



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

**CÂMARA TÉCNICA DE LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA – CTLU
ATA DA 83ª REUNIÃO ORDINÁRIA**

1 No dia 12 de abril de 2018, às 09h35min, realizou-se a 83ª Reunião Ordinária na Rua São Bento,
2 405 - Auditório do 18º andar do Edifício Martinelli, São Paulo, SP. **01)** A Presidente, Rosane
3 Cristina Gomes, declarou aberta a sessão na presença dos representantes que compõem a mesa,
4 do Poder Público e da Sociedade Civil, a saber: **SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E**
5 **LICENCIAMENTO (SMUL) (1)**, PEDRO JOSÉ BOTANI (SUPLENTE); **SECRETARIA MUNICIPAL**
6 **DE URBANISMO E LICENCIAMENTO (SMUL) (2)**, ARLETE DOS ANJOS GRESPAN (TITULAR);
7 **SECRETARIA MUNICIPAL DAS PREFEITURAS REGIONAIS (SMPR)**, MARIO FRANCISCO
8 NETO (SUPLENTE); **SECRETARIA MUNICIPAL DO VERDE E DO MEIO AMBIENTE (SVMA)**,
9 TERESA MARIA EMÍDIO (TITULAR); **SÃO PAULO URBANISMO – SP-URBANISMO**, RITA DE
10 CÁSSIA G. S. GONÇALVES (TITULAR); **REPRESENTANTES DA SOCIEDADE CIVIL SEGMENTO**
11 **DE MOVIMENTOS SOCIAIS E DE BAIRRO, VIVA PACAEMBU POR SÃO PAULO**, MARIANA
12 FERRAZ KASTRUP (TITULAR); **CONSELHO BRASILEIRO DE CONSTRUÇÃO SUSTENTÁVEL**
13 **(CBCS)**, LUCIANA LINS NASCIMENTO (SUPLENTE); **SEGMENTO ACADÊMICO E TÉCNICO-**
14 **PROFISSIONAL, SETOR EMPRESARIAL (1)**, EDUARDO DELLA MANNA (TITULAR);
15 **INSTITUTO DOS ARQUITETOS DO BRASIL (IAB-SP)**, DANIEL TODTMANN MONTANDON
16 (TITULAR); **UNIVERSIDADE NOVE DE JULHO (UNINOVE) (2)**, RICARDO DA SILVA BERNABÉ
17 (TITULAR); **SEGMENTO DE CONSELHOS DE POLÍTICAS PÚBLICAS E SETORIAIS,**
18 **CONSELHO MUNICIPAL DO MEIO AMBIENTE E DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL**
19 **(CADES)**, MARCOS MOLITERNO(SUPLENTE). **02)** A Presidente deu posse, em atendimento à
20 Portaria 119, de 04 de abril de 2018, publicada no Diário Oficial da Cidade de 05 de abril de 2018,
21 aos representantes da Secretaria Municipal de Infraestrutura e Obras – SIURB, Joaquim Adelino
22 Coelho (titular) e Regina Maria Ferreira de Gouveia (suplente). **03)** Foi Prestada pelo
23 representante titular do Setor Empresarial (1), Eduardo Della Manna, homenagem póstuma à
24 Clementina Delfina Antonia de Ambrosis, conforme segue: *“Caríssima Presidente Rosane Gomes,*
25 *conselheiras e conselheiros, bom dia. Permitam-me, senhoras e senhores, como, provavelmente,*
26 *decano nesta Câmara Técnica, que, antes de iniciarmos nossos trabalhos, eu proponha uma*
27 *homenagem especial, solicitando um minuto de silêncio, a uma exemplar cidadã paulistana que,*
28 *infelizmente, nos deixou no dia 21-03-2018: Clementina Delfina Antonia de Ambrosis. Clementina,*
29 *talvez tenha sido a última representante de uma magnífica geração de urbanistas paulistanos que*
30 *privilegiaram a diversidade e o embate construtivo de ideias em detrimento ao proselitismo e à*
31 *polarização que permeiam, infeliz e canhestramente, os debates atuais. Ainda estudante,*
32 *Clementina teve o privilégio de atuar como estagiária da SAGMACS-Sociedade para Análise Gráfica*
33 *e Mecanográfica Aplicada aos Complexos Sociais, instituição de planejamento urbano fundada pelo*
34 *dominicano francês Louis-Joseph Lebret, em 1947, que, ao longo da década de 1950, contribuiu*
35 *para a formação de um pioneiro corpo de profissionais brasileiros das mais diversas áreas, dentre*
36 *as quais arquitetos, urbanistas, engenheiros, geógrafos, cientistas sociais e sociólogos, que*
37 *acreditavam que diagnósticos socioeconômicos seriam fundamentais para organização do futuro*
38 *da cidade. Creio que Clementina deve ombrear-se, obrigatoriamente, a outros importantíssimos*
39 *nomes que contribuíram para a construção da representatividade técnica e da respeitabilidade da*
40 *atualmente denominada CTLU, como, por exemplo, Rodolfo Dini, Lucia Machado, Domingos*
41 *Theodoro de Azevedo Netto, Alberto Rubens Botti, Heloisa Maria de Salles Penteado Proença,*
42 *Paula Maria Motta Lara, Diana Teresa Di Giuseppe, Liliana Marçal, Paulo Ricardo Giaquinto, Pedro*



PREFEITURA DE
SÃO PAULO
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

CÂMARA TÉCNICA DE LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA – CTLU
ATA DA 83ª REUNIÃO ORDINÁRIA

43 *Fonseca, Ronald Dumani e, mais recentemente, Weber Sutti e Daniel Montandon. Nesta*
44 *oportunidade, quero, também, fazer um agradecimento, muito especial, aos quadros técnicos de*
45 *todas as Secretarias Municipais diretamente envolvidas na análise técnica dos processos*
46 *encaminhados à nossa apreciação. Muito obrigado.” 04) O representante do CONSELHO*
47 **MUNICIPAL DO MEIO AMBIENTE E DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL (CADES),**
48 **ALESSANDRO LUIZ OLIVEIRA AZZONI (TITULAR)** integra a mesa no lugar do representante
49 **MARCOS MOLITERNO (SUPLENTE). 05) A representante da FEDERAÇÃO DO COMÉRCIO DE**
50 **BENS, SERVIÇOS E TURISMO DO ESTADO DE SÃO PAULO (FECOMERCIO-SP),** Adriana
51 **Blay Levisky (TITULAR)** integra a mesa. **06) O representante da SECRETARIA DO GOVERNO**
52 **MUNICIPAL (SGM), JABS CRES MAIA SANTOS (SUPLENTE)** integra a mesa. **07) O**
53 **representante da SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO (SMUL)**
54 **(1), PEDRO LUIZ FERREIRA DA FONSECA (TITULAR)** integra a mesa no lugar do representante
55 **PEDRO JOSÉ BOTANI (SUPLENTE). 08) A** Presidente passou a palavra para o Arq. Lisandro
56 **Frigerio de DEUSO** para fazer a apresentação sobre regulamentação da aplicação da legislação
57 referente à Fachada Ativa, abrindo posteriormente para as discussões preliminares. **08) Lisandro**
58 **Frigerio** esclareceu que fará uma apresentação breve, por solicitação da Presidência, e que
59 preparou alguns itens para discussão, conforme segue: (i) A Definição da fachada ativa do quadro
60 1, onde começou, na Lei de Zoneamento; (ii) a Lei nº 16.402/16, que possui três artigos que
61 tratam do assunto e; (iii) o Decreto nº 57.521/16 que é conhecido como Decreto de Ocupação do
62 Solo, que traz alguns esclarecimentos em dois de seus artigos. Essa primeira parte é importante
63 para olhar, de uma maneira conjunta, esses dispositivos e, eventualmente, ver aqueles aspectos
64 que se tem dificuldade de aplicação ou que gerem dúvidas. A DEUSO debateu esses aspectos e
65 trouxe algumas das conclusões para este fórum. Apresentou exemplos de edificações já
66 construídas, para enriquecer a discussão. São construções feitas com base nas legislações
67 anteriores, mas ajudam a entender o tema. Também apresentou um exemplo de empreendimento
68 que permite entender alguns aspectos de dificuldade de aplicação. Passou a explicar sobre os
69 pontos que se referem à Legislação. No Quadro 1, conceito e definições, há a seguinte definição
70 na Lei de Zoneamento, que corresponde a exigência de ocupação da extensão horizontal da
71 fachada por uso não residencial, qualquer uso não residencial, com acesso direto e abertura para
72 o logradouro, afim de evitar formação de planos fechados na interface entre as construções nos
73 logradouros, promovendo a dinamização dos passeios públicos. Sempre considera que é
74 importante a qualquer análise verificar se as áreas indicadas como fachada ativa tem aderência a
75 esse conceito. O Artigo 62 trata das áreas não computáveis como um todo. O inciso VII está
76 presente e aquilo que se tem chamado de fachada ativa incentivada, ao contrário do Artigo 87,
77 onde existe uma obrigatoriedade, aqui são aqueles empreendimentos que pretendem, através de
78 um incentivo econômico, promover a fachada ativa. As áreas constituídas no imóvel da rua, com
79 fachada ativa no mínimo de 25%, em cada uma das testadas e de no mínimo 3 metros de
80 extensão, destinadas aos usos classificados na categoria não residencial que sejam permitidos nas
81 respectivas zonas. Um detalhe em relação ao que está na definição: até o limite de 50% da área
82 do lote. O parágrafo 3º do artigo 62 traz o seguinte: para fins de aplicação do disposto no inciso
83 7º, poderão ser consideradas áreas construídas no pavimento imediatamente superior ou inferior
84 de acesso direto ao logradouro desde que façam parte do mesmo compartimento edificado. O



