ATA DA 119ª REUNIÃO ORDINÁRIA

Aos vinte e oito dias do mês de março do ano de dois mil e vinte e quatro, às 14h00min, realizou-se a **119ª Reunião Ordinária da Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU**, através do aplicativo "*Microsoft Teams*" e transmitida ao vivo para a população em geral pelo serviço de streaming (*YouTube*) disponibilizado no site da CTLU (Reuniões 2024), nos termos da Portaria nº 17 complementada pela Portaria nº 19/2020/SMDU.G. **Pauta do dia**: 1. Comunicações Gerais; 2. Processos. **01)** A reunião foi iniciada pelo Presidente titular, Sr. José Armênio de Brito Cruz, às 14h20min, na presença de 8 (oito) representantes do Poder Público e 05 (cinco) representantes da Sociedade Civil, que compuseram o plenário virtual, a saber, pelo 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); Secretaria Municipal de Governo – SGM, Ernesto de Lima Alves Vivona (suplente); Secretaria Municipal de Justiça – SMJ, Maria Lúcia Palma Latorre (suplente); Secretaria Municipal das Subprefeituras – SMSUB, Tatiane Felix Lopes (titular); Secretaria Municipal de Transporte – SMT, Fátima de Cássia Brasil Vieira (titular); Secretaria Municipal do Verde e do Meio Ambiente – SVMA, Christiane De França Ferreira (titular); São Paulo Urbanismo – SP-Urbanismo, Rita de Cássia Guimarães Sylvestre Gonçalves (titular), e pela Sociedade Civil: Sociedade Amigos do Planalto Paulista – SAPP, Lucila Falcão Pessoa Lacreta (titular); Movimento de Moradores Prestadores de Serviço e Comerciantes da Av. Paulista e entornos – MOVPAULISTA, Raphaela José Cyrillo Galletti (suplente); Universidade Nove de Julho – UNINOVE, Daniel Todtmann Montandon (titular); Associação Brasileira dos Escritórios de Arquitetura – ASBEA, Eduardo Della Manna (titular); Conselho Participativo Municipal – CPM, Márcio Novaes Coelho Jr. (suplente). **02)** Em relação ao primeiro item da pauta, foi dada posse ao representante suplente da Secretaria do Governo Municipal, Sr. Ernesto de Lima Alves Vivona, nomeado pela Portaria SGM nº 46/2024, de 27 de março de 2024 (D.O.C. 28/03/2024); ciência do Ofício SSG 12582/2024 e Decisão do Processo Eletrônico TC/001586/2014, e das atas da 110ª e 118ª Reunião Ordinária. **03)** Prosseguindo para o segundo item da pauta, foi relatado pela Sra. Daniella Lucas Richards, da Coordenadoria de Legislação de Uso e Ocupação do Solo – DEUSO, o processo nº 6068.2023/0002810-1; Interessado: Tiberio Incorporações e Participações 71 Ltda; Local: Travessa Elza Bearzi Baccarelli; Assunto: Alvará de Aprovação de Edificação Nova. Após relatoria, com a palavra, o Representante titula da SMUL 2, Sr. Pedro Luiz Ferreira da Fonseca, informou que, em seu entendimento, a metodologia da análise de DEUSO estava adequada, sendo similar ao caso da Travessa Paul Lenin, porém, sugeriu que a deliberação fosse por meio de uma resolução ao invés de um pronunciamento, pois se algum interessado de outro lote da quadra em análise autuasse um processo, este seria regrado pela resolução. Com a palavra, o Representante titular

da UNINOVE, Sr. Daniel Todtmann Montandon, corroborou a fala anterior, informando que seria uma forma de simplificar e agilizar o processo; indagou sobre os valores das faces do terreno. Na sequência, com a palavra, a Representante titular da SAPP, Sra. Lucila Falcão Pessoa Lacreta, indagou se a localidade comportava um empreendimento de grande porte, pois em seu entendimento, a via Elza Bacarelli tratava-se de uma vila, e questionou se a referida via era oficial. Com a palavra, a Representante suplente da SP-Urbanismo, Sra. Rita de Cássia Guimarães Sylvestre Gonçalves, reiterou o posicionamento do Representante titular da SMUL 2, sobre a proposta de deliberar por resolução, considerando possíveis processos futuros; salientou que o terreno possui acesso por duas vias de maior capacidade de fluxo, não inviabilizando o empreendimento em relação à via de menor capacidade, e destacou que esta que não seria utilizada para o cálculo de outorga onerosa. Em seguida, a Representante titular da SMUL 1 e relatora, Sra. Daniella Lucas Richards, informou que as ruas confrontantes ao imóvel eram a Avenida Leonardo Da Vinci e Rua Mucuri, sendo os valores das faces, respectivamente, R$ 1.681,20 e R$ 1.711,56; em reposta ao indagado pela Representante titular da SAPP, afirmou que o objeto do pedido não era a análise do empreendimento em si, que possuía direito de protocolo pela legislação anterior, e sim, do valor que seria atribuído ao Codlog, e que a via referida tratava-se de uma via oficial, portanto, possuía Codlog e constava no quadro 14; informou que a análise de vila ou rua sem saída era de competência de RESID, que já considerou o processo para aprovação, observando o Art. 64 da Lei nº 16.402/2016. Em réplica, a Representante titular da SAPP indagou se o empreendimento estaria na vila e se o cálculo de outorga seria feito pelas vias principais, que possuem maior valor, atendendo ao interesse público, pois a outorga seria destinada ao Fundo de Desenvolvimento Urbano. Em tréplica, a relatora informou que o cálculo fora efetuado de acordo com o maior valor, da via Mucuri, de acordo com a legislação, porém, uma vez que não existia o valor da rua sem saída, o técnico não conseguia avaliar. Na sequência, a Representante titular da SAPP solicitou confirmação novamente sobre o valor que seria utilizado. Em resposta, a relatoria informou que o valor utilizado para outorga onerosa seria o maior valor de referência da Rua Mucuri, de R$ 1.711,56, sendo o valor da outra frente do terreno, Avenida Leonardo Da Vinci, de R$ 1.681,20; afirmou que três ruas faziam confrontação pela matrícula no imóvel, sendo que a Travessa Elza Baccarelli não possuía valor, e caso a proposta fosse deliberada como foi apresentada, a via iria possuir o menor valor das três, sendo utilizado o maior valor para cálculo da outorga onerosa, conforme Art. 171. Em tréplica, a Representante titular da SAPP afirmou considerar razoável a via ter valor omisso, pois tratava-se de uma travessa praticamente sem acesso para as outras ruas, não atendendo as condições de edificação em ZEU. Na sequência, a relatora afirmou que se tratava de uma rua oficial, portanto, constava no quadro e estava sendo pautada junto à CTLU, porém não interferiria no cálculo da outorga. Em seguida, a Representante titular da SAPP indagou sobre o conteúdo da proposta de pronunciamento ou resolução possuir o valor da via menor. Em réplica, a relatora informou que se tratava do valor que estava sendo sugerido para a menor via, por ser o valor utilizado em outra via com grande semelhança, a Travessa Paul

