qualificadores da ocupação previstos no artigo 57 da Lei Municipal nº 16.402/2016, aplicando-
864 se, para tanto, as disposições do artigo 87 da mesma lei; b) a destinação de área pública para
865 as finalidades estabelecidas no Quadro 2 também da Lei Municipal 16.402/2016, no caso de
866 lotes com área superior a 20.000 m² (vinte mil metros quadrados); c) o atendimento da Cota

867 de Solidariedade prevista no artigo 111 da Lei Municipal nº 16.050/2014, incidente sobre o
868 acréscimo de área construída computável, no caso de reforma, ou sobre a totalidade da área
869 computável, no caso de obra nova; IV) em lotes ou glebas com área superior a 40.000 m²
870 (quarenta mil metros quadrados), independentemente da alteração ou da manutenção da
871 atividade que gerou o enquadramento em ZOE poderá ser adotado o parcelamento do solo na
872 modalidade loteamento, conforme disposto no § 2º do art. 44 da Lei Municipal 16.402/2016,
873 ou, alternativamente, e de forma justificada, poderão ser adotados parâmetros de
874 parcelamento, uso e ocupação do solo definidos por meio de Projeto de Intervenção Urbana -
875 PIU, elaborado pelo interessado, nos termos da legislação vigente. Art. 6º Nas solicitações de
876 reforma com ou sem acréscimo de área construída para implantação de uso acessório ou
877 diverso daquele que gerou a classificação do imóvel como ZOE, ou ainda, nas situações
878 previstas no artigo 76 da Lei Municipal nº 16.402/2016, ficam estabelecidas as seguintes
879 condições para atendimento da Quota Ambiental (QA): I) a Quota Ambiental (QA) será
880 calculada sobre a área destacada, considerando o Perímetro Ambiental incidente sobre a ZOE,
881 de acordo com o Mapa 3 anexo à Lei Municipal nº 16.402/2016, e atendidos os parâmetros do
882 Quadro 3A anexo à referida Lei; II) não será exigido o atendimento da pontuação mínima da
883 Quota Ambiental, conforme dispõe o § 3º do art. 107 da Lei Municipal nº 16.402/2016, e não
884 será exigida a destinação de áreas públicas para a parcela da ZOE ocupada pela atividade
885 classificada como INFRA; III) para as áreas demarcadas como ZOE não ocupadas por INFRA
886 poderá ser desconsiderada, para o cálculo da QA, a critério da CTLU, a parcela do lote ocupada
887 por áreas não edificadas, tais como campos de futebol, pistas de corridas e túmulos; IV) para
888 atendimento da QA em ZOE, a pontuação final do indicador de drenagem - D FINAL, obtida
889 pela aplicação da fórmula prevista na nota de cálculo VII do Quadro 3B da Lei Municipal nº
890 16.402/2016, está limitada a 1,0 (um). Art. 7º Os parâmetros propostos pela CTLU, para cada
891 ZOE, deverão resultar em pronunciamento específico para cada perímetro de ZOE, com os
892 conteúdos descritos nos artigos 1º e 3º desta resolução. Art. 8º Fica revogada a Resolução
893 SMDU.AOC.CTLU/006/2020. Art. 9º Essa resolução entrará em vigor na data de sua publicação.
894 **06)** O representante titular da São Paulo Urbanismo (SP-URBANISMO), Guilherme Henrique
895 Fatorelli Del'Arco integra a reunião novamente passando a sua representante suplente Rita de
896 Cássia Guimarães Sylvestre Gonçalves a acompanhar a reunião. **07)** Foi apresentado pela
897 relatora e representante da SMUL1, Daniella Lucas Richards (Titular), o processo nº 2018-

898 0.082.907-4; Interessado: AMERICA INCORPORAÇÃO E PARTICIPAÇÃO LTDA; Assunto: ALVARÁ
899 DE APROVAÇÃO E EXECUÇÃO DE EDIFICAÇÃO NOVA; Local: AV. DEPUTADO EMILIO CARLOS.
900 Após relatoria, a Presidente abriu para debates. A representante titular pela Sociedade dos
901 Amigos do Planalto Paulista (SAPP), Lucila Falcão Pessoa Lacreta, pontuou que esse caso nem
902 deveria vir para CTLU, ressaltando que o artigo 60 é muito claro, inclusive pelo levantamento
903 planimétrico e pelas fotos, observou que entrou no Google e viu as fotos, o terreno em três
904 dimensões, e que o artigo 60 diz que o gabarito de altura máxima da edificação será o definido
905 no quadro 3 dessa lei exceto nos casos de terrenos que contenham total ou parcialmente
906 declive ou aclive, que é o caso, acima de 30% identificado no mapa digital Oficial do Município
907 ou em levantamento topográfico atualizado e atestado por profissional, que também é o caso,
908 a edificação deverá obedecer ao gabarito de altura máxima de 28 metros, e que não havia
909 equívoco, não havia interpretação, que o artigo 60, §2º, no caso do acentuado aclive superior
910 a 30%, é inequívoco que o gabarito tem que ser de 28 metros, e que o plano diretor já fala
911 isso, a lei do zoneamento corrobora, e não haveria porque fazer diferente. Pontuou que
912 realmente o terreno tem uma parte que é ZEIS1, justamente na parte onde tem o Córrego a
913 céu aberto que foi definido como APP - Área de Proteção Permanente, destacando que a parte
914 do córrego que vai ao longo do limite do alinhamento da lateral direita ele seria tamponado, e
915 que então não consideraram a APP, ressaltando que não seria possível ter uma interpretação
916 diferente da clareza do §2º do artigo 60. Enfatizando que estudou bastante esse caso,
917 destacou que ele tem outros problemas sérios de coeficiente de aproveitamento maior do que
918 o permitido em lei, porque é uma zona de centralidade, e o coeficiente é duas vezes a área do
919 terreno, e que então as áreas não estão adequadas, inclusive aparentemente não houve o
920 cálculo de outorga onerosa, observando que pelo menos não foi apresentado no processo, em
921 que pese ele faça um empreendimento de HMP, mas na zona de centralidade como está na
922 planta, e que são contrários a pretensão por falta total de amparo legal. Por fim, enfatizando
923 que esse caso não deveria ter vindo para CTLU, ressaltou que esse caso também contraria a
924 Adin, porque a Adin não permite que a CTLU altere a legislação como seria a pretensão do
925 interessado. O representante titular pela Universidade Nove de Julho (UNINOVE), Daniel
926 Todtmann Montandon, lembrando da existência da dúvida do que seria declividade parcial,
927 recordou que foi formado um grupo de trabalho que culminou com a resolução 012/2018, e
928 que os casos vêm para CTLU quando se tem dúvida da incidência da declividade parcial.