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

CÂMARA TÉCNICA DE LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA – CTLU
ATA DA 83ª REUNIÃO ORDINÁRIA

85 artigo 71 é o artigo que traz as características para que a área seja considerada como fachada
86 ativa. Todas as fachadas ativas devem seguir o que está no artigo 71. Fachada Ativa ocupada por
87 uso não residencial, localizada no nível do logradouro, deverá estar contida na faixa de 5m a partir
88 do alinhamento do lote, medida em projeção ortogonal da extensão horizontal e ter aberturas para
89 o logradouro público, tais como, portas, janelas, vitrines com permeabilidade visual com, no
90 mínimo, um acesso direto ao logradouro a cada 20m de testada, a fim de evitar a formação de
91 planos fechados sem permeabilidade visual na interface entre as construções e logradouros, de
92 modo a dinamizar o passeio público. Reforçar a definição e trás alguns elementos a serem
93 cumpridos. § 1º reforça algumas características como o recuo entre a fachada ativa e o logradouro
94 público, que deve estar fisicamente integrado ao passeio público com acesso irrestrito, não
95 podendo ser vedado com muros ou grades ao longo do tempo de toda sua extensão, nem ser
96 ocupado por vagas de garagem, usado para manobras de veículos, carga e descarga, embarque e
97 desembarque de passageiros. § 2º, ele é basicamente uma exceção para aceitação de vagas de
98 estacionamento no recuo. Nas vias que não possuem faixa exclusiva ou corredores de ônibus, o
99 recuo entre a fachada ativa e o logradouro público poderá abrigar, excepcionalmente, vagas de
100 estacionamento de automóveis desde que limitada a no máximo 20% da testada do imóvel e
101 autorizado por órgão competente de trânsito, ressaltando que esse é o regramento do artigo 71.
102 Destacou que, segundo o artigo 87, nas ZEU, ZEUP, ZEM, ZEUP e ZC, quando a área do lote for
103 superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados) e menor ou igual a 20.000m² (vinte mil metros
104 quadrados), será obrigatória a adoção de parâmetros qualificadores da ocupação. O inciso II
105 também fala da fruição pública, limite de 25% da vedação da testada do lote e no inciso III
106 fachada ativa em no mínimo 25% da testada do lote em empreendimentos residenciais ou não
107 residenciais. É uma exigência de parâmetros mais simples e diretos para essa exigência de
108 obrigatoriedade da fachada ativa nesses casos. No Artigo há dois parágrafos, o §1º segundo o
109 qual o disposto no "caput" do artigo se aplica somente para edificações novas e reformas com
110 ampliação de área construída e, no §2º, uma questão mais pontual, de que na ZPI, o disposto no
111 artigo aplica-se apenas nos usos que não se enquadrem nas subcategorias IND-1a e IND-1b. A
112 indústria em ZPI não tem obrigatoriedade. O Decreto 57.521/16 traz dois artigos sobre o tema. O
113 artigo 5º, no parágrafo único, amplia a questão já tratada no artigo 62 da lei 16.402/16. Diz seu
114 *caput*: "Para fins de utilização do benefício previsto no inciso VII do artigo 62 da lei, basta o
115 atendimento das disposições mínimas previstas no referido dispositivo". Seu Parágrafo Único, diz:
116 "a fachada ativa pode estar localizada em diferentes níveis nos pavimentos de acesso a edificação
117 desde que no mesmo compartimento edificado e que seja garantido acesso direto pelos
118 logradouros públicos, devendo toda área construída considerada no cálculo do limite estabelecido
119 nas alíneas 'a' e 'b' do inciso VII do 'caput' do artigo 62". Por fim, o Artigo 12, traz em seu "caput"
120 que a "fachada ativa, além das disposições do artigo 71 da Lei 16.402/16 e seus parágrafos devem
121 observar as seguintes características: I, a face de acesso à fachada ativa voltada para o
122 logradouro público deve estar contida na faixa de 5m, medida a partir do alinhamento do lote em
123 projeção ortogonal, sendo que, no caso de doação de calçada prevista no artigo 67 da citada lei,
124 deve ser considerado novo alinhamento; II, são admitidas aberturas e acessos para as áreas de
125 fruição, inclusive em forma de galeria interna ao edifício, desde que garantido o acesso ao
126 logradouro público; III, área construída de uso nR destinada à fachada ativa pode exceder a faixa