Leni, do setor 310, quadra 066, com CODLOG 43.675-5, e reiterou que no caso específico, não seria utilizado para o cálculo da outorga onerosa. Em seguida, a representante da SP-Urbanismo, Sra. Rita de Cássia Guimarães Sylvestre Gonçalves, informou que era necessário apenas estabelecer o valor da via faltante no quadro 14, e que o cálculo da outorga seria feito em outro momento com o valor informado anteriormente. Com a palavra, o Presidente corroborou as falas anteriores informando que o apresentado para deliberação da CTLU era o valor faltante do quadro 14, sendo que o valor foi proposto por se tratar de uma via com características similares a outra já constante no quadro 14, e o cálculo da outorga onerosa seria feito posteriormente por um técnico. Na sequência, a Representante titular da SAPP relatou que o processo 6068.2023/0002810-1 era de uma edificação, e indagou sobre definir o valor de uma travessa sem estar relacionado à quantificação. Com a palavra, o Presidente afirmou que a atribuição da CTLU era dar um valor ao Codlog da via, para dar prosseguimento ao processo, uma vez que o lote possuía frente para a via. Em réplica, a relatora informou que o procedimento de valoração das vias poderia ser efetuado fora do processo, porém, tal procedimento não era adotado, sendo verificado caso a caso, através da análise de processos. Com a palavra, o Representante titular da SMUL 2 reiterou que o formato mais adequado para prosseguir seria por resolução, não estando diretamente vinculado ao processo, apenas atribuindo um valor à via, uma vez que seria impossível prosseguir com a análise do processo sem a atribuição do valor, , explicou que o processo foi apenas um veículo para a constatação da omissão no quadro 14, caso que a CTLU possuía competência para esclarecer. Em seguida, a Representante titular da SP-Urbanismo esclareceu que, se um empreendimento confrontava com três logradouros e um deles não possuía valor atribuído no quadro 14, não existia a possibilidade do técnico saber se o logradouro que não possui valor seria o de maior valor para um eventual cálculo da outorga onerosa, corroborando com a escolha do instrumento de resolução. Na sequência, a Secretaria Executiva apresentou a todos a proposta de resolução com os termos definidos, para apreciação e deliberação. Após relatoria e debates, o plenário deliberou favoravelmente, por maioria de votos, à vista da Informação SMUL/DEUSO Nº 097918206, pela proposta de RESOLUÇÃO SMUL.ATECC.CTLU/003/2024, por 11 votos favoráveis, a saber: Poder Público: SMUL 1, Daniella Lucas Richards (titular); SMUL 2, Pedro Luiz Ferreira da Fonseca (titular); SGM, Ernesto de Lima Alves Vivona (suplente); SMJ, Maria Lúcia Palma Latorre (suplente); SMSUB, Tatiane Felix Lopes (titular); SMT, Fátima de Cássia Brasil Vieira (titular); SVMA, Christiane de França Ferreira (titular); SP-URBANISMO, Rita de Cássia Guimarães Sylvestre Gonçalves (suplente) / Sociedade Civil: UNINOVE, Daniel Todtmann Montandon (titular); ACSP, Eduardo Della Manna (titular); CPM, Ana Luisa Dantas Coutinho Perez (titular); 01 voto contrário, a saber: Sociedade Civil: SAPP, Lucila Falcão Pessoa Lacreta (titular); e 02 abstenções, a saber: Poder Público: SIURB, Lívia Gasparelli Cavalcante (titular) / Sociedade Civil: MOVPAULISTA, Raphaella José Cyrillo Galletti (suplente). **04)** Prosseguindo para o segundo processo da pauta, foi relatado pela Sra. Daniella Lucas Richards, da DEUSO, o processo nº 6068.2023/0007975-0; Interessado: Base de