929 Pontuando que queria entender um pouco como foi, pediu para Daniella Lucas Richards
930 esclarecer qual a dúvida que existe neste caso, ressaltou que concordância é diferente de
931 dúvida. O representante destacando que quando se discorda do parâmetro por ele estar
932 afetando o projeto é uma coisa, questionou qual é a dúvida de incidência do dispositivo, qual é
933 a dúvida que está vindo para a CTLU deliberar. A palavra foi passada para a representante
934 suplente do Movimento Defenda São Paulo – MDSP, Renata Esteves de Almeida Andretto, que
935 pediu ouvir a Daniella Lucas Richards primeiro. A palavra, então, foi passada para
936 Coordenadora de DEUSO e representante titular da Secretaria Municipal de Urbanismo e
937 Licenciamento (SMUL 1), Daniella Lucas Richards, que esclareceu que o caso foi colocado nos
938 termos da resolução 012/2018, que tem um trecho da resolução que fala que Caberá à Câmara
939 Técnica de Legislação Urbanística – CTLU, analisar e deliberar sobre os casos que, em virtude
940 das características do lote, das edificações da quadra, da paisagem urbana do entorno e da
941 implantação do empreendimento proposto, configurem uma situação de dúvida quanto à
942 aplicação do §2º do art. 60 da Lei nº 16.402/2016. Esclarecendo, ainda, que a dúvida foi
943 suscitada pelo interessado, foi entendida pela coordenadoria de DEUSO, e que então em
944 termos de Equipe técnica foi discutido isso coletivamente e tiveram dúvidas quanto a
945 aplicação imediata e sem nenhuma alteração do artigo 60 por conta da configuração do
946 terreno. Observou que ele tem uma expressiva porção em ZC com aclividade inferior a 30%,
947 ressaltando que a aclividade máxima da porção maior do terreno é 12%, e que ele tem um
948 trecho muito estreito no final, onde é uma APP, que ele não vai ter implantação de nenhuma
949 parte do empreendimento, que é uma ZEIS que vai ter parte dessa ZEIS atendida no
950 empreendimento proporcionalmente. Pontuando que de fato a análise técnica não é de
951 competência de DEUSO, ressaltou que ele tem que atender as porcentagens, ele tem que
952 atender o coeficiente e uma série de coisas, e que a análise não foi feita em DEUSO,
953 destacando que, o que se está debatendo agora é o gabarito, que por conta dessa dúvida
954 técnica de aplicação do gabarito que foi levantada pela área de análise, que foi levantada pelo
955 interessado, que foi encaminhada por DEUSO também como uma dúvida, e que foi
956 encaminhada para CTLU nos termos da resolução, e que o fundamento que estão encontrando
957 é a resolução que a própria CTLU fez. Pontuando que entendem que a dúvida é pela
958 configuração do empreendimento e pela configuração do terreno. A representante suplente
959 do Movimento Defenda São Paulo – MDSP, Renata Esteves de Almeida Andretto, em

960 acréscimo a fala da representante Lucila Falcão Pessoa Lacreta, ressaltou que esse é um caso
961 absolutamente claro também da questão de inobservância da Adin, e que claramente não se
962 está querendo tirar uma dúvida, está querendo se criar uma dúvida para se obter um
963 pronunciamento. Pontuando que a dúvida é muito fácil de ser esclarecida com a leitura da lei e
964 que aliás é fácil aplicar a lei, ressaltou que basta aplicar a lei, ponderando que não há que se
965 imaginar que toda vez que alguém tem uma dificuldade para entender o que tem em um
966 dispositivo diga que isso é suscitar uma dúvida para chegar a CTLU. Observou que é claro que
967 os aplicadores do Plano Diretor, da lei do zoneamento, têm que fazer um esforço bastante
968 grande para compreensão do que o artigo quer dizer, ressaltando que é assim com todas as
969 leis, e que todas as leis imediatamente permitem algum tipo de dúvida, mas que ao longo da
970 sua interpretação, conjugando com outros artigos, vendo a lei sistematicamente, e não lida a
971 tira um artigo ou outro artigo, é claro que facilita e chega a dar a compreensão, pontuou que
972 no direito se tem a compreensão e muito sempre muito valorizada da compreensão
973 sistemática da Lei e não a compreensão literal de artigos separadamente. Destacou que em
974 primeiro lugar isso é uma questão absolutamente clara da Adin 230455640 de 2020, e que em
975 segundo lugar achou interessante a colocação da Daniella Lucas Richards que a APP não está
976 sendo utilizada, ressaltando que é ótimo, porque ela não pode ser utilizada. Pontuando que a
977 outra questão que queria comentar seria que a situação ambiental dessa área, sobretudo por
978 ter APP, existir rio, e ter declividade é uma situação ambiental que traz especificidades
979 bastante significativas, haja visto, o que se assistiu no litoral esses últimos dias em áreas de
980 declividade que não pode só esquecer, como não pode querer repetir. Pontuou que outra
981 coisa é que essas condições ambientais, para essas condições especiais, têm diversos artigos
982 no PDE, citando os artigos 24, 195, 5º, 195, 193, 6º, 9º e o 23, ressaltou que eles já dão um
983 parâmetro ambiental bastante claro de que essa área não é apta ao adensamento.
984 Ponderando seja de que maneira se olhar essa questão, destacou que não há menor
985 possibilidade de se aprovar o que pretende o empreendedor e tão pouco de se considerar essa
986 uma situação de dúvida a chegar nessa Câmara técnica. A representante o suplente do
987 Instituto dos Arquitetos do Brasil - Departamento de São Paulo (IAB-SP), Natasha Mincoff
988 Menegon, pede a palavra para ressaltar que também acha que a lei está bastante clara em
989 relação à aplicação da limitação de gabarito no terreno total, parcialmente com aclividade e a
990 resolução aponta que a CTLU pode apontar e avaliar apenas em caso de dúvida, e que não