PREFEITURA DE
SÃO PAULO
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

CÂMARA TÉCNICA DE LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA – CTLU
ATA DA 83ª REUNIÃO ORDINÁRIA

127 de 5 metros e; IV, nos casos de lote com mais de uma frente, para fins da aplicação da exigência
128 de, no mínimo, 3m (três metros) de extensão, será considerada a soma das dimensões das
129 testadas". Alguns exemplos aqui discutidos, muitas vezes tem uma fruição pública no térreo bem
130 interessante, importante, desimpedida, um restaurante no fundo do lote voltado para essa fruição
131 pública coberta. Uma galeria na Rua Augusta também é passível de discussão em virtude da
132 fruição. Há lojas voltadas para o logradouro público em duas das extremidades, e também para a
133 fruição pública descoberta. Este tipo de loja de departamento, de algumas redes, no caso, de
134 vestuário, tem acesso direto ao logradouro e muitas vezes têm o segundo andar ou mezanino,
135 com uma escada rolante, enfim... tem nos gerado dúvidas sobre como aplicar nestes casos. Em
136 um caso de drogaria em uma da Avenida Paulista, que tem a loja com acesso direto ao logradouro
137 e uma testada com parte sendo estacionamento. Enfim, como aplicar em casos deste tipo? O
138 supermercado, com recuo muito grande, tem um estacionamento, recuo frontal com mais de cinco
139 metros e tem um pequeno acesso de pedestres. Mesmo que ele fosse mais amplo, apresenta uma
140 questão a se pensar. Na fachada vemos que há mais de 25% com cotas. E, por fim, trouxemos
141 como exemplo um empreendimento, que teve uma primeira versão do projeto que tem quatro
142 faces, para quatro ruas, não é a quadra inteira, mas uma boa parte, e uma das ruas tem largura
143 insuficiente para a instalação do uso R2v e o próprio uso hotel, mas é uma proposta interessante
144 do ponto de vista de inserção urbana, com bastante fruição pública, e o interessado acabou
145 alterando o projeto em função justamente de uma rua que não tem largura suficiente para os usos
146 principais do empreendimento. Ele fechou e colocou os acessos de fachada ativa nas outras três
147 faces com fruição, em alguns casos, dentro da faixa de 5 metros, em outros casos um pouquinho
148 maior. Em uma das faces houve certa polêmica porque há uma área que é apenas um acesso.
149 Enfim, há esta questão conceitual do quadro, da definição, e destacaria aqui a questão de como
150 está apresentada no inciso VII do artigo 62 a questão da necessidade de que a fachada ativa
151 esteja seja em todas as testadas. Como pensar o caso do empreendimento utilizar o benefício do
152 artigo 62 quando uma das testadas não apresentar largura suficiente para acessar os usos
153 principais, por exemplo. Ficam algumas questões. Quanto à possibilidade de utilização do benefício
154 do inciso VII do artigo 62 quando o imóvel tiver mais de uma testada e uma ou mais vias tiver
155 largura inferior à largura mínima exigida ou em caso similares, no caso do artigo 87. Deve seguir a
156 legislação, mas esse é um espaço para a discussão desta legislação. Segundo, há uma
157 consequência disso quanto à possibilidade de dispensa de acesso direto ao logradouro a cada vinte
158 metros para atendimento do inciso II do artigo 71, quando a fachada ativa estiver voltada para
159 esta rua com largura menor e seja acessada por meio da fruição pública conectada à testada
160 voltada a outro logradouro com largura suficiente para usos previstos desde que atendidos os
161 demais requisitos. Se essa fruição pública que acessaria a fachada ativa, se ela tem que estar em
162 outros logradouros. E por fim, duas questões também, como consequência, quanto à necessidade
163 de que haja conexão da fruição pública ao logradouro público em cada uma das testadas quando
164 ela for fruição pública. E por último, que é o mais claro, evidente, que precisa ser regulamento,
165 que não é possível à regulamentação do disposto no inciso IV do artigo 12 como foi falado
166 anteriormente. Essas são as contribuições que trouxe para o debate conforme a solicitação da
167 Presidente. **09)** A Presidente colocou em discussão. **10)** Adriana Blay Levisky, titular da
168 FECOMERCIO-SP, pediu a palavra para ressaltar que é um tema extremamente oportuno de estar



PREFEITURA DE
SÃO PAULO
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

CÂMARA TÉCNICA DE LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA – CTLU
ATA DA 83ª REUNIÃO ORDINÁRIA

169 tratando na CTLU e desde a entrada em vigor da Lei nº 16.402/16, e que no ato do exercício do
170 desenvolvimento de projetos vem percebendo uma série de dificuldades ou de conflitos entre
171 aquilo que se entendia que era a intenção da lei e aquilo que a redação da lei que acaba
172 restringindo. Uma série de dificuldades na combinação dos instrumentos urbanísticos propostos
173 pela legislação. Falando dos quatros pontos que foram apresentados, pegando primeiro a questão
174 da relação entre fachada ativa e fruição que já é um tema recorrente que vem surgindo aqui na
175 CTLU, em seminários, em debates, vem se tratando, fazendo essa discussão, extremamente
176 necessário esclarecer que é vantajoso e urbanisticamente se apropriar de uma fruição pública para
177 enaltecer e fortalecer, inclusive, a potencialidade na fachada ativa junto ao passeio público. Então,
178 no diz a lei, que não possa haver uma combinação entre fruição pública e fachada ativa para que
179 se possa talvez regulamentar e esclarecer o que quer dizer esses cinco metros. Uma primeira
180 sugestão para o debate é justamente criar uma regulamentação com relação a este inciso do
181 artigo 62 para que os cinco metros que permitam justamente a face de acesso à fachada ativa e
182 que eles possam se dar através de uma fruição. Nada impede que os cinco metros de face de
183 acesso à fachada estejam sendo atendidos através de uma fruição pública. Isso cabe uma
184 regulamentação e o resultado projetual a cidade só tem a ganhar com isso. Com relação aos
185 outros itens colocados, da relação da fruição com a largura da via, vale a pena pensarmos, em
186 nível de regulamentação, a possibilidade de criar uma distinção entre o que é acesso de pedestre
187 e o que é acesso de automóveis. Falando de fruição, onde a intenção da lei era justamente
188 conectar vias, garantir as condições de permeabilidade da cidade pelo pedestre, então, não tem
189 nenhuma lógica que uma largura de via venha trazer uma restrição de fruição para um
190 empreendimento que tem mais de uma via de acesso, tem quadras inteiras e que, de repente, não
191 pode acessar, tem um nR2 ali com uma via com largura de 8 metros. Uma coisa que parece
192 absolutamente descabida que muito provavelmente não era a intenção da lei, inclusive durante a
193 apresentação do PDE e da LPUOS, o Conjunto Nacional e similares foram colocados como modelos
194 de edificação ocupando quadras inteiras, então, é vidente que se tem largura de uma dessas vias
195 lindeiras à face do lote que não tem a largura superior a dez metros, superior a doze. Cabe uma
196 regulamentação liberando a instalação quando do acesso vinculado ao pedestre. O outro tema
197 relacionado a mais de uma face de quadra, projeto com mais de uma face de quadra e aplicação
198 dos 25%, parece também necessária uma regulamentação. A lei nos permite um entendimento de
199 que as somatórias dessas faces de quadra possam na sua totalidade ter aplicação dos 25% da
200 fachada ativa solicitada e qual o norteador para essa aplicação. Tem condições de declividade
201 extremas que dificultam a instalação de uma fachada numa via extremamente íngreme ou a
202 própria vocação de uma via em detrimento de outra. Poder se apropriar das condicionantes
203 urbanísticas e das condições do projeto para definir como aplicar os 25%, a lei não oferece
204 amarras, então, entende que a CTLU seria uma oportunidade extraordinária para regulamentar
205 esses itens. **11)** A Presidente faz a observação de que nem tudo pode ser regulamentado por
206 Resolução ou por Decreto. Existe um limite de atuação. **12)** A Presidente passa a palavra para a
207 representante titular 2 da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento – SMUL, Arlete dos
208 Anjos Grespan que fala que seguindo a linha argumentativa da Adriana, que, apesar de não estar
209 tendo muito contato com os projetos apresentados é possível, olhando o empreendimento usado
210 como exemplo pelo Lisandro, que o primeiro projeto era muito mais simpático com a cidade do