Administração e Apoio do Ibirapuera; Local: Rua Manoel da Nóbrega, 887; Assunto: Termo de Consentimento para Atividade Edilícia Pública - TCAEP. Após relatoria, com a palavra, o Conselheiro titular da ACSP, Sr. Eduardo Della Manna, indagou se a referida ZOE fora gravada pela LPUOS e qual era o zoneamento anterior. Em réplica, a relatora confirmou que a ZOE fora gravada pela LPUOS e o zoneamento anterior era Zona Mista. Na sequência, o Representante titular da UNINOVE, Sr. Daniel Todtmann Montandon, agradeceu à relatora por seguir o roteiro da resolução da CTLU sobre ZOE, e incluir os apontamentos realizados em plenário sobre o processo; sugeriu que constasse uma ressalva no TCAEP e no registro de imóveis, referenciando o inciso 9, em vez de constar no Alvará, pois o mesmo não se aplica ao caso, além da retirada do Hospital, conforme sugerido pela relatora; estranhou a aprovação de prédio residencial em área limítrofe da ZOE voltada para a via, mesmo se tratando de uma atividade complementar, porém, considerou que a CTLU possuía competência para atestar que o caso condizia com a atividade da Base Militar. Em réplica, a relatora afirmou não existir óbice para a inclusão da cautela e de referenciar que se tratava de TCAEP e não de alvará. Em seguida, a Representante suplente da SP-Urbanismo, Sra. Rita de Cássia Guimarães Sylvestre Gonçalves, discordou do Representante titular da UNINOVE , justificando que habitariam na localidade militares e familiares, não havendo sentido a construção ser localizada no meio da infraestrutura da base militar; afirmou que o coeficiente máximo da ZOE deveria corresponder ao coeficiente da macroárea em que está inserida, ainda que esse coeficiente não seja pleiteado e adotado em sua totalidade na ZOE, pois o instrumento utilizado no caso é de resolução, permitindo que seja adotado outro coeficiente; solicitou esclarecimentos sobre a ZOE, pois inicialmente abrangia apenas o ginásio do Ibirapuera, sendo uma área com PIU em desenvolvimento pela SP-Urbanismo, que foi ampliada para abranger também as instalações militares. Em réplica, o Representante titular da ACSP, Sr. Eduardo Della Manna, afirmou ser um caso de pronunciamento e não de resolução, por isso da definição de um coeficiente específico. Em tréplica, a Representante suplente da SP-Urbanismo confirmou existir um coeficiente específico da área apartada, porém, o coeficiente da ZOE inteira seria o coeficiente da macroárea. Na sequência, com a palavra, a relatora afirmou que na análise do processo entendeu-se que o território, mesmo sendo vizinho a outro terreno de ZOE, seria independente, e por isso, tornaria-se uma nova ZOE, com seus próprios critérios e características. Em seguida, a Representante suplente da SP-Urbanismo indagou se seriam duas ZOEs diferentes, uma contida na outra. Em réplica, a relatora afirmou que seriam duas ZOEs diferentes justapostas, justificando que o mérito de desta foi pela Lei nº 18.081, pelo fato de ser uma área de atividade especial; esclareceu sobre o coeficiente de aproveitamento da ZOE nova, no valor de 0,58, sendo proposto arredondamento para o valor de 0,6, e o do terreno interno de 1,4; justificou a elaboração de um pronunciamento para existir a vinculação ao projeto, pois não ocorreu o estudo para que haja a possibilidade de utilização do coeficiente 2 em toda a ZOE, considerando que a variação do coeficiente entre 0,6 e 2seria grande. Em seguida, o Presidente titular corroborou a colocação da relatora, afirmando que os coeficientes inseridos não eram

coeficientes máximos, e sim, os coeficientes encontrados no território. Com a palavra, a relatora afirmou que as torres do projeto possuíam apenas acesso interno pelo quartel, embora fosse voltado para a Rua Tutóia. Na sequência, a Representante titular da SAPP, Sra. Lucila Falcão Pessoa Lacreta, indagou sobre a titulação original do terreno. Em resposta, a relatora informou que o terreno pertencia à União, com anuência para uso do Quartel e construção do edifício residencial, especificamente com 13 andares e 79 unidades. Em réplica, a Representante titular da SAPP indagou se o terreno estava vinculado à área maior ou se possuía escritura civil própria. Em resposta, a relatora afirmou que o terreno possuía escritura total do quartel, não sendo proposto no caso o parcelamento da área, apenas uma demonstração de onde seria inserida a área do residencial. Com a palavra, o Presidente ressaltou que a condição de acesso relatada, é constituída por regulamentação interna do quartel. Em seguida, o Representante titular da SMUL2, Sr. Pedro Ferreira da Fonseca, reiterou que a figura do terreno virtual demonstrada estava sendo utilizada apenas para comparação de índices, para didática, mesmo porque não existia acesso ao terreno virtual, portanto, necessariamente teria que considerar o todo. Na sequência, a interessada representante da associação de moradores da Vila Mariana, Sra. Vivian Barbour, realizou uma breve apresentação sobre o lote virtual em estudo para esclarecimentos. Em seguida, o Representante titular da UNINOVE indagou à relatora como foi efetuada a oitiva junto aos órgãos de preservação em relação à incidência das diretrizes e restrições apresentadas. Em réplica, o Presidente reiterou que a atribuição do caso à CTLU era para a definição de parâmetros da área considerada ZOE na revisão do zoneamento, e a relatora apresentou o documento do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional – IPHAN, no qual foi informado que estava em fase de conclusão o estudo definitivo do bem, com a reavaliação das diretrizes estabelecidas no tombamento provisório, estas necessariamente mais abrangentes, e que as diretrizes em desenvolvimento deveriam receber o perímetro e gabarito do entorno; o mesmo documento definiu que não existia óbice ao deferimento do pedido de recurso e a aprovação do empreendimento pela superintendência do IPHAN, pelo fato de o mesmo não prejudicar a visibilidade e ambiência do bem; em consulta ao cadastro junto à prefeitura, não existia outro tombamento incidente para a área. Com a palavra, o Presidente indagou se o tombamento provisório do IPHAN era relativo a ZOE que havia sido definida anteriormente na LPUOS. Em réplica, a relatora confirmou o informado anteriormente, e afirmou que a área tombada era a área envoltória, sendo um tombamento provisório. Na sequência, o Representante titular da UNINOVE ressaltou que, com a consulta ao IPHAN, DEUSO assegurou-se em dar prosseguimento com o encaminhamento da matéria, porém, a partir do momento em que a mesma foi apresentada para o plenário pela associação de moradores com certa preocupação, considerando que o uso pretendido não era essencial, e sem senso de urgência, sugeriu a retirada do processo de pauta e submissão aos órgãos de preservação, para junção de mais elementos ao processo; corroborou as falas do Presidente sobre o processo ter sido trazido para manifestação e deliberação referente à definição de diretrizes, porém, o mesmo não necessariamente precisa ser negativado em relação ao