991 estava vendo nenhuma dúvida de que o terreno tem uma parte com aclividade superior a 38,
992 ponderando que também acha que não cabe a CTLU deliberar sobre isso. O representante
993 titular pela Universidade Nove de Julho (UNINOVE), Daniel Todtmann Montandon, pedindo
994 para colocar o PowerPoint, o slide que tem em vermelho a declividade, e que mostra que de
995 fato a declividade maior está só na porção onde tem APP, pelo que se deu para entender no
996 material que está no processo. Ressaltando que sabe que é uma porção pequena do lote, que
997 não tem uma edificação, que o dispositivo previsto tinha como objetivo ele não deixar edifícios
998 elevados ou muito elevados impactarem o entorno, destacou que esse dispositivo surgiu em
999 função disso. Observando que pelo que está acontecendo, não está de fato acontecendo esse
1000 problema na porção, porque não tem edificação ali onde tem a declividade, ponderou que não
1001 se tem elementos enquanto CTLU para fazer essa dispensa, e que a partir do momento que
1002 houve essa constatação de ter 30% num dos segmentos é complicado de se fazer essa isenção,
1003 ressaltando que que os elementos estão claros, e que não vê dúvida, embora de fato o
1004 impacto ele é muito pequeno no terreno da declividade, mas ele vai afetar o lote como um
1005 todo, é inevitável. A Coordenadora de DEUSO e representante titular da Secretaria Municipal
1006 de Urbanismo e Licenciamento (SMUL 1), Daniella Lucas Richards, ressaltando que a resolução
1007 da CTLU está em vigor e assim o que se presume é que nos casos em que pelo menos um
1008 segmento tiver mais do que 30% ele vai ter parcial declive ou acente, destacou que a
1009 possibilidade de se ter dúvidas ela não presume que em um caso em que não se tenha
1010 segmentos com aclividade ou declividade de mais 30%, possa se ter dúvidas e querer
1011 enquadrá-lo no limite de gabarito, observando que em todos os casos que surgirem dúvidas
1012 vai ter um segmento com mais de 30% e isso competiria a câmara técnica analisar em virtude
1013 das características do lote, da quadra, da paisagem, da implantação do empreendimento, se
1014 caso DEUSO também tivesse uma dúvida analisasse se seria ou não o caso de aplicação do §2º
1015 do artigo 60, ponderou que não vê uma falta de legitimidade na dúvida uma vez que está
1016 previsto que todos os casos que tenha pelo menos um segmento com 30% estão nessa
1017 resolução e podem passar pela CTLU, e nos casos que não tem nenhum segmento não vão
1018 passar pela CTLU, porque não é este o mérito da resolução. Ponderando, ainda, que caso se
1019 entenda futuramente que a resolução não deve ser aplicada, ou seja, nenhum caso que tem
1020 qualquer tipo de segmento deve passar pela comissão, pode se pegar qualquer outra pauta e
1021 voltar para cancelar a resolução, mas acredita que o trabalho do grupo técnico na época foi

1022 exaustivo suficiente para entender que existem casos em que sim pode se gerar dúvidas e aí a
1023 câmara pode entender legitimamente que tem dúvida ou que não tem dúvida, mas que cabe a
1024 DEUSO encaminhar. Pontuando que entende que legitimamente a uma dúvida e que essa
1025 dúvida foi construída tecnicamente internamente, ressaltou que gostaria de deixar anotado
1026 em ata que este departamento não cria dúvidas para passar processos na CTLU e aprovar
1027 Empreendimentos como foi sugerido pela representante Renata Esteves de Almeida Andretto,
1028 ponderando que essa não é uma criação de uma dúvida. Com relação a APP ressaltou que
1029 todos internamente sabem que não se pode construir em APP, observando que como pode se
1030 ver neste mapa não se tem a demarcação da APP, que APP é de 15 ou de 30 metros e ela não
1031 está demarcada nessa planta, e que uma porção além desses 15 ou 30 metros pode ser
1032 ocupado, destacou que então poderia ter uma área de lazer, alguma outra coisa fora da APP
1033 nessa parte que é de ZEIS que também tem App. Pontuou que sabe que não pode ser ocupar a
1034 área de conservação permanente e ela não está demarcada no projeto, só salientou que na
1035 parte de ZEIS também tem APP, não tem ocupação nenhuma, ressaltando que não colocou em
1036 nenhum momento que toda ZEIS é APP 100%, destacou que isso não está no projeto neste
1037 momento e não se analisou o projeto em DEUSO. Pontuando mais uma vez que a questão é
1038 apenas com relação ao gabarito para que se possa ter o prosseguimento da análise, ou seja,
1039 depois disso é que a área técnica competente, no caso PARHIS, vai analisar os outros quesitos,
1040 ressaltou que não tem como prosseguir e analisar outras questões, e que isso é inicial da
1041 análise, por isso que o processo está na CTLU. A Coordenadora de DEUSO pede então para que
1042 a técnica Tatiane Oliveira Teles fizesse um adendo na sua colocação. A assessora Tatiane
1043 Oliveira Teles reiterando a fala da Coordenadora Daniella Lucas Richards de que essa dúvida
1044 ela não foi colocada para tentar passar um empreendimento com o gabarito de altura superior
1045 é 28 metros, de fato se teve dúvidas em relação a essa aclividade, porque ela se encontra
1046 numa área em que não há implantação do edifício e por conta disso se encaminhou à CTLU, e
1047 cabe a câmara técnica deliberar sobre o caso. A representante suplente do Movimento
1048 Defenda São Paulo – MDSP, Renata Esteves de Almeida Andretto, pediu a palavra para fazer
1049 um esclarecimento já que foi citada pela Daniella Lucas Richards. A Presidente perguntou para
1050 a representante Lucila Falcão Pessoa Lacreta, por ser a próxima a falar, se a representante
1051 Renata Esteves de Almeida Andretto, poderia passar na sua frente, o que a representante
1052 concordou. A palavra então foi passada para a representante suplente do Movimento Defenda