PREFEITURA DE
SÃO PAULO
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

CÂMARA TÉCNICA DE LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA – CTLU
ATA DA 83ª REUNIÃO ORDINÁRIA

211 que o deferido, e atende mais o que se deseja, ou o que o PDE deseja para a cidade. E ocorreu
212 que era uma questão do acesso de pedestres na rua estreita. De fato, não havendo relação na
213 fruição. Também é desejável que haja a fachada ativa voltada para a fruição e ele de fato não
214 guarda relação com o acesso de pedestres. A complicação para a instalação [naquele exemplo] é
215 mesmo o acesso de veículos. Então, se houver uma galeria e um NR bem no meio, não haverá
216 nenhum prejuízo. Olhando o exemplo isso fica bastante claro. E, nos casos de declividade, a
217 fachada ativa poderia ser implantada em, talvez, diferentes pavimentos, de diferentes níveis,
218 porque o desejável é que ela tenha acesso à rua. Então, talvez, um conceito para amarrar com o
219 pavimento. Quando se pensa na Rua do Paraíso, por exemplo, os 20% poderiam estar sendo
220 contados em diferentes níveis, em diferentes pavimentos. Isso talvez resolvesse a declividade.
221 Tem-se visto nesses projetos que, em ruas com muita declividade, você terá um acesso ao
222 logradouro e, depois, o acesso se perde, virando uma grande passarela e a parece ser muito mais
223 sensato que isso estivesse assentado em nível de acesso da via, independente do pavimento. **13)**
224 A Presidente passa a palavra ao Daniel Todtmann Montandon representante titular do Instituto
225 dos Arquitetos do Brasil - IAB-SP, que cumprimenta a iniciativa de trazer o tema para reflexão,
226 trazer casos, exemplos. Isso, de certa forma, faltou nas discussões do zoneamento. Reitera que foi
227 muito pertinente que foi trazido à reunião. Na linha do que foi comentado pela Adriana, concorda
228 com as preocupações, mas há uma margem muito restrita, na CTLU, para tratar das questões que
229 foram trazidas. É função da Câmara Técnica dirimir dúvida. Talvez seja possível fazer algum
230 pronunciamento, a recomendação de que sejam providenciadas regulamentações sobre a fachada
231 ativa. Pode-se fazer isso: um pronunciamento que recomende que uma regulamentação sobre tais
232 aspectos da fachada ativa, que aí é uma mera regulamentação de mérito. Mesmo se debruçar
233 sobre a questão seria uma grande contribuição que a Câmara pode fazer. Inclusive, no presente
234 sistema, isso até talvez pudesse ir para a apreciação da CPMU e depois subir às demais instâncias.
235 Administração pública teria, com isso, uma retaguarda técnica dos órgãos colegiados para avançar
236 numa regulamentação. É uma matéria que tem que ser discutida, evidentemente. Apresentou,
237 então, algumas ponderações, porque, pelo o que foi apresentado pelo Lisandro, de fato há uma
238 margem muito restrita de deliberação neste colegiado. Pondera que talvez valesse a pena, depois,
239 uma reflexão de aplicabilidade que é a seguinte: a rampa de acesso, os acessos de veículos, eles
240 são aberturas no lote, são acessos? De certa maneira, precisa ficar claro se esses acessos podem
241 ou não computar na fachada ativa, principalmente em caso de extensas testadas do lote, em que
242 se tem que cumprir uma abertura a cada 20 m. Isso é uma coisa que poderia ser pensada, porque
243 a lei, embora interprete-se que é para acesso de pedestre, podem haver situações em que você
244 não consiga fazer um acesso de pedestres. Mas o fato de existir uma abertura, por exemplo, no
245 caso do supermercado, ter uma abertura grande ali, que garante permeabilidade usual. Esse é um
246 aspecto a ser pensado, principalmente em termos de conjunto de fachada ativa. No primeiro
247 aspecto, pensando de uma forma mais ampla, em rediscutir a fachada ativa, gostaria de algum
248 pronunciamento aberto de recomendar que sejam promovidas regulamentações sobre a fachada
249 ativa. No primeiro aspecto, ainda pensando de uma forma mais ampla, em rediscutir a fachada
250 ativa, gostaria de fazer uma ponderação que é a seguinte: no processo de elaboração da Lei de
251 Zoneamento, foi feito um consenso, e surgiu um conceito, que era de dinamizar o espaço público.
252 Não somente pelo uso não residencial, mas também por aspectos paisagísticos. Ter vegetação,



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

CÂMARA TÉCNICA DE LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA – CTLU
ATA DA 83ª REUNIÃO ORDINÁRIA

253 não ter muro, ter a própria fruição, em vários aspectos, talvez como situação que esta sendo hoje
254 submetida na CTLU que é o caso do Instituto de Engenharia. Talvez exista, naquele caso, os
255 elementos que estão sendo colocados. Talvez sejam dinamizadores do espaço público. Então,
256 numa futura regulamentação do assunto, talvez caiba imaginarmos que se pode lançar mão
257 desses elementos em substituição ao uso não residencial, mas sempre sendo avaliado caso a caso,
258 e talvez o fórum mais adequado seja a CTLU, porque há situações que não vai ser possível dirigir o
259 uso voltado para o logradouro. Então, por exemplo, como balizar alguns critérios para isso? É
260 diferente imaginar a via que tem o sistema turístico de ônibus, ou, como foi mostrado, nas av.
261 Paulista, Santo Amaro, São Gabriel, Nove de Julho, é uma coisa você pensar a fachada ativa. Mas
262 as vias que estão na área de influência laterais, transversais e de trás, é uma outra coisa. Nesse
263 aspecto, talvez balizar, podendo imaginar uma flexibilização da fachada ativa em outros, distintos
264 daquele onde teria uma via principal. Ou então, lançando estas questões, porque elas seriam
265 como que a garantia do princípio. O princípio básico é dinamizar o espaço público pelo uso do
266 solo. Seria garantir isso. Não precisa ficar somente com o uso não residencial. São questões para
267 pensar. É possível pensar o dispositivo da fachada ativa a partir do seu princípio, que é
268 potencializar as conexões entre os logradouros, como a Adriana comentou. Há vários exemplos na
269 cidade. Talvez ter essa conexão seja o mais relevante. Não sei se todas as testadas tenham que
270 ter de fato a fachada ativa, mas esse é um aspecto importante. E sempre cotejar e avaliar caso a
271 caso, sempre ao princípio, sempre a um conceito. Talvez, em uma eventual regulamentação disso,
272 deva ser levado em conta. São essas as questões que quero trazer e, lembrando, é diferente
273 fachada ativa incentivada num empreendimento residencial que esse explora o uso misto de
274 fachada ativa no uso que já é não residencial. Às vezes você não consegue resolver toda a função
275 voltada para o alinhamento do lote. Temos que voltar a olhar os conceitos numa perspectiva de
276 tratar isso em mudança de lei. **14)** A Presidente franqueia a palavra o representante titular 1 do
277 Setor Empresarial, Eduardo Della Manna, que inicia sua fala relatando que as ponderações
278 apresentadas por Adriana, Arlete e Daniel certamente mostram a importância desse tema ser
279 trazido no âmbito da Câmara Técnica de Legislação Urbanística. De sua parte, ele crê que uma das
280 grandes inovações, e uma excelente inovação, introduzidas pelo novo Marco Regulatório, foi o
281 conceito da fachada ativa. No entanto, os casos apresentados tanto pelo Lisandro, como pela
282 Adriana, pela Arlete e Daniel, mostram que é na prática que será possível aperfeiçoar a aplicação
283 desse instrumento. Quando viu na pauta da reunião a apresentação sobre regulamentação da
284 aplicação da legislação referente à fachada ativa, o primeiro ponto que chamou a atenção é que
285 não há uma proposta ainda construída. Ressalta que, sem dúvidas, isso deve ser apreciado pela
286 Câmara Técnica e que objetivo deva ser começar a construir em cima de casos reais, conceitos, de
287 projetos reais. É digno de nota o caso apresentado pelo Lisandro, onde evidentemente a solução
288 em planta do terreno em fruição pública e fachada ativa, era infinitamente superior à segunda
289 visão do projeto. Então, parece que devemos sim, começar a regulamentar em cima dos casos
290 práticos e que o fórum é apropriado para o início dessa regulamentação seja a CTLU. Talvez
291 trabalhar sobre casos concretos que indiquem a necessidade de uma regulamentação, mesmo que
292 ela não seja completa. Com isso pode se iniciar esse processo. **15)** A Presidente passa a palavra
293 para o representante titular 1 da Secretaria Municipal de Urbanismo e Licenciamento – SMUL,
294 Pedro Luiz Ferreira da Fonseca que, complementando o que os demais disseram, e fazendo um