uso, apenas ajustado seu gabarito e características. Em seguida, a Representante titular da SAPP solicitou vistas do documento do IPHAN, apresentado pela relatora, pois teve uma diferente interpretação, citando que o documento tem data de 17 de janeiro de 2023, data em que a referida área ainda era Zona Mista; afirmou que no documento constava que estava em fase de conclusão o estudo de tombamento definitivo, com a reavaliação das diretrizes estabelecidas no tombamento provisório; afirmou que as diretrizes em desenvolvimento deveriam rever o perímetro e o gabarito do entorno, até porque o zoneamento foi alterado depois da concepção do documento; efetuou a leitura de todo o documento citado do processo SEI, ressaltando que o superintendente não direcionou a pauta do caso para discussão no pleno, perante os conselheiros do IPHAN, apenas explanando uma opinião da própria superintendência, e portanto, solicitou a retirada do processo da pauta. Em resposta, a relatoria pautou sua fala dentro dos limites da ação legal, informando que a Prefeitura de São Paulo possuía um cadastro no qual foi informada a existência de um tombamento provisório da área envoltória do ginásio do Ibirapuera pelo IPHAN, em que pese tratar-se de um tombamento do imóvel lindeiro vizinho pelo IPHAN, o mesmo era o único órgão público que deveria ser consultado; apresentou o processo SEI de tombamento, que estava em andamento, apenas com um ofício inicial, comunicação de tombamento provisório, e sem decisão final; afirmou que o IPHAN manifestou-se dentro das competências legais que lhes são auferidas, sendo que caberia a eles a análise do projeto em relação aos critérios em estudo para o bem tombado, independentemente do zoneamento vigente, e por isso não existiam elementos jurídicos para a devolução do processo ao IPHAN, questionando sua atuação e eventuais procedimentos internos do órgão em relação à legislação federal; demonstrou ser compreensiva ao mérito da apresentação e colocações da associação da Vila Mariana, porém, considerou não haver justificativa jurídica razoável para retornar o processo ao IPHAN, pois as circunstâncias estavam válidas e a competência do IPHAN para deliberar sobre este bem também era válida, portanto, afirmou que a CTLU possuía mecanismos suficientes para a deliberação sobre a agenda. Na sequência, o Representante titular da SMUL 2 indagou se havia no processo aberto em SMUL, as plantas do edifício ou algum descritivo que acompanharam o documento do IPHAN. Em seguida, o Presidente indagou se a data da manifestação do IPHAN era de janeiro de 2023. Em resposta, a relatora confirmou que a manifestação do IPHAN era de janeiro de 2023, ainda sendo válida, pois a resolução continuaria em análise e ainda não havia sido alterada. Com a palavra, o Representante titular da UNINOVE afirmou que a CTLU passava por uma situação discricionária no momento, na qual se definiria diversos parâmetros para ZOE, excluindo-se o gabarito superior da macroárea e o coeficiente de aproveitamento, considerando ser a situação mais nobre possível para a comissão; sugeriu a revisão de proposições feitas e o ajuste do gabarito conforme os critérios e diretrizes que a comissão deliberar mais favoráveis para cada caso; demonstrou sua insatisfação em aprovar edificação residencial inserida em base militar, com uso acessório, sendo que existia um questionamento sobre o gabarito aplicado no projeto, sugerindo a retirada do processo de pauta para análise junto ao IPHAN e ao DPH. Na sequência, o Representante titular

da ACSP, Sr. Eduardo Della Manna, afirmou que a manifestação do IPHAN era anterior à revisão parcial da lei de zoneamento, quando o território ainda era uma Zona Mista, com gabarito de 28 metros, e por este motivo, deveria ser revista toda a proposta de resolução, não podendo ser aprovado neste formato; indagou qual seria o projeto apresentado pelo exército no caso. Em seguida, a Representante titular da SAPP Lacreta corroborou o posicionamento dos representantes, informando que o IPHAN tombou as áreas envoltórias por serem importantes, e que o questionado seria o impacto que esse prédio teria na região dentro do contexto de ZOE, que não foi analisado pelo IPHAN, sugerindo a retirada do processo da pauta. Em réplica, a relatora afirmou que, em seu entendimento, a CTLU e seus membros possuíam a competência para manifestar-se sobre o assunto, porém, não havia respaldo legal para o envio do processo ao IPHAN, pois o mesmo já havia se manifestado sobre o caso à luz da legislação federal, sendo que o que era observado pelos órgãos competentes era a interferência da edificação em relação ao bem tombado ou ao seu entorno, de acordo com o regimento interno de cada um deles; a competência de análise da legislação municipal era de SMUL, e por este motivo, foi recolhido pela secretaria todas as manifestações dos órgãos de tombamento para acatar seus índices na íntegra; em relação às plantas aprovadas, informou que elas constavam no processo, sem carimbo ou chancela do IPHAN, pois o processo era eletrônico, porém, existia o parecer do órgão referenciando às plantas. Com a palavra, o Representante titular da ACSP indagou qual seria o gabarito do projeto apresentado ao IPHAN, considerando que a época, o território era uma Zona Mista, cujo gabarito máximo no plano municipal era de 28 metros. Em resposta, a relatora informou que o projeto inicial era anterior à classificação da zona como ZM, sendo protocolado com um gabarito de 41,4 metros e altura total de 47,82 metros; em razão da transformação do território em ZOE, foi pleiteado um novo projeto com a opção da lei de 2024, observando o gabarito novo, sem limite, que pode ser estabelecido pela CTLU, sendo cancelado o processo anterior pelo interessado; esclareceu que a análise em DEUSO se pautou pelo entorno, tanto de Zona Centralidade quanto de ZM, e pela pré-existência de prédios com altura superior ao do projeto do interessado em área próxima, portanto, por ser uma análise de ZOE, os parâmetros seriam identificados pela ambiência do bairro. Na sequência, a interessada Vivian Barbour destacou dois pontos: primeiramente em relação ao tombamento provisório com regramento de envoltória, afirmou que o mesmo fora flexibilizado em 2023 e para todos os efeitos persistia essa decisão, porém, existia um recurso aberto pela sociedade civil para que fosse extinta a flexibilização; o segundo ponto colocado foi que a CTLU possuía como competência a definição dos parâmetros, porém, isso não a excluía da participação em debates sobre características e critérios de tombamento e preservação, e que o projeto inicial foi protocolado em 2023, portanto, momento em que o território era classificado como zona mista, sendo que meses depois passou a ser considerado ZOE, com os parâmetros a serem definidos discricionariamente pelo poder executivo, e uma proposta de encaminhamento contendo os parâmetros de ZM, inclusive de comodidade, mas especificamente utilizando o mesmo gabarito do projeto pretendido, e em seu entendimento verificou que existia um vício de motivação e