1053 São Paulo – MDSP, Renata Esteves de Almeida Andretto, ponderando que se a Daniella Lucas
1054 Richards entendeu que ela disse que a Assessoria Técnica cria dúvidas para chegar na CTLU,
1055 ressaltou que não foi isso que quis dizer. Pontuando que se criam dúvidas, o empreendedor
1056 cria uma dúvida, destacou que uma pessoa fazer por seus técnicos, que devem ser habilitados,
1057 esse tipo de projeto e criar este tipo de situação, ressaltando que não lhe parece o melhor
1058 caminho para uma melhor técnica. Destacando que uma coisa dessas como outros colegas já
1059 falaram, não é um caso de dúvida, pontuou que queria deixar claro que não estaria dizendo
1060 que o departamento da administração pública está criando dúvida para trazer a CTLU,
1061 ponderando que se está criando dúvidas com o objetivo de chegar a CTLU para ver se há uma
1062 outra saída, que não a saída que no seu entender e de alguns não é passível de dúvida.
1063 Pontuou, ainda, que a segunda questão que queria falar seria sobre a APP, destacando que se
1064 no projeto não se está marcada APP deveria estar marcada, observou que na App não pode ser
1065 construído nada, e depois dos 30 metros não é mais APP e aí é outra coisa. Ressaltando que
1066 não há de sua parte nada além do que manifestações de quem representam na defesa da
1067 legalidade, da moralidade, inclusive das pessoas que com esse recado de que na CTLU pode
1068 chegar alguma coisa que não seja objeto de dúvida, e que na medida em que se possa dizer
1069 que isso não é dúvida empreendedores em geral saberão que não podem apresentar uma
1070 questão parecendo que é de dúvida para criar uma dúvida para chegar na CTLU e ter um
1071 resultado diferente do que seria alcançável pela melhor leitura da lei de maneira sistemática.
1072 Destacando,inda, que resolução não é lei, que resolução é um ato administrativo que pode
1073 até ser anulado se ele tiver divergência com a lei, ponderou que se essa resolução tiver alguma
1074 incongruência relativamente ao artigo que ela pretendeu esclarecer, de qualquer forma
1075 disciplinar, que não vale a resolução e tem que observar obrigatoriamente a lei por obediência
1076 que se tem ao princípio da legalidade, que é um dos primeiríssimos princípios de obediência
1077 obrigatória de estatura constitucional pela administração pública. A Presidente passou a
1078 palavra para a representante titular pela Sociedade dos Amigos do Planalto Paulista (SAPP),
1079 Lucila Falcão Pessoa Lacreta, que pediu para mostrar um dos primeiros slides onde tem uma
1080 foto aérea da demolição e das casas no entorno do terreno, observando que seria uma das
1081 fotos bastante esclarecedora, destacou que essa que teria as curvas de nível se vê justamente
1082 na lateral esquerda que tem o terreno bastante irregular, ressaltando que como as curvas de
1083 nível são próximas em mais ou menos dois terços do terreno. Ponderou quanto aos dois terços

1084 mais ao fundo que está bem claro que as curvas de nível são bem juntas uma da outra
1085 configurando os tais dos 30% que se refere o parágrafo segundo, ressaltando que então isso
1086 na realidade seria bastante íngreme e que não teria dúvida nenhuma, inclusive pela
1087 composição dos arredores que inclusive seria um dos requisitos da resolução que o
1088 interessado tem que apresentar as fotos dos arredores para configurar a paisagem, observou
1089 que ficaria muito claro que realmente ele tem que atender os 28 metros, e que ele estaria
1090 fazendo 16 pavimentos. A Coordenadora de DEUSO, Daniella Lucas Richards, interrompeu para
1091 esclarecer que ele teria 56,40 de gabarito. A representante continuou pontuando que é uma
1092 altura extremamente significativa, e que levando em conta inclusive que na planta de folha
1093 193 do relatório recebido que o cálculo pelo seu ponto de vista está equivocado, o que
1094 significa que ele estaria construindo talvez mais do que deveria, ressaltando que na zona de
1095 centralidade ele estaria usando um coeficiente aproveitamento 2,36, pegando o coeficiente de
1096 aproveitamento da ZEIS, juntando tudo, e que as áreas que ele estaria fazendo cálculo são
1097 diferentes de outras plantas apresentadas. Ponderou que além disso a que se rever a questão
1098 do tamanho do lote, e quanto ele vai usar de coeficiente em cada pedaço, observando que no
1099 fundo é ZEIS e na frente é zona centralidade, para ver se ele pode atingir essa área computável
1100 tão grande, e tão alta desse jeito. Destacou ainda, que é inequívoco que em termos ambientais
1101 ele tem que atender, ressaltando que justamente esse foi o objetivo do parágrafo segundo do
1102 artigo 60 do zoneamento, que em caso de grande declive ou aclice o gabarito tem que ser
1103 reduzido para 28 metros. A Presidente passa a palavra para a representante titular pelo
1104 Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e
1105 Comerciais de São Paulo (SECOVI-SP), Priscila Rigon Fecher, observando que estudou o caso,
1106 ressaltou que se fosse contar só com a lei de ocupação do solo acha que não se teria nenhuma
1107 dúvida e que entende que essa resolução veio em 2018 porque provavelmente deve ter
1108 passado pela câmara algum caso semelhante a esse e que abriu dúvidas de como que se aplica
1109 isso, ponderando que a intenção quando se fala dos 30%, a intenção ela é ambiental, é de não
1110 movimentar tanta terra. Destacou que quando se pega a configuração desse terreno de fato,
1111 se não tivesse aquela parte de ZEIS o gabarito não seria os 28 metros, pontuando que em
1112 primeiro lugar toda a dúvida sempre muito bem-vinda, e que a resolução provavelmente foi
1113 feita e pautada em cima de algum caso preexistente e que se tirasse esse pedacinho das ZEIS
1114 se faria a implantação desse empreendimento com 56 metros sem nenhuma dúvida. Pontuou