PREFEITURA DE
SÃO PAULO
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

CÂMARA TÉCNICA DE LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA – CTLU
ATA DA 83ª REUNIÃO ORDINÁRIA

295 retrospecto, em relação ao Decreto nº 57.521, aponta que ele foi elaborado em um momento em
296 que o licenciamento tinha que responder aos processos que estavam começando a chegar da lei
297 nº 16.402. E, esse Decreto tem falhas e lacunas e, hoje, já há um repertório de casos mais
298 robustos para que seja possível fazer uma regulamentação mais completa ainda dentro do escopo
299 do que a lei diz. Concorda com o Daniel de que uma Resolução não seja o instrumento adequado.
300 Então, propõe que a CTLU de continuidade no sentido de rever pontualmente a questão da fruição
301 pública e da fachada ativa e propor uma alteração no Decreto nº 57.521. Com maior "bagagem"
302 de casos é possível ter uma melhor definição e, até para quem licencia, ter um conforto maior se
303 conseguirmos elaborar esse regramento. Seria no sentido de continuar a discussão propondo uma
304 alteração pontual nesse Decreto sobre esses dois temas. **16)** A palavra foi franqueada à Adriana
305 Blay Levisky, representante titular da FECOMERCIO-SP que fez um pedido de esclarecimento de
306 qual seria o alcance possível da Resolução, no sentido do instrumento legal. Na leitura do Decreto
307 nº 57.521, evidentemente se localizam erros ou descompassos com relação à lei que precisam ser
308 alteradas. Fica claro, então, que precisam ser alterados no Decreto. Agora, onde haja uma lacuna,
309 um detalhamento que se faça necessário na leitura do Decreto, fica a pergunta se, nestes casos,
310 não caberiam, a Resolução. Nesse sentido, se observarmos o início do 1º inciso do artigo 12 do
311 Decreto, que diz "a face de acesso à fachada ativa", não é uma face de acesso da fachada ativa.
312 Então, nesse sentido, eventualmente, caberia dizer que a fruição pública combinada à fachada
313 ativa atende à prerrogativa do Decreto, de falar sobre a face de acesso para a fachada ativa, que
314 tem que estar contida na faixa de 5m. Se a fruição ocupa essa função, ela é um detalhamento de
315 Decreto nesse sentido. Outros itens abordados na reunião sobre a fachada ativa, talvez tenham
316 uma fragilidade de se encaminhar por Resolução, mas esse, em especial, fica a pergunta, se não
317 caberia a possibilidade da Resolução? Até pela quantidade de casos que a gente vem advertindo
318 no licenciamento, é recorrente essa questão. A elaboração de um Decreto, que é necessária, ela
319 também tem o seu tempo. O seu processo é demorado, então, nesse sentido, a gente não poderia
320 atender casos aonde a viabilidade eventualmente exista, com a Resolução pela CTLU. **17)** A
321 Presidente passa a palavra ao Daniel Todtmann Montandon representante titular do IAB-SP, que
322 fala que, sobre a fala do Pedro, acredita ser necessária a contribuição com o conteúdo da CTLU.
323 Mas que o colegiado não tem a função de propor um Decreto. Há pontos que não são sanáveis
324 com o Decreto. Talvez existam coisas que sejam sanadas por meio de uma lei. Sobre a fala da
325 Adriana, entende que a CTLU tem que se manifestar nos casos concretos, quando há, claramente,
326 uma opinião ou uma dúvida de aplicação caracterizada, não só motivada por um interessado, mas
327 também, assim entendida pela administração pública, pelo órgão responsável pelo licenciamento.
328 Então, quando houver essa dúvida, de aplicação, é possível avançar na proposição de Resolução,
329 mas acredita que serão situações muito peculiares mesmo. De fato, há o dispositivo, para fazer a
330 fachada ativa, além da fruição pública, talvez não consiga atender os 5 m de recuo de
331 afastamento. Talvez exista um conflito entre os dois incisos, e aí, havendo uma dúvida, devanis
332 fazer uma Resolução nesse sentido. Só nesse sentido. **18)** A presidente passa a palavra para
333 Eduardo Della Manna, representante titular 1 do Setor Empresarial, que pondera que, na medida
334 que a for constituída massa crítica no ambiente dessa CTLU, devam se estabelecer Resoluções. As
335 dúvidas não necessitam ser dirimidas, necessariamente, obrigatoriamente, através de Decretos. O
336 papel nobre dessa CTLU sempre foi, ao longo da história, exatamente estabelecer Resoluções



PREFEITURA DE
SÃO PAULO
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

CÂMARA TÉCNICA DE LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA – CTLU
ATA DA 83ª REUNIÃO ORDINÁRIA

337 baseadas em casos concretos, em cima de uma massa crítica, diante de novos marcos
338 regulatórios. Então, é possível, na medida que for necessário, estabelecer Resoluções nos casos
339 relacionados à fachada ativa. E, no caso apresentado, de conjugação de fruição pública com
340 fachada ativa, é extremamente relevante, importante, definir através de uma Resolução essa
341 questão. **19)** A Presidente passa a palavra à Rita de Cássia G. S. Gonçalves, representante titular
342 da SP-URBANISMO, que fala que no intuito de consolidar uma massa crítica a partir de elenco de
343 casos que são recorrentes em análises sobre os quais a CTLU poderia se debruçar. **20)** A
344 presidente, respondendo, diz que houveram alguns casos em análise, como o apresentado pelo
345 Lisandro, e que há outras questões como, por exemplo, rua sem saída, rua de pedestres em
346 escadaria, entre outros que surgiram em consultas. Há uma série de casos submetidos ao DEUSO
347 que não são simples de responder. Alguns deles nem foram submetidos à CTLU, porque faltavam
348 informações e não atenderiam ao texto legal de fachada ativa. **21)** A Rita de Cássia G. S.
349 Gonçalves, representante titular da SP-URBANISMA, retoma a palavra ressaltando que fachada
350 ativa pressupõe abertura, que pode não ser porta, pode ser janela, pode ser vitrine e não implica,
351 necessariamente, a circulação de pessoas. Aponta que, pelo que depreende da lei, talvez
352 equivocadamente, uma envasadura já atenderia essa exigência. **22)** A Presidente franqueia a
353 palavra para Arlete Dos Anjos Grespan, representante titular 2 da SMUL, que fala da necessidade
354 de rever as questões que DEUSO já tem tido contato, nessas consultas do dia a dia dos processos.
355 Existem outras questões como uma, anteriormente apresentada, em que havia uma faixa "non
356 aedificandi" na frente do lote o que impediria que se cobrisse a fachada ativa nos primeiros 5m, ou
357 quando houver uma escritura primitiva de um processo de tombamento que exija um recuo maior
358 impedindo a implantação da fachada ativa. Compreende que há uma série de questões que
359 precisam ser regulamentadas para um instrumento tão importante para a cidade. Retomando o
360 debate levantado pelo Daniel, defende que há questões que podem ser resolvidas por Resolução,
361 que há outras em que o Decreto será o instrumento mais adequado, apesar de ser mais lento. E
362 há coisas que só a alteração da Lei. Aponta que seria importante reunir todos esses casos e fazer
363 a discussão e fazer propostas, separando o que pode ser Resolução e que pode ser resolvido mais
364 rápido, o que precisa de um Decreto e o que precisa ser Lei. E, reforçando a proposta do Daniel,
365 uma recomendação da Câmara Técnica, após estudos, para o Executivo, seria um modo de
366 encaminhar. Ressaltou que o momento é o de dar o "start" para resolver essas coisas. Deve haver
367 a discussão, suas conclusões que o instrumento legal pertinente para que elas possam ser
368 resolvidas. **22)** A presidente ressalta a opção de trazer esse assunto à pauta, era para um começo
369 de discussão e, também, para constituir uma massa crítica. A CTLU é uma Câmara competente
370 para isso e assuntos devem ser trazidos para criar esse volume e que torne possível a
371 regulamentação. Ressalta também que o objetivo não é ter uma decisão sobre fachada ativa nesta
372 reunião, mas amadurecer uma proposta para uma próxima reunião, por exemplo, dentro do que
373 foi discutido e dos limites das que competem à CTLU. Aponta que há que separar que é Decreto, o
374 que é Resolução e o que deve ser, obrigatoriamente, trazido ou incorporado a uma revisão da
375 legislação. Reforça que o importante na reunião era criar essa massa crítica e essa possibilidade.
376 Abrir esses debates também na Câmara Técnica. A Câmara Técnica não deve ficar só com a
377 discussão dos processos quando demandada, mas também fazer a discussão de assuntos que vão
378 suprir importantes lacunas na aplicação da legislação, da melhor maneira. **23)** A presidente passa