que a análise dos edifícios do entorno não era suficiente para determinar a aprovação do projeto, já que é uma área com suas especificidades, sendo um projeto que foi protocolado ferindo os parâmetros de uso e ocupação do solo no que diz respeito à zona mista; concluindo sua fala, considerou que caberia uma análise pormenorizada do caso, pois aparentava inexistir uma motivação consistente em relação ao gabarito, e corroborando a fala do Presidente de que eventualmente, quando fosse estabelecido um regramento específico para a localidade, fosse considerado o tombamento, uma vez que a legislação específica de tombamento iria se sobrepor aos parâmetros estabelecidos pela legislação urbanística. Com a palavra, a interessada Tenente Rodrigues, da PROII do Exército, afirmou ser responsável pelo projeto do Ibirapuera, ressaltando que em relação às consultas efetuadas aos órgãos responsáveis pelo tombamento, as mesmas deveriam ser efetuadas anteriormente ao projeto e seu protocolo; declarou que os documentos apresentados estavam baseados na mesma planta que foi analisada pela Prefeitura com base em outro projeto implantado, não havendo modificação do gabarito; informou que no entorno existem edificações com altura maior que a do gabarito do projeto, situados também em ZM, e, portanto, não via impedimento, pois o IPHAN liberou o projeto pelo fato de a área envoltória possuir processo de tombamento provisório, com previsão de revisão da área, sendo que o mesmo não verificou a questão do zoneamento, apenas legislação própria de acordo com o pedido efetuado do Exército que era a construção de um edifício residencial dentro de uma área própria para atendimento da família militar; afirmou que o intuito do Exército era, após a liberação da área como ZOE, obter os parâmetros necessários para entendimento de que a edificação estava dentro das regras, não demonstrando falta de motivação ou desmerecimento a vizinhança; afirmou ainda que a referida ZOE foi regularizada pela legislação de 2024, porém desde 1954, tratava-se de área militar, definida pela União Federal, e todo o empreendimento respeitava os regramentos informados pela Coordenadoria de Edificação de Uso Residencial – RESID, sendo colocado para apreciação da CTLU decidir os parâmetros para validação da construção do edifício. Em resposta, a relatora reiterou que não havia mais informações a serem acrescentadas. Com a palavra, o Presidente entendeu que, após atentamente receber as declarações e apontamentos, a atribuição da CTLU era a definição de parâmetros e índices urbanísticos para ZOE que não ainda não possui PIU, considerando dispositivos do PDE, da lei de zoneamento e da área envoltória sobre a qual existe uma manifestação de janeiro de 2023; afirmou ser prudente, de acordo com as colocações dos representantes, a CTLU não ultrapassar suas competências e atribuições, sendo que a área que DEUSO analisou e propôs os índices em relação aos limitantes de barulho, não vendo óbice em ressalvar no pronunciamento que deveriam ser apresentadas anuências dos órgãos competentes em função das recentes mudanças na legislação, e caso havesse alguma alteração, o processo deveria retornar para a CTLU; sob o ponto de visto do uso, corroborou a colocação da interessada Tenente Rodrigues, de que o possuidor do imóvel deveria definir o melhor uso de acordo com suas necessidades. Na sequência, a Representante titular da SAPP declarou que a legislação de tombamento prevaleceria à legislação de uso e ocupação do solo, e enquanto houvesse um estudo de tombamento

aberto, não poderia ocorrer uma decisão concreta e dar o devido andamento à proposta, sendo necessária a retirada do processo da pauta. Em seguida, o Representante titular da ACSP compartilhou sua preocupação de estarem deliberando um pronunciamento "ad hoc", efetuado sobre medida para o interessado, demonstrando que, em seu entendimento, deveriam ser adotados todos os parâmetros da Zona Mista para esse projeto, inclusive a altura do gabarito de 28 metros. Em ato contínuo, a Representante suplente do MOVPAULISTA, Sra. Rafaella José Cyrillo Galletti, afirmou que o tombamento provisório era válido e qualquer modificação era passível de penalização; considerou necessário garantir a preservação do meio ambiente urbano, sendo que, em seu entendimento, o processo deveria ser retirado de pauta. Com a palavra, o Representante titular da UNINOVE demonstrou entender que a SMUL procurava dar celeridade ao processo, porém, retirar uma matéria de pauta e analisá-la com mais elementos trazidos pela própria DEUSO não necessariamente resultaria em uma negativa; afirmou não estar seguro com os 28 metros de gabarito para ZM, solicitando reexaminar o pedido de tombamento e assim consultar novamente os órgãos de preservação. Na sequência, a Representante titular da SP-Urbanismo, Sra. Rita de Cássia Guimarães Sylvestre Gonçalves, informou que fez parte do conselho do CONDEPHAAT no período de 2008 a 2010, e que os processos de tombamento possuíam seus ritos próprios, muitas vezes com longos períodos de duração, não devendo a secretaria condicionar suas análises a conclusão do processo; entendeu também que era conhecimento de todos que as resoluções administrativas dos órgãos de preservação prevaleceriam sobre as disposições urbanísticas, portanto, de qualquer forma, nenhum empreendimento era aprovado a despeito do estabelecimento dos órgãos de preservação; afirmou que sua sugestão de encaminhamento considerava que a altura de 28 metros de ZM era razoável para o máximo de gabarito para o referido projeto, mesmo que na resolução da análise da ZOE concluída no ano de 2023, houvesse a recomendação da verificação da paisagem do entorno para estabelecer parâmetros para os demais edifícios. Em resposta, o Presidente propôs inserir uma ressalva sobre a anuência dos órgãos de patrimônio sobre os parâmetros apresentados por DEUSO que considerariam os prédios vizinhos, o tamanho da propriedade, a diretriz do possuidor efetuar o uso, ou seja, um projeto como um todo. Na sequência, a Representante titular da SAPP afirmou não existir respaldo legal para prosseguir com o caso, já que não havia anuência prévia do IPHAN; afirmou ainda que deveriam possuir cautela no caso, e primeiramente consultar o IPHAN dentro das condições existentes para possível submissão do caso ao conselho do órgão, e não apenas através de um pronunciamento do superintendente. Em réplica, a relatora informou que possuía a informação do IPHAN que estava válida de acordo com a legislação vigente, para as condições do bem, para a envoltória do imóvel tombado, e que a proposta do Presidente era reiterar a existência dessa manifestação. Em ato contínuo, o Presidente esclareceu que a alteração da LPUOS era posterior à manifestação do IPHAN, sendo neste sentido que estava inserindo a anuência, não questionando a validade do documento apresentado, apenas apresentando os parâmetros propostos por DEUSO; afirmou ser importante informar e manifestar ao IPHAN que houve uma mudança da