1115 ainda, que o item dois da resolução onde tem o enquadramento dentro que Daniella Lucas
1116 Richards falou que cabe a CTLU analisar as características do lote das edificações da quadra, da
1117 paisagem urbana, observou que o que talvez o que tenha faltado tenha sido a inserção das
1118 Torres para se entender qual seria a relação delas com entorno, para ver se tem um grande
1119 impacto, se não tem, já que passaria por uma deliberação fora da aplicação da Lei. Pontuou
1120 também que se fosse só aplicação da Lei estaria muito claro e não teria que passar pela
1121 Câmara, ressaltando que acha que traz toda essa dúvida por conta dessa resolução, que ela
1122 deve ter sido estudada lá atrás por algum caso muito semelhante, ponderou que acha que
1123 toda discussão é sempre muito bem-vinda e enriquece os pontos de vista. A Presidente passou
1124 a palavra para o representante titular da Associação Comercial de São Paulo (ACSP), Eduardo
1125 Della Manna, observando que acompanhou os trabalhos do grupo que elaborou a minuta
1126 dessa resolução que foi posteriormente aprovado em 2018, ponderou que realmente assim
1127 como o caso que foi tratado hoje relacionado a ZOE, essas demandas acabam surgindo em
1128 função de casos que acabam indo para pauta da CTLU e casos que a gente considera que são
1129 ser melhor analisados, que se precisa pelo menos criar linhas mínimas de contorno para poder
1130 deliberar de forma menos discricionária. Destacando que o artigo número um da resolução ele
1131 fala sobre a questão que sempre deu origem a dificuldade de interpretação, ponderou o que
1132 se entende afinal por parcial declive ou aclive, ressaltando que a resolução definiu que se
1133 entende por parcial o declive ou o aclive com mais de 30% aferido em um ou mais segmentos
1134 que compõem o perímetro do terreno identificado no mapa digital do município ou em
1135 levantamento topográfico atualizado e atestado por profissional habilitado. Ponderando que é
1136 muito importante, destacou que o segundo diz que caberá CTLU analisar e deliberar sobre os
1137 casos que em virtude das características do lote, das edificações da quadra, da paisagem
1138 urbana, do entorno da implantação do empreendimento proposto configurem uma situação
1139 de dúvida quanto a aplicação do parágrafo segundo do artigo 60 da 16.402/2016. Pontuou
1140 ainda, que, portanto, não restaria dúvida em relação a pertinência desse caso estar vindo para
1141 CTLU, observando que houve por parte da análise técnica uma dúvida, e ela está trazendo para
1142 CTLU como está previsto no artigo 2 da resolução, ponderou que cabe diante das informações
1143 prestadas a CTLU deliberar favoravelmente ou não, ressaltando que em relação a pertinência
1144 desse caso vir a CTLU não teria dúvida, e que a Daniella Lucas Richards foi muito clara, surgiu
1145 uma dúvida dentro do quadro técnico de DEUSO e estão trazendo para CTLU deliberar, e que

1146 poderiam deliberar favoravelmente ou não. A Presidente passa a palavra para a representante
1147 suplente do MOVPAULISTA – Movimento de Moradores Prestadores de Serviço e
1148 Comerciantes da Av. Paulista e entornos, Raphaela José Cyrillo Galletti, que pontuou que as
1149 questões que lhe preocupavam neste caso extrapolam simples dúvida, e que são realmente
1150 ambientais, observando se há um tratamento especial para até 28 metros, se há aclive,
1151 declive, seja parcial, se há problema ambiental, a norma ambiental conforme as diretrizes da
1152 Constituição, do direito ambiental, tem que ser interpretadas e aplicadas restritivamente,
1153 destacando que a representante Renata Esteves de Almeida Andretto chegou a mencionar o
1154 caos do Litoral Norte, ressaltou que a situação é diferente, ponderou até quando se iria errar
1155 ambientalmente em favor de uma dúvida, um construtor, alguma coisa. Indagando que será
1156 que essa dúvida que chegou, não é exatamente o momento de se continuar restritivamente,
1157 ressaltou que é esse o parâmetro da lei ambiental, e que 28 metros está na lei não podendo
1158 causar outros impactos. Pontuou que a cidade de São Paulo já tem impactos ambientais
1159 suficientes, observando que lá no litoral norte veio o desastre, mas que seria muito fácil
1160 apontar a Nove de Julho sempre alagada com qualquer minichuva pelo encontro dos rios que
1161 estão canalizados logo abaixo da nascente do Saracura. Ponderando se não seria uma
1162 oportunidade de se errar menos no aspecto ambiental, e de se interpretar restritivamente
1163 tudo que tiver conotação ambiental, ressaltou que como presidente de uma comissão de Meio
1164 Ambiente da OAB que está fazendo um trabalho imenso, inclusive de conscientização,
1165 destacando que estão tentando fazer alguns seminários de conscientização em escolas e
1166 que está muito difícil, observou que as coisas foram muito largadas em prol do Progresso, em
1167 prol de um desenvolvimento, em prol de algum interesse de alguém que pede, de alguém que
1168 dá entrada no processo, pontuando que se tem que pensar no coletivo e no futuro ambiental.
1169 Por fim, enfatizou que se deve ser 28 metros, deve ser 28 metros. O representante titular da
1170 São Paulo Urbanismo (SP-URBANISMO), Guilherme Henrique Fatorelli Del'Arco, disse que iria
1171 fazer uma reflexão rápida, porque viu muita razoabilidade nas falas de todos, inclusive no
1172 encaminhamento de DEUSO, pontuando que reconhece que há uma possibilidade da dúvida,
1173 destacou ao se olhar a resolução, a função do item 2 da resolução parece ser de exceção ao
1174 item 1, ressaltando que na verdade se acaba concluindo no final que a exceção é só para o
1175 caso de quando há dúvida, ponderou que a dúvida está muito reduzida no item primeiro, que
1176 não existe tanta possibilidade de dúvida quando se tem a definição clara do que é parcial

1177 declive ou aclive mais de 30% no lote, e que a dúvida está muito reduzida no item primeiro.
1178 Ressaltou que parece que a intenção da resolução foi permitir a análise pela CTLU e
1179 deliberação da CTLU quando houvesse terrenos com características específicas de edificação,
1180 de paisagem urbana, de implantação, e que a continuidade dessa redação do item 2 acaba se
1181 relacionando diretamente com a objetividade muito clara do item 1 que reduz as
1182 possibilidades de ter dúvida. Ponderou se for ler objetivamente a resolução tende a concordar
1183 com a reflexão do Daniel Todtmann Montandon, da Lucila Falcão Pessoa Lacreta, e da Renata
1184 Esteves de Almeida Andretto, porque se acaba concluindo que se tem uma porção do lote que
1185 já apresenta declive ou aclive superior a 30%, não importa a configuração do resto do lote.
1186 Destacou ainda, quanto a proposta de implantação das árvores de compensação ambiental,
1187 que ironicamente se esse empreendimento na hipótese dele sem implantado dessa forma, o
1188 que ele está promovendo ambientalmente é uma solução melhor do que existente porque ele
1189 está promovendo uma recomposição ambiental justamente na área que precisa de mais
1190 estabilidade, ponderando que parece ser é uma solução muito interessante, e que embora se
1191 for ver na leitura objetiva da resolução essa possibilidade já não estaria permitida porque ele
1192 estaria fazendo o empreendimento com mais de 28 metros e com compensação arbórea.
1193 Observando que se ele fizer um parcelamento desse solo e isolar a porção de que ele está em
1194 ZEIS ele vai poder construir sem problemas nessa porção de zona de centralidade sem
1195 restrição, pontuou que acha válido o encaminhamento de DEUSO, que existe uma dúvida sim,
1196 e se fizer toda essa reflexão do ponto de vista urbanístico é válida a dúvida. Ponderando que
1197 embora acredite também na leitura nessa leitura objetiva da resolução de 12 de 2018, a
1198 dúvida acaba não existindo por força justamente da definição que o item 1 traz, destacou que
1199 talvez seja interessante reavaliar o processo administrativo que deu origem a essa resolução se
1200 objetivo do item segundo foi trazer uma exceção para os casos que tem uma condição de
1201 edificação específica na quadra, uma condição de paisagem urbana específica que justifica o
1202 encaminhamento para CTLU, ressaltando que, caso contrário, todo trecho de qualquer lote
1203 que tiver um ponto de declividade ou aclividade maior que 30% já obrigado atender aos 28
1204 metros mesmo que ele tenha uma grande porção plana. O representante titular pela
1205 Universidade Nove de Julho (UNINOVE), Daniel Todtmann Montandon, pede a palavra para
1206 fazer dois comentários, o primeiro seria de que se esse dispositivo ele foi inserido na etapa de
1207 tramitação do PL 272 de 2015 na Câmara e ele não tem nada a ver com a questão ambiental,