PREFEITURA DE
SÃO PAULO
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

CÂMARA TÉCNICA DE LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA – CTLU
ATA DA 83ª REUNIÃO ORDINÁRIA

379 a palavra para o Daniel Todtmann Montandon que solicita para seja encaminhado o material que
380 foi produzido, para que possa compartilhar, e propõe que os representantes na CTLU devam trazer
381 contribuições ao debate. Aproveita e questiona se há um tempo colocado pela SMUL para a
382 regulamentação sobre a matéria. A solicitação dos documentos, ressalta, é pelo motivo de que,
383 como representante do IAB, ele terá que compartilhar isso com um grupo de arquitetos. Então,
384 seria importante que houvesse ter tempo para amadurecer essa discussão. **24)** A presidente
385 informa o material será distribuído após a reunião. **25)** A presidente passa a palavra à Arlete Dos
386 Anjos Grespan, representante titular 2 da SMUL, que argumenta sua concordância com a proposta
387 do Daniel, mas questiona a possibilidade de que se traga uma proposta de Resolução para o caso
388 específico que foi detectado na próxima reunião, para que se pudesse antecipar os casos passíveis
389 de resolver com Resolução que estão em licenciamento. **26)** O Eduardo Della Manna,
390 representante titular 1 do Setor Empresarial, pede a palavra e argumenta que concorda
391 inteiramente com a conselheira Arlete, achando fundamental o proposto pois, através de
392 Resoluções, pode se começar a diminuir e solucionar algumas questões. Ressalta que concorda
393 inteiramente com a Secretária Heloísa Proença, pois é fundamental a adequação desse novo e
394 importante Marco Regulatório à realidade da cidade, e que os casos apresentados na reunião
395 mostram a importância dessa adequação. Há uma série de idiossincrasias que precisam ser
396 analisadas. **27)** A presidente passa a palavra para a Adriana Blay Levisky, representante titular da
397 FECOMERCIO-SP, que apóia a sugestão da Arlete e do Della Manna de avançar em termos de
398 resolver questões que são passíveis de serem tratados via Resolução. Se compromete a trazer
399 muitos exemplos, pois é um tema que está sendo estudando há muito tempo e seria muito
400 oportuno verificar o que se pode resolver trazendo, na próxima reunião, uma minuta de
401 Resolução. E os outros itens, que deveriam ser regulamentados por Decreto, por exemplo,
402 poderiam ser observados para ver o que pode ser incorporado à minuta da revisão da LPUOS.
403 Alguns já constam como proposta de tentativa de adequação de resolver algumas dessas
404 questões. Reforça que fica feliz de que a Câmara esteja se manifestando de forma bastante
405 harmônica. **28)** A presidente argumenta, após conversa com o Secretário Executivo da CTLU, que,
406 talvez, para não atrapalhar o andamento das reuniões, possa ser proposto um Grupo Técnico de
407 Trabalho com quatro ou cinco Conselheiros, para discutir uma proposta e trazê-la em uma próxima
408 reunião da CTLU e solicita que os representantes manifestem interesse em participar do GT. **29)** A
409 presidente passa a palavra para à Arlete Dos Anjos Grespan, representante titular 2 da SMUL,
410 ressalta que a SMUL está na fase de sistematização de todas as contribuições recebidas aos
411 ajustes na LPUOS para promover as devidas alterações na proposta de minuta de lei e que, então,
412 seria um momento bastante oportuno. **30)** A presidente passa a palavra a Mariana Ferraz Kastrup,
413 representante titular Viva Pacaembu por São Paulo, que defende um GT amplo, pois permitiria a
414 todos participarem e ter as experiências de gente que já trabalha há bastante tempo na área de
415 licenciamento, ou seja, uma oportunidade de aprender e ampliar o repertório. **31)** A presidente
416 ressalta que se todos irão participar uma Reunião Extraordinária é melhor do que um GT. E solicita
417 que se encerre o debate, para passar à pauta dos processos, inclusive porque na pauta há
418 questões interessantes sobre o tema. **32)** Eduardo Della Manna, representante titular 1 do Setor
419 Empresarial, pede a palavra e sugere a inversão da pauta, pedindo para iniciar com o caso do
420 Instituto de Engenharia. **33)** A Presidente argumenta que a pauta segue a ordem de recebimento



PREFEITURA DE
SÃO PAULO
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

CÂMARA TÉCNICA DE LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA – CTLU
ATA DA 83ª REUNIÃO ORDINÁRIA

421 dos processos na CTLU e que não vê motivos para a alteração na pauta, que tem início. **34)**
422 Processo nº **2015-0.169.394-4**; Operação Urbana Centro; Interessado: HUMA SPE
423 EMPREENDIMENTOS LTDA; Local: Rua Ministro Jesuíno Cardoso, 120. Após debates, a CTLU emite
424 o **DESPACHO SMUL.AOC.CTLU/002/2018** nos seguintes termos: "A Câmara Técnica de
425 *Legislação Urbanística – CTLU em sua 83ª Reunião Ordinária, realizada em 12 de abril de 2018, por 12*
426 *votos favoráveis dos seguintes representantes, a saber: SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E*
427 *LICENCIAMENTO (SMUL) (1), PEDRO LUIZ FERREIRA DA FONSECA (TITULAR); SECRETARIA*
428 *MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO (SMUL) (2), ARLETE DOS ANJOS GRESPAN*
429 *(TITULAR); SECRETARIA DO GOVERNO MUNICIPAL (SGM), JABS CRES MAIA SANTOS (SUPLENTE);*
430 *SECRETARIA MUNICIPAL DAS PREFEITURAS REGIONAIS (SMPR), MARIO FRANCISCO NETO*
431 *(SUPLENTE); SECRETARIA MUNICIPAL DO VERDE E DO MEIO AMBIENTE (SVMA), TERESA MARIA*
432 *EMÍDIO (TITULAR); SÃO PAULO URBANISMO – SP-URBANISMO, RITA DE CÁSSIA G. S. GONÇALVES*
433 *(TITULAR); CONSELHO BRASILEIRO DE CONSTRUÇÃO SUSTENTÁVEL (CBCS), LUCIANA LINS*
434 *NASCIMENTO (SUPLENTE); SETOR EMPRESARIAL (1), EDUARDO DELLA MANNA (TITULAR);*
435 *INSTITUTO DOS ARQUITETOS DO BRASIL (IAB-SP), DANIEL TODTMANN MONTANDON (TITULAR);*
436 *UNIVERSIDADE NOVE DE JULHO (UNINOVE) (2), RICARDO DA SILVA BERNABÉ (TITULAR);*
437 *FEDERAÇÃO DO COMÉRCIO DE BENS, SERVIÇOS E TURISMO DO ESTADO DE SÃO PAULO*
438 *(FECOMERCIO-SP), Adriana Blay Levisky (TITULAR); CONSELHO MUNICIPAL DO MEIO AMBIENTE E*
439 *DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL (CADES), ALESSANDRO LUIZ OLIVEIRA AZZONI (TITULAR) e 01*
440 *abstenção do seguinte representante, a saber: VIVA PACAEMBU POR SÃO PAULO, MARIANA FERRAZ*
441 *KASTRUP (TITULAR), no uso de suas atribuições legais, nos termos da Lei nº 12.349/97, da Resolução CE*
442 *001/2018 de 23 de janeiro de 2018; da Resolução CE 006/2016 e da NP. 59.00 SP-URBANISMO, de 29 de*
443 *dezembro de 2016, DELIBERA, à vista da manifestação da SP-URBANISMO de fls. 401 a 443,*
444 *favoravelmente à Transferência de Potencial Construtivo de Bem Imóvel Tombado localizado na área de*
445 *abrangência da Operação Urbana Centro, classificado como BIR (Bem Imóvel Tombado) para*
446 *empreendimento imobiliário localizado fora da área da Operação Urbana Centro, a saber: IMÓVEL*
447 *CEDEnte: MOSTEIRO DE SÃO BENTO DE SÃO PAULO Processo nº 1998-0.205.296-5 Endereço: Largo de*
448 *São Bento, s/nº. Contribuinte(s): 001.049.0235-3 Declaração de Potencial Construtivo Passível de*
449 *Transferência nº SMUL/DEUSO 004C/18, emitida em 09/03/2018 Potencial construtivo passível de*
450 *transferência: 85.176,84 m² Potencial construtivo a ser debitado do total da Declaração SMUL/DEUSO*
451 *004C/18 = 2.127,4959 m² IMÓVEL CESSIONÁRIO: HUMA SPE 02 EMPREENDIMENTOS LTDA. Processo*
452 *nº 2015-0.169.394-4 Endereço: Rua Ministro Jesuíno Cardoso, 120. Contribuinte(s): 299.036.0001-1,*
453 *299.036.0020-6, 299.036.0018-4, 299.036.0019-2, 299.036.0003-6 e 299.036.0002-8 Valor Venal (PGV)*
454 *Imóvel Cessionário: R\$ 4.624,00 Zona de Uso: ZM-3A (Lei nº 13.885/2004) / Categoria de Uso Pretendida:*
455 *R2v e nR1. CA Básico = 1,0; CA proj = 2,4999; TO = 0,6992; TP = 15,62; Gabarito = 78,73m Área do*
456 *Terreno: 1.128,53 m² (Real e Escritura) Área Construída Computável: 2.821,28 m² Área Construída*
457 *Adicional (Área construída equivalente): 1.692,75 m² Valor de referência da contrapartida financeira = R\$*
458 *3.946.985,18 (três milhões e novecentos e quarenta e seis mil e novecentos e oitenta e cinco reais e dezoito*
459 *centavos) calculados nos termos do inciso II do Art. 10 da Lei nº 12.349/97 e item 1 da Resolução CE*
460 *006/2016. Delibera ainda que, caso haja mudança nos parâmetros do empreendimento, o processo deverá*
461 *ser novamente submetido à CTLU para nova análise e deliberação. 1. Publique-se. 2. À SMUL/DEUSO, para*
462 *emissão da Certidão de Transferência de Potencial Construtivo, à vista do disposto na Lei nº 12.349/97 e no*
463 *Decreto nº 57.536/2016." **35)** O representante da **SECRETARIA DO GOVERNO MUNICIPAL**
464 **(SGM)**, JABS CRES MAIA SANTOS (SUPLENTE) se retira da reunião. **36)** A representante da
465 **SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO (SMUL) (2)**, ARLETE DOS
466 ANJOS GRESPAN (TITULAR) se ausenta da reunião. **37)** Processo nº **2017-0.128.227-1**;*