LPUOS que inseriu a área em ZOE, e por isso fora trazido para deliberação da CTLU por proposta de DEUSO, sendo que se o órgão possuísse algum óbice em relação ao caso, deveria ser revisto pela secretaria. Em ato contínuo, o Representante titular da Uninove corroborou a proposta colocada pelo Representante titular da ACSP de redução do gabarito, respeitando a zona mista, solicitando vista do processo para assim poder contribuir com uma reflexão do ajuste de gabarito mencionado, propondo ainda que fosse uma análise conjunta com o representante citado. Em seguida, a Secretária Executiva informou que o plenário deveria votar a solicitação e definir o prazo de vistas, não superior a cinco dias úteis, conforme Decreto nº 56.268 de 2015. Na sequência, o Representante titular da ACSP concordou com o pedido de vistas em conjunto. O Representante titular da UNINOVE solicitou que o prazo fosse contado a partir do próximo dia útil. Em resposta, a Secretária Executiva informou que o prazo seria contado a partir do próximo dia útil. Com a palavra, a representante da associação dos moradores da Vila Mariana declarou que o encaminhamento proposto pelo Presidente atenderia apenas um dos pontos mencionados, o do cuidado em relação ao tombamento, porém, existia outro ponto, o de parâmetros de ZOE, trazido para deliberação na proposta inicial, possuindo vício de motivação, especialmente na definição do gabarito. Após relatoria e debates, o plenário deliberou favoravelmente, por unanimidade, a concessão de vistas do processo 6068.2023/0007975-0, por cinco dias úteis, aos Conselheiros titulares da UNINOVE e ACSP, respectivamente, Sr. Daniel Todtmann Montandon e Sr. Eduardo Della Manna, conforme previsto no § 1º do artigo 25 do Decreto nº 56.268/2015, a saber: Poder Público: SMUL 1, Daniella Lucas Richards (Titular); SMUL 2, Pedro Luiz Ferreira da Fonseca (Titular); SGM, Ernesto de Lima Alves Vivona (Suplente); SMJ, Maria Lúcia Palma Latorre (Suplente); SMSUB, Tatiane Felix Lopes (Titular); SIURB, Lívia Gasparelli Cavalcante (Titular); SMT, Fátima de Cássia Brasil Vieira (Titular); SVMA, Christiane de França Ferreira (Titular); SP-URBANISMO, Rita de Cássia Guimarães Sylvestre Gonçalves (Suplente) / Sociedade Civil: SAPP, Lucila Falcão Pessoa Lacreta (Titular); MOVPAULISTA, Raphaella José Cyrillo Galletti (Suplente); UNINOVE, Daniel Todtmann Montandon (Titular); ACSP, Eduardo Della Manna (Titular); CPM, Ana Luisa Dantas Coutinho Perez (Titular). Na sequência, o Representante titular da UNINOVE solicitou que a associação dos moradores da Vila Mariana disponibilizasse também o material de sua apresentação perante a comissão. **05)** Prosseguindo para o próximo processo da pauta, foi relatado pela Sra. Daniella Lucas Richards, da Coordenadoria de Legislação de Uso e Ocupação do Solo (DEUSO), o processo nº 6068.2024/0002338-1; Interessado: Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento; Assunto: Dúvida na representação do mapa 1 da lei 18.081/2014. Após relatoria, com a palavra, o Representante titular da UNINOVE, Sr. Daniel Todtmann Montandon, corroborou as colocações da relatora, reconhecendo o esforço de GEOINFO em inserir todos os perímetros do mapa da Lei nº 18.801 no GeoSampa; declarou ser importante registrar que o fato de o arquivo *shapefile* ter um atributo, não necessariamente obrigava a considerá-lo, pois várias camadas estão sobrepostas, como ZEIS com ZEPAN, e no presente caso valeria o que está no PDF, o mapa aprovado, sendo o *shapefile* apenas um acessório; declarou que deveriam ter