1208 ele tem a ver com uma questão de impacto no entorno do ponto de vista de geração de
1209 sombreamento e eventualmente questões de ventilação, e que as discussões que foram
1210 transcorridas não tem nada a ver com questão ambiental de preservação de curso d'água,
1211 ponderando que não é isso que se resolve com gabarito, ressaltou que estaria colocando isso
1212 porque acha que não cabe fazer uma discussão se existe APP ou não existe APP, observou que
1213 acha que é uma questão de instrução também do processo que precisa existir todo um exame,
1214 que é o que consta inclusive da resolução, no exame da interface do projeto pretendido com
1215 entorno principalmente em corte, enxergar em corte como que fica o projeto em relação ao
1216 entorno. Pontuando que estaria fazendo esse comentário não exatamente para esse caso
1217 específico, mas de um modo geral, ressaltou que situações semelhantes elas precisariam vir
1218 com um exame de relação morfológica inclusive se fosse o caso de fazer uma análise de
1219 mérito. Destacando que tem uma visão muito legalista sobre o texto da Lei e que acha que a
1220 redação que foi dada ela pode vir um dia a ser aprimorada numa alteração do zoneamento, do
1221 plano diretor, dizendo que se na porção que tiver elevado declividade não tiver edificação se
1222 pode admitir edificações maiores a depender desse impacto do entorno, coisas desse tipo,
1223 ponderou se um dia a legislação trouxer essa prerrogativa pode se avaliar se aplica o
1224 dispositivo ou não em cada caso, pontuando que a legislação não deu essa prerrogativa, e de
1225 que ela falou se tiver um pontinho de declividade se aplica a restrição. Ponderou ainda, que
1226 pode ser um elemento ruim da Lei, que pode ser uma coisa que está impactando muito, e que
1227 então mude a lei, que se faça a discussão, que faça a mudança do dispositivo normativo, que
1228 não adianta na CTLU flexibilizar a aplicação desse dispositivo. Destacou que uma coisa na
1229 discussão de ZOE que ali tem uma prerrogativa clara da legislação da CTLU define regras, e que
1230 aqui não tem uma previsão legal da CTLU definir regras ou definir situações em que se aplica
1231 esse dispositivo ou não, ressaltando que a partir do momento que aqueles que tem dúvida da
1232 aplicação do dispositivo espera que a reunião talvez tenha esclarecido essas dúvidas se incide
1233 ou não declividade. Pontuando que não se tem essa prerrogativa e que abre um precedente
1234 ruim, que inclusive isso pode gerar uma certa confusão para todo mundo que tentar aplicar
1235 essa regra, seja o servidor que está fazendo uma aprovação, seja inclusive interessado para
1236 submeter um projeto, ressaltou que a regra é clara, se tem uma declividade parcial tem que
1237 aplicar, e se está ruim a regra tem que mudar a lei, e que o caminho é esse, e não ficar com
1238 esse texto na CTLU para fazer esse tipo de deliberação. A representante titular pela Sociedade

1239 dos Amigos do Planalto Paulista (SAPP), Lucila Falcão Pessoa Lacreta, pede a palavra para
1240 ponderar as consequências de se fazer uma resolução para resolver um caso concreto, e essa
1241 resolução se estender para outros casos futuros, ressaltando que resolução não é lei, e ela
1242 pode funcionar muito bem para um determinado caso, mas muito mal para vários outros,
1243 ponderou que acontece é que se tem a resolução tal, que tratou de um caso aparentemente
1244 similar então vai se aplicar lá porque já houve um precedente, destacando que isso pode ser
1245 muito grave, e que particularmente acha que as resoluções deveriam servir apenas para
1246 aquele caso que ela está estudando e precisa eventualmente resolver, e não ter um caráter
1247 geral como é o caso por exemplo do parágrafo segundo do artigo 60 que é uma lei, a lei de
1248 zoneamento, e que a lei de saneamento tomou esse cuidado dependendo do entorno desse há
1249 uma declividade pronunciada então se abaixa o gabarito da edificação para não causar
1250 maiores impactos, ambientais, de ventilação, de retirada de insolação, etc. Observou ainda,
1251 que viu na outra planta que os 30% tão ao longo praticamente de toda a lateral esquerda,
1252 agravado pela área da APP que tem aclividade nesse caso de 68%, de 44% lá no fundo e toda a
1253 lateral esquerda praticamente com declividade maior que 30%, pontuando que esse terreno é
1254 bem mais baixo do que sua lateral esquerda praticamente toda, e os 56 metros de edificação
1255 certamente impactaria bastante os seus vizinhos. Por fim, destacou que acha que a cidade tem
1256 que ser controlada mesmo, que não pode interessado fazer o que quiser e bem entender sem
1257 levar em conta os impactos que causa nos seus vizinhos, observando que se vê, por exemplo,
1258 quadras horizontais na cidade com paliteiro no meio impactando todo mundo, ressaltou que
1259 se precisam evoluir na legislação e criar parâmetros que por exemplo vislumbrem toda quadra
1260 pelo menos para que esses impactos negativos não se multipliquem como já tem ocorrido na
1261 cidade extensamente, e que na sua opinião deve se devolver esse caso para o departamento e
1262 o caso ser indeferido. A Coordenadora de DEUSO e representante titular da Secretaria
1263 Municipal de Urbanismo e Licenciamento (SMUL 1), Daniella Lucas Richards, acrescentando
1264 que tinha compartilhado o arquivo que não tinha as visadas, e que estaria compartilhando o
1265 arquivo que eles colocaram as visadas que o interessado colocou às folhas 213 a 215 do
1266 processo em que se demonstra todo o entorno, solicitou a presidente que encaminhasse uma
1267 proposta no final porque já foi colocado que existe essa dúvida e que ela tem fundamento, se
1268 for o caso depois revê a resolução, e que cada um dos membros acham se vai ser ou não aceita
1269 a proposta. Destacando que as visadas demonstram o entorno, que são de gabarito baixo, são