PREFEITURA DE
SÃO PAULO
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

CÂMARA TÉCNICA DE LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA – CTLU
ATA DA 83ª REUNIÃO ORDINÁRIA

467 Licença de Funcionamento; Interessado: GISELA MOREIRA NOGUEIRA; Local: Rua Rita Mathilde
468 Costa, 299. Após debates, a CTLU emite o **PRONUNCIAMENTO SMUL.AOC.CTLU/015/2018**
469 nos seguintes termos: "A CTLU/SMUL, em sua 83ª Reunião Ordinária, realizada em 12 de abril de 2018,
470 por **unanimidade** dos seguintes representantes, a saber: **SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E**
471 **LICENCIAMENTO (SMUL) (1)**, PEDRO LUIZ FERREIRA DA FONSECA (TITULAR), **SECRETARIA**
472 **MUNICIPAL DAS PREFEITURAS REGIONAIS (SMPR)**, MARIO FRANCISCO NETO (SUPLENTE),
473 **SECRETARIA MUNICIPAL DO VERDE E DO MEIO AMBIENTE (SVMA)**, TERESA MARIA EMÍDIO
474 (TITULAR), **SÃO PAULO URBANISMO – SP-URBANISMO**, RITA DE CÁSSIA G. S. GONÇALVES
475 (TITULAR), **VIVA PACAEMBU POR SÃO PAULO**, MARIANA FERRAZ KASTRUP (TITULAR), **CONSELHO**
476 **BRASILEIRO DE CONSTRUÇÃO SUSTENTÁVEL (CBCS)**, LUCIANA LINS NASCIMENTO (SUPLENTE),
477 **INSTITUTO DOS ARQUITETOS DO BRASIL (IAB-SP)**, DANIEL TODTMANN MONTANDON (TITULAR),
478 **SETOR EMPRESARIAL (1)**, EDUARDO DELLA MANNA (TITULAR), **UNIVERSIDADE NOVE DE JULHO**
479 **(UNINOVE) (2)**, RICARDO DA SILVA BERNABÉ (TITULAR), **FEDERAÇÃO DO COMÉRCIO DE BENS,**
480 **SERVIÇOS E TURISMO DO ESTADO DE SÃO PAULO (FECOMERCIO-SP)**, Adriana Blay Levisky
481 (TITULAR), **CONSELHO MUNICIPAL DO MEIO AMBIENTE E DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL**
482 **(CADES)**, ALESSANDRO LUIZ OLIVEIRA AZZONI (TITULAR), à vista da **INFORMAÇÃO Nº**
483 **1332/2017/SMUL/DEUSO** e da **INFORMAÇÃO Nº 0181/2018/SMUL/DEUSO**, sobre pedido de Auto de Licença
484 de Funcionamento para a atividade de "coleta de resíduos não-perigosos", enquadrada no grupo INFRA-6 –
485 "Gestão Integrada de Resíduos Sólidos", de acordo com o Item VI do Art. 106 da Lei nº 16.402/16 e o
486 Decreto nº 57.378/16, no imóvel localizado à Rua Rita Mathilde Costa, 299, Prefeitura Regional Cidade
487 Ademar, com 685 m² de área de terreno e 460 m² de área construída, formado pelos lotes cadastrados sob
488 nº 173.044.0012-8 e 173.044.0013-6, o primeiro inserido em Zona Mista, ZM, e o segundo, em Zona
489 Especial de Interesse Social 1, ZEIS-1, conforme Mapa 1 da Lei nº 16.402/16, e em Perímetro PA-7,
490 conforme Mapa 3 desta lei, considerando o Art. 107 da Lei nº 16.402/16 e a manifestação da AMLURB,
491 órgão municipal competente, **DELIBERA** que a ATT, conforme documentos juntados pelo interessado, pode
492 ser implantada nos lotes acima indicado, devendo ser obtida a necessária autorização do Poder Público
493 Municipal e observada a legislação própria, as competências estabelecidas quanto aos impactos de
494 vizinhança e ambiental e demais disposições legais pertinentes. **DELIBERA** ainda, pelo atendimento aos
495 parâmetros de incomodidade da ZEIS-1." **38)** A representante **SECRETARIA MUNICIPAL DE**
496 **URBANISMO E LICENCIAMENTO (SMUL) (2)**, ARLETE DOS ANJOS GRESPAN (TITULAR)
497 retorna a reunião. **39)** Processo nº **2014-0.299.920-4**; Consulta de Zoneamento; Interessado:
498 COOPERATIVA DE TRABALHO DOS PROFISSIONAIS ESPECIALIZADOS NO TRANSPORTE DE
499 PASSAGEIROS EM GERAL DO ESTADO DE SÃO PAULO; Local: Rua Murta do Campo, s/nº. Após
500 debates, a CTLU emite o **PRONUNCIAMENTO SMUL.AOC.CTLU/016/2018** nos seguintes
501 termos: "A CTLU/SMUL, em sua 83ª Reunião Ordinária, realizada em 12 de abril de 2018, por **unanimidade**,
502 dos seguintes representantes, a saber: **SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E**
503 **LICENCIAMENTO (SMUL) (1)**, PEDRO LUIZ FERREIRA DA FONSECA (TITULAR), **SECRETARIA**
504 **MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO (SMUL) (2)**, ARLETE DOS ANJOS GRESPAN
505 (TITULAR), **SECRETARIA MUNICIPAL DAS PREFEITURAS REGIONAIS (SMPR)**, MARIO FRANCISCO
506 NETO (SUPLENTE), **SECRETARIA MUNICIPAL DO VERDE E DO MEIO AMBIENTE (SVMA)**, TERESA
507 MARIA EMÍDIO (TITULAR), **SÃO PAULO URBANISMO – SP-URBANISMO**, RITA DE CÁSSIA G. S.
508 GONÇALVES (TITULAR), **VIVA PACAEMBU POR SÃO PAULO**, MARIANA FERRAZ KASTRUP (TITULAR),
509 **CONSELHO BRASILEIRO DE CONSTRUÇÃO SUSTENTÁVEL (CBCS)**, LUCIANA LINS NASCIMENTO
510 (SUPLENTE), **INSTITUTO DOS ARQUITETOS DO BRASIL (IAB-SP)**, DANIEL TODTMANN MONTANDON
511 (TITULAR), **SETOR EMPRESARIAL (1)**, EDUARDO DELLA MANNA (TITULAR), **UNIVERSIDADE NOVE**
512 **DE JULHO (UNINOVE) (2)**, RICARDO DA SILVA BERNABÉ (TITULAR), **FEDERAÇÃO DO COMÉRCIO DE**