cautela em reconhecer que o perímetro seria de ZPDSR ou ZPDS, por conta do atributo do *shapefile*, o que não deveria prevalecer; afirmou que o PDE não alterou as macroáreas e zona rural, consequentemente, seria um esclarecimento sobre identificação das zonas em correspondência a macroárea e macrozona que estão inseridas; outro abordagem colocada, foi alterar a formulação do texto, sugerindo a colocação de que, na zona rural, os perímetros de zona de preservação e desenvolvimento sustentável seriam identificados como zona de preservação e desenvolvimento sustentável rural, e que na macrozona de proteção e recuperação ambiental, os perímetros de zona de eixo de estruturação da transformação previsto seriam identificados como zona eixo de estruturação previsto ambiental. Após relatoria e debates, o plenário deliberou favoravelmente, por maioria de votos, à vista da Informação SMUL/DEUSO Nº 100155627, pela proposta de RESOLUÇÃO SMUL.ATECC.CTLU/004/2024, por 11 votos favoráveis, a saber: Poder Público: SMUL 1, Daniella Lucas Richards (Titular); SMUL 2, Pedro Luiz Ferreira da Fonseca (Titular); SGM, Ernesto de Lima Alves Vivona (Suplente); SMJ, Maria Lúcia Palma Latorre (Suplente); SMSUB, Tatiane Felix Lopes (Titular); SMT, Fátima de Cássia Brasil Vieira (Titular); SVMA, Christiane de França Ferreira (Titular); SP-URBANISMO, Rita de Cássia Guimarães Sylvestre Gonçalves (Suplente) / Sociedade Civil: UNINOVE, Daniel Todtmann Montandon (Titular); ACSP, Eduardo Della Manna (Titular); CPM, Ana Luisa Dantas Coutinho Perez (Titular); e 02 abstenções, a saber: Sociedade Civil: MOVPAULISTA, Raphaella José Cyrillo Galletti (Suplente); APP, Lucila Falcão Pessoa Lacreta (Titular). **06)** Em seguida, foi relatado pela coordenadora de DEUSO, o processo nº 6068.2023/0009785-5; Interessado: Companhia de Saneamento Básico do Estado de São Paulo; Assunto: Certidão de Uso e Ocupação do Solo para implantação de estação de tratamento de esgoto de Perus. Após relatoria, o Presidente corroborou as colocações da relatora, reafirmando que o objetivo da pauta passar pela CTLU era para a definição dos ajustes decorrentes da lei, sugerindo a revisão da redação do texto, verificando se o mesmo estava efetivamente claro. A relatora sugeriu manter o texto proposto por considerar que compreende com inserida dentro dos ajustes decorrentes, nos termos do parágrafo segundo, do artigo 196, esclarecendo que a deliberação era especifica para o este local. Em seguida, o Representante titular da UNINOVE, Sr. Daniel Todtmann Montandon, corroborou com as colocações, e contribuiu com o debate declarando que PLANURB efetuou a análise focando em objetos locais, e ao examinar o Plano Municipal de Saneamento, inclusive na versão revisada, era eminente o respaldo da política setorial de saneamento básico para se instalar estações como a constante no referido processo, praticamente em qualquer localidade da cidade; afirmou que a lógica trazida pelo zoneamento referia-se ao fato de não obstruir a disciplina de parcelamento e ocupação do solo, não se colocando com prevalência sobre a definição de infraestrutura localizada em território que depende de outra lógica de organização territorial, seja infraestrutura de energia elétrica, gás ou saneamento básico; declarou que em seu entendimento, a presente proposta possuía pleno respaldo do plano setorial de saneamento, embora a localização exata não fosse identificada, e que os processos analisados pela comissão deveriam possuir maior

precisão em relação ao tema abordado, por considerar difícil um plano setorial identificar todas as localizações futuras dos elementos da infraestrutura; afirmou ainda que o projeto da estação seria objeto de apreciação pela Prefeitura, mostrando suas variáveis, reforçando que a deliberação atual do caso era referente à inserção coerente do equipamento na localidade nos termos colocados de forma sistemática na legislação. Na sequência, a Representante titular da SAPP, Sra. Lucila Falcão Pessoa Lacreta, declarou que a área do imóvel era de ZPI, completamente natural, perímetro de qualificação ambiental PA 12, macrozona de proteção de recuperação ambiental, macroárea de controle e qualificação urbana e ambiental, sendo uma área praticamente rural, muito arborizada, com córregos aparentes; indagou se o local seria adequado para a construção da estação de tratamento de esgoto, de acordo com as características apresentadas anteriormente, ressaltando que o conjunto Perus era composto por vinte e três unidades lineares, com dezessete coletores tronco, cinco condutos forçados e um lodo duto, sete estações elevatórias e suas linhas de recalque. Em resposta, a relatora afirmou que se tratava de uma região que possuía tanto a sensibilidade ambiental quanto social, na qual os córregos estavam contaminados, pelo descarte do esgoto sem tratamento diretamente neles; informou que a Secretaria do Verde avaliou alternativas locacionais, porém, fora rebatida por ser impraticável, e que o não tratamento do esgoto era alternativa pior do que a inserção de um coletor tronco naquela localidade, já que causaria diversas doenças, sendo um caso de utilidade pública comprovada, afetando diretamente a demanda em unidades básicas de saúde; portanto, os impactos decorrentes da implantação do empreendimento, no que se refere às fragilidades ambientais identificadas durante análise de SVMA, eram menores do que o impacto que o não tratamento do esgoto traz para a localidade. Com a palavra, a Representante titular da SP-Urbanismo, Sra. Rita de Cássia Guimarães Sylvestre Gonçalves, afirmou que em seu entendimento a localização do empreendimento estava associada justamente aos coletores troncos que estavam instalados, e ao próprio rio, não sendo uma localização aleatória que poderia ser deslocada dentro da própria bacia. Na sequência, a relatora informou que a localidade era uma região de ZOE que fora transformada em ZPI, logo, a propositura, independentemente da existência de PIU, estaria associada ao rio. Em seguida, o Presidente, complementando as falas, informou que estava caracterizada conforme o artigo previa pelo ajuste de um plano setorial, e por este motivo, estava em deliberação perante a comissão. Após relatoria e debates, o plenário deliberou favoravelmente, por maioria de votos, à vista da Informação SMUL/DEUSO Nº 099609768, por 10 votos favoráveis, a saber: Poder Público: SMUL 1, Daniella Lucas Richards (Titular); SMUL 2, Pedro Luiz Ferreira da Fonseca (Titular); SGM, Ernesto de Lima Alves Vivona (Suplente); SMJ, Maria Lúcia Palma Latorre (Suplente); SMSUB, Tatiane Felix Lopes (Titular); SMT, Fátima de Cássia Brasil Vieira (Titular); SVMA, Christiane de França Ferreira (Titular); SPURBANISMO, Rita de Cássia Guimarães Sylvestre Gonçalves (Suplente) / Sociedade Civil: UNINOVE, Daniel Todtmann Montandon (Titular); ACSP, Eduardo Della Manna (Titular); CPM, Ana Luisa Dantas Coutinho Perez (Titular); e 02 abstenções, a saber: Sociedade Civil: MOVPAULISTA,