1270 de casas, ressaltou como mencionado no começo tem uma ZEU bem de frente, observando
1271 que seria uma área na qual já se sugere pelo zoneamento que tenha uma densidade de
1272 gabarito, e que se pese hoje o entorno ser de casas a frente dele é uma ZEU e que a proposta
1273 de pronunciamento já estava no encaminhamento que está no processo. A coordenadora de
1274 DEUSO então fez a seguinte leitura do pronunciamento, considerando o artigo segundo da
1275 resolução a CTLU em sua reunião extraordinária entende que em virtude das características do
1276 lote, da implantação do empreendimento proposto, o mesmo não está limitado ao gabarito de
1277 altura máxima de 28 metros nos termos do parágrafo segundo do artigo 60 devendo ser
1278 observado o gabarito de altura máxima para a zona em tela, conforme quadro 3, parâmetro de
1279 ocupação exceto quota ambiental. A presidente pediu para colocar em votação a proposta de
1280 pronunciamento, oportunidade que a representante suplente da Secretaria Municipal das
1281 Subprefeituras (SMSUB), Aline de Oliveira Silva, solicita a palavra para falar sobre a última
1282 resolução que seu voto constou como ausente, mas que teria colocado no chat um pouquinho
1283 depois favorável. A Secretaria Executiva esclareceu que já tinha se encerrado e declarado a
1284 quantidade e os nomes, por isso que acabou não sendo registrado e não se poderia retornar. A
1285 Secretaria Executiva constou que o representante titular da Secretaria Municipal de
1286 Urbanismo e Licenciamento (SMUL 2), Pedro Luiz Ferreira da Fonseca se retirou da reunião e
1287 que o suplente Pedro José Botani ficou em seu lugar. Na sequência a Presidente colocou em
1288 votação o processo 2018-0.082.907-4 pela proposta de pronunciamento apresentada em tela,
1289 foram deliberados favoravelmente, por maioria de votos, pelo indeferimento do pedido, com a
1290 seguinte votação: 04 votos favoráveis, a saber: Poder Público: SMUL1, Daniella Lucas Richards
1291 (Titular); SMJ, Maria Lúcia Palma Latorre (Suplente); SMSUB, Aline de Oliveira Silva (Suplente) /
1292 Sociedade Civil: ACSP/ASBEA-SP, Eduardo Della Manna (Titular) com declaração de voto, a
1293 saber: "Entendo e proponho a alteração da resolução 12/2018, eu creio que se ela está
1294 gerando dúvidas ela tem que ser mudada o quanto antes, então meu voto é favorável com
1295 essa declaração de voto", 07 votos contrários, a saber: Sociedade Civil: SAPP/MDSP, Lucila
1296 Falcão Pessoa Lacreta (Titular) com declaração de voto, a saber: "Voto contrário por entender
1297 que é um flagrante descumprimento do parágrafo segundo do artigo 60 da lei 16.402 de
1298 2016"; AAJJ/MOVPAULISTA, Raphaella José Cyrillo Galletti (Suplente); AMM-COHAB 1, José
1299 André de Araujo (Titular) com declaração de voto, a saber: "Vota de forma contrária por
1300 entender ser esse coletivo incompetente para análise por não existir qualquer tipo de dúvida,

1301 além do mais total desrespeito ao princípio da legalidade ao admitir uma resolução contrária a
1302 própria legislação"; UNINOVE/FAU-MACK, Daniel Todtmann Montandon (Titular); IAB-SP,
1303 Natasha Mincoff Menegon (Suplente); IBDU, Fernando Guilherme Bruno Filho (Titular); CPM,
1304 Ana Luiza Dantas Coutinho Perez (Titular), 07 abstenções, a saber: Poder Público: SMUL2,
1305 Pedro José Botani (Suplente); SGM, Fernando Barrancos Chucre (Titular); SIURB, Lívia
1306 Gasparelli Cavalcante (Titular); SMT, Fátima de Cássia Brasil Vieira (Titular); SVMA, Christiane
1307 de França Ferreira (Titular); SP-URBANISMO, Guilherme Henrique Fatorelli Del'arco (Titular) /
1308 Sociedade Civil: SECOVI-SP/ACSP, Priscila Rigon Fecher (Titular), 02 ausentes, a saber: Poder
1309 Público: SMC / Sociedade Civil: Representando CPM, e emitido o PRONUNCIAMENTO
1310 SMUL.ATECC.CTLU/001/2023 nos seguintes termos: A Câmara Técnica de Legislação
1311 Urbanística – CTLU/SMUL, em sua 112ª Reunião Ordinária, realizada em 27 de fevereiro de
1312 2023, por 04 votos favoráveis, 07 votos contrários e 07 abstenções,
1313 DELIBERA pelo indeferimento do solicitado pelo interessado. Para contar da ata que a
1314 Secretaria Executiva antes da finalização da votação chamou novamente a votar o
1315 representante titular da Secretaria Municipal de Governo, Fernando Barrancos Chucre, por
1316 não ter se manifestado na primeira chamada, oportunidade em que a representante suplente
1317 do Movimento Defenda São Paulo – MDSP, Renata Esteves de Almeida Andretto, solicitou que
1318 ficasse registrado que em um caso seu há bastante tempo não foi essa orientação e o seu voto
1319 foi desconsiderado, que então gostaria que os mesmos parâmetros fossem sempre utilizados
1320 para todos. A Secretaria Executiva esclareceu que ainda estavam em deliberação, que ainda
1321 não tinha e sido encerrada a votação, lembrando do caso da votação anterior que a
1322 representante suplente da Secretaria Municipal das Subprefeituras (SMSUB), Aline de Oliveira
1323 Silva, votou no chat após o encerramento da votação, e que foi esclarecido que já se tinha
1324 encerrado e declarado a quantidade e os nomes, por isso que acabou não sendo registrado e
1325 não se poderia retornar. **08)** O representante titular pela Associação dos Mutuários e
1326 Moradores da COHAB 1, José André de Araujo, apresentou a seguinte questão de ordem, que
1327 foi colocado uma situação pelo representante Eduardo Della Manna que seria o caso da
1328 presidente pautar até para que pudessem analisar essa resolução para evitar que ela possa
1329 proferir efeitos aos demais casos a ser analisados, segundo o que foi colocado por diversos
1330 conselheiros há várias dúvidas e serias dúvidas sobre a própria legalidade dessa resolução. A
1331 outra questão é da própria interpretação da resolução, que seria o caso de reanálise da