Raphaella José Cyrillo Galletti (Suplente); SAPP, Lucila Falcão Pessoa Lacreta (Titular). **07)** Com a palavra, a Secretária Executiva informou que existiam dois processo a serem pautados. O Presidente sugeriu que fosse dada continuidade à pauta, por serem processos semelhantes ao deliberado anteriormente. Em resposta, o Presidente concordou com a proposta da Representante titular da SP-Urbanismo. **08)** Em seguida, foi relatado pela coordenadora de DEUSO, o processo nº 6068.2021/0006222-5; Interessado: We Trust in Sustainable Energy – Energia Renovável Participações S.A.; Assunto: Certidão de Uso e Ocupação do Solo para implantação de usina solar fotovoltaica; Local: Estrada Antônio Abate, 440. Após relatoria, com a palavra, o Representante titular de SMUL 2, Sr. Pedro Luiz Ferreira da Fonseca, indagou se o primeiro considerando estava válido. Em resposta, a relatora confirmou a validade do texto. . Na sequência, o plenário deliberou favoravelmente, por maioria de votos, à vista das Informações SMUL/DEUSO/DNUS Nº 048959005, SMUL/DEUSO/DNUS Nº 0614699, e SMUL/DEUSO Nº 077072711, pronunciamento SMUL.ATECC.CTLU/008/2024, por 9 votos favoráveis, a saber: Poder Público: SMUL 1, Daniella Lucas Richards (Titular); SMUL 2, Pedro Luiz Ferreira da Fonseca (Titular); SGM, Ernesto de Lima Alves Vivona (Suplente); SMJ, Maria Lúcia Palma Latorre (Suplente); SMSUB, Tatiane Felix Lopes (Titular); SMT, Fátima de Cássia Brasil Vieira (Titular); SVMA, Christiane de França Ferreira (Titular); SPURBANISMO, Rita de Cássia Guimarães Sylvestre Gonçalves (Suplente) / Sociedade Civil: CPM, Ana Luisa Dantas Coutinho Perez (Titular); e 01 contrário, a saber: Sociedade Civil: MOVPAULISTA, Raphaella José Cyrillo Galletti (Suplente). **09)** Em seguida, foi relatado pela coordenadora de DEUSO, o processo nº 6068.2022/0010499-0; Interessado: Mariana Rodrigues Tonon; Assunto: Certidão de Uso e Ocupação do Solo; Local: Estrada Antônio Abate, S/N. Na sequência, o plenário deliberou favoravelmente, por maioria de votos, à vista das Informações SMUL/DEUSO/DNUS Nº 048959005, SMUL/DEUSO/DNUS Nº 099505307, e SMUL/DEUSO Nº 077072711, pronunciamento SMUL.ATECC.CTLU/009/2024, por 8 votos favoráveis, a saber: Poder Público: SMUL 1, Daniella Lucas Richards (Titular); SMUL 2, Pedro Luiz Ferreira da Fonseca (Titular); SGM, Ernesto de Lima Alves Vivona (Suplente); SMJ, Maria Lúcia Palma Latorre (Suplente); SMSUB, Tatiane Felix Lopes (Titular); SMT, Fátima de Cássia Brasil Vieira (Titular); SVMA, Christiane de França Ferreira (Titular); SPURBANISMO, Rita de Cássia Guimarães Sylvestre Gonçalves (Suplente); e 01 contrário, a saber: Sociedade Civil: MOVPAULISTA, Raphaella José Cyrillo Galletti (Suplente). **Encerramento**: Às 18h30min, o Presidente agradeceu a todos e encerrou a reunião.

PRESIDÊNCIA

JOSÉ ARMÊNIO DE BRITO CRUZ

PRESIDENTE

APOIO

SECRETARIA EXECUTIVA DA CTLU

MARIA GABRIELLA CAMOLLEZ FLORIO

SECRETÁRIA 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

SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO – SGM

_____

ERNESTO DE LIMA ALVES VIVONA

SUPLENTE

SECRETARIA MUNICIPAL DA JUSTIÇA – SMJ

_____

MARIA LÚCIA PALMA LATORRE

SUPLENTE

SECRETARIA MUNICIPAL DE SUBPREFEITURAS – SMSUB

_____

TATIANE FELIX LOPES

TITULAR

SECRETARIA MUNICIPAL DE MOBILIDADE E TRÂNSITO - SMT

_____

FÁTIMA DE CÁSSIA BRASIL VIEIRA

TITULAR

SECRETARIA MUNICIPAL DO VERDE E DO MEIO AMBIENTE – SVMA

_____

CHRISTIANE DE FRANÇA FERREIRA

TITULAR

SÃO PAULO URBANISMO – SP-URBANISMO

_____

RITA DE CÁSSIA GUIMARÃES SYLVESTRE GONÇALVES

SUPLENTE

REPRESENTANTES DA SOCIEDADE CIVIL

SOCIEDADE AMIGOS DO PLANALTO PAULISTA - SAPP

_____

LUCILA FALCÃO PESSOA LACRETA

TITULAR

MOVIMENTO DE MORADORES, PRESTADORES DE SERVICO E COMERCIANTES DA AVENIDA PAULISTA E ENTORNO – MOVPAULISTA

_____

RAPHAELA JOSÉ CYRILLO GALLETTI

SUPLENTE

UNIVERSIDADE NOVE DE JULHO – UNINOVE

_____

DANIEL TODTMANN MONTANDON

TITULAR

ASSOCIAÇÃO COMERCIAL DE SÃO PAULO – ACSP

_____

EDUARDO DELLA MANNA

TITULAR

CONSELHO PARTICIPATIVO MUNICIPAL - CPM

_____

MÁRCIO NOVAES COELHO JR (CPM)

TITULAR