1332 própria resolução e até se for o caso se o coletivo aqui decidir e possa ser retirada dos anais
1333 dessa Câmara Técnica de Legislação Urbana. A Presidente informa que foi registrado e que irá
1334 ver como será feito isso para passar na próxima reunião. O representante Fernando Barrancos
1335 Chucre colocou que a Resolução precisa ser ajustada que gerou dúvidas da forma que foi
1336 colocada pelos conselheiros e por isso se absteve. A Presidente ressaltou que se poderia
1337 pensar em trabalhar num grupo técnico para essa questão da atualização e da resolução. **09)**
1338 Processos remanescentes: 6068.2022/0000746-3; 6666-21- SP - HEL (SEI 1020.2021/0013972-
1339 9);6061.2021/0000145-7;7810.2021/0001002-6;2019-0.014.465-0. Encerramento: Às
1340 18h03min, a Senhora Presidente, Viviane Stankevicius Urioste Magalhães, agradeceu e
1341 encerrou a reunião. **Entidades Ausentes (02): Poder Público: Secretaria Municipal de Cultura**
1342 – **SMC / Sociedade Civil: Representando o Conselho Participativo Municipal – CPM, sendo**
1343 **justificada ausência por parte da representante titular, Fernanda Menegari Querido.**

PRESIDÊNCIA

VIVIANE STANKEVICIUS URIOSTE MAGALHÃES
PRESIDENTE

APOIO
SECRETARIA EXECUTIVA DA CTLU

TALITA VEIGA CAVALLARI FONSECA
SECRETARIA EXECUTIVA

ENTIDADES PRESENTES
(COM DIREITO A VOTO)

REPRESENTANTES DO PODER PÚBLICO

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO – SMUL 1

DANIELLA LUCAS RICHARDS
TITULAR

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO – SMUL 2

PEDRO LUIZ FERREIRA DA FONSECA
TITULAR

PEDRO JOSÉ BOTANI
SUPLENTE

SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO – SGM

FERNANDO BARRANCOS CHUCRE
TITULAR

REGINA RAMOSKA
SUPLENTE

SECRETARIA MUNICIPAL DE JUSTIÇA – SMJ

MARIA LÚCIA PALMA LATORRE
SUPLENTE

SECRETARIA MUNICIPAL DAS SUBPREFEITURAS – SMSUB

ALINE DE OLIVEIRA SILVA
SUPLENTE

SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA URBANA E OBRAS – SIURB

LÍVIA GASparelli CAVALCANTE
TITULAR

MÁRCIA TIEKO OMOTO YAMAGUCHI
SUPLENTE

SECRETARIA MUNICIPAL DE MOBILIDADE E TRANSPORTES - 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

GUILHERME HENRIQUE FATORELLI DEL'ARCO
TITULAR

RITA DE CÁSSIA GUIMARÃES SYLVESTRE GONÇALVES
SUPLENTE

REPRESENTANTES DA SOCIEDADE CIVIL
I – SEGMENTO: MOVIMENTOS SOCIAIS E DE BAIRRO

LUCILA FALCÃO PESSOA LACRETA
(Sociedade dos Amigos do Planalto Paulista – SAPP)
TITULAR

RENATA ESTEVES DE ALMEIDA ANDRETTI
(Movimento Defenda São Paulo - MDSP)
SUPLENTE

II – SEGMENTO: MOVIMENTOS SOCIAIS E DE BAIRRO

RAPHAELA JOSÉ CYRILLO GALLETTI

(MOVPAULISTA – Movimento de Moradores Prestadores de Serviço e Comerciantes da Av. Paulista e entornos)
SUPLENTE

III – SEGMENTO: MOVIMENTOS SOCIAIS E DE BAIRRO

JOSÉ ANDRÉ DE ARAUJO

(Associação dos Mutuários e Moradores da COHAB 1)
TITULAR

IV – SEGMENTO: ACADÊMICO E TÉCNICO-PROFISSIONAL

DANIEL TODTMANN MONTANDON

(Universidade Nove de Julho – UNINOVE)
TITULAR

V – SEGMENTO: ACADÊMICO E TÉCNICO-PROFISSIONAL

NATASHA MINCOFF MENEGON

(Instituto dos Arquitetos do Brasil - Departamento de São Paulo - IAB-SP)
SUPLENTE

VI – SEGMENTO: ACADÊMICO E TÉCNICO-PROFISSIONAL

PRISCILA RIGON FECHER

(Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo - SECOVI-SP)
TITULAR

BEATRIZ MESSEDER SANCHES JALBUT

(Associação Comercial de São Paulo – ACSP)
SUPLENTE

VII – SEGMENTO: ACADÊMICO E TÉCNICO-PROFISSIONAL

EDUARDO DELLA MANNA

(Associação Comercial de São Paulo – ACSP)

TITULAR

ADRIANA TIE DE CAMARGO NEVES

(ASBEA-SP - Associação Regional dos Escritórios de Arquitetura de São Paulo)

SUPLENTE

VIII – SEGMENTO: ACADÊMICO E TÉCNICO-PROFISSIONAL

FERNANDO GUILHERME BRUNO FILHO

(Instituto Brasileiro de Direito Urbanístico - IBDU)

TITULAR

IX - SEGMENTO: CONSELHOS DE POLÍTICAS PÚBLICAS E SETORIAIS

ANA LUIZA DANTAS COUTINHO PEREZ

(Conselho Participativo Municipal – CPM)

TITULAR