PREFEITURA DE
SÃO PAULO
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

CÂMARA TÉCNICA DE LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA – CTLU
ATA DA 83ª REUNIÃO ORDINÁRIA

513 **BENS, SERVIÇOS E TURISMO DO ESTADO DE SÃO PAULO (FECOMERCIO-SP)**, Adriana Blay Levisky
514 (TITULAR), **CONSELHO MUNICIPAL DO MEIO AMBIENTE E DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL**
515 **(CADES)**, ALESSANDRO LUIZ OLIVEIRA AZZONI (TITULAR), à vista da **INFORMAÇÃO Nº**
516 **1079/2017/SMUL/DEUSO, DELIBERA**, que para fins de aplicação das disposições de parcelamento, uso e
517 ocupação do solo na Zona de Ocupação Especial – ZOE, o imóvel com contribuinte nº 156.037.0042-3,
518 situado à Rua Murta do Campo, nº 405, Prefeitura Regional Vila Prudente, deverá atender os seguintes
519 parâmetros de ocupação, considerando as peças gráficas enviadas pelo interessado e a ressalva deliberada
520 em plenário quanto aos parâmetros de área mínima e máxima do lote: Coeficiente de Aproveitamento CA
521 mínimo: n/a CA Básico: 0,4 CA máxima: 0,4 Gabarito de Altura Máxima: 16m Taxa de Ocupação Máxima:
522 T.O para lotes igual ou superior a 500m² : 0,5 Recuos Mínimos: Frente: 5m Fundos e laterais: Altura da
523 edificação menor ou igual 10m: 3m Altura da edificação superior a 10m: 3m – os recuos laterais e de fundo
524 para altura da edificação superior a 10m serão dispensados conforme disposições estabelecidas nos incisos I
525 e III do art. 66 da Lei nº 16.402/16. Cota parte: N/A Uso Permitido: nR3-6: serviços de armazenamento e
526 guarda de bens móveis de grande porte Estacionamento e garagens de veículos com mais 200 vagas de
527 automóvel (inclusive no sistema de garagens subterrâneas) admitindo em conjunto serviços de lavagem de
528 carros manual ou à seco sem serviços automotivos. Parâmetros de área mínima e máxima do lote: N/A
529 Parâmetros de incomodidade por zona Nível Critério de Avaliação (NCA) para ambiente externo dB (A) (c)
530 (d) (f) Emissão de ruído das 7h às 19h : 60 Emissão de ruído das 19h às 22h : 55 Emissão de ruído das 22h
531 às 7h : 50 Vibração Associada: Aplica-se a legislação pertinente e as normas técnicas brasileiras – ABNT em
532 vigor. Emissão de radiação – Faixa de Frequência 0Hz à 300GHz: Aplica-se a legislação pertinente e as
533 normas técnicas em vigor, sendo que o Executivo poderá estabelecer parâmetros mais restritivos de
534 radiação eletromagnéticas não ionizantes. Emissão de odores: Aplica-se a legislação pertinente e as normas
535 técnicas brasileiras – ABNT em vigor. Emissão de gases, vapores e material particular (e): Aplica-se a
536 legislação pertinente e as normas técnicas brasileiras – ABNT em vigor. Deverão ser observados as notas do
537 Quadro 4B de Parâmetros de Incomodidade anexo à Lei nº 16.402/16.” **40) Processo nº 2010-**
538 **0.281.715-0**; Consulta de Zoneamento; Interessado: INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO
539 PAULO; Local: Avenida Dante Pazzanezi, 120. Foi retirado de pauta pela presidência para
540 complementação de informações. **41) O representante do CONSELHO MUNICIPAL DO MEIO**
541 **AMBIENTE E DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL (CADES)**, ALESSANDRO LUIZ OLIVEIRA
542 AZZONI (TITULAR), retira-se da reunião. **42) Processo nº 2017-0.151.161-0**; Dúvida sobre
543 legislação; Interessado: RUBIO & MONTEIRO ARQUITETURA LTDA; Local: Av. Bosque da Saúde,
544 s/n. Após debates, a CTLU deliberou favoravelmente, por 10 votos favoráveis dos seguintes
545 representantes, a saber: SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO
546 (SMUL) (1), PEDRO LUIZ FERREIRA DA FONSECA (TITULAR), SECRETARIA MUNICIPAL DE
547 URBANISMO E LICENCIAMENTO (SMUL) (2), ARLETE DOS ANJOS GRESPLAN (TITULAR),
548 SECRETARIA MUNICIPAL DAS PREFEITURAS REGIONAIS (SMPR), MARIO FRANCISCO
549 NETO (SUPLENTE), SECRETARIA MUNICIPAL DO VERDE E DO MEIO AMBIENTE (SVMA),
550 TERESA MARIA EMÍDIO (TITULAR), SÃO PAULO URBANISMO – SP-URBANISMO, RITA DE
551 CÁSSIA G. S. GONÇALVES (TITULAR), VIVA PACAEMBU POR SÃO PAULO, MARIANA FERRAZ
552 KASTRUP (TITULAR), CONSELHO BRASILEIRO DE CONSTRUÇÃO SUSTENTÁVEL (CBCS),
553 LUCIANA LINS NASCIMENTO (SUPLENTE), SETOR EMPRESARIAL (1), EDUARDO DELLA MANNA
554 (TITULAR), UNIVERSIDADE NOVE DE JULHO (UNINOVE) (2), RICARDO DA SILVA BERNABÉ
555 (TITULAR), FEDERAÇÃO DO COMÉRCIO DE BENS, SERVIÇOS E TURISMO DO ESTADO DE
556 SÃO PAULO (FECOMERCIO-SP), Adriana Blay Levisky (TITULAR), e 01 voto contrário do



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

**CÂMARA TÉCNICA DE LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA – CTLU
ATA DA 83ª REUNIÃO ORDINÁRIA**

557 seguinte representante, a saber: **INSTITUTO DOS ARQUITETOS DO BRASIL (IAB-SP)**,
558 **DANIEL TODTMANN MONTANDON (TITULAR)**, à vista da INFORMAÇÃO Nº
559 0245/2018/SMUL/DEUSO, à proposta de resolução apresentada em plenário. **43)** Às 13h05m, a
560 Senhora Presidente, Rosane Cristina Gomes, agradece os presentes e encerra a reunião.

PRESIDÊNCIA

ROSANE CRISTINA GOMES
PRESIDENTE

APOIO

SECRETARIA EXECUTIVA DA CTLU

GUILHERME P. N. NAFALSKI
SECRETÁRIO EXECUTIVO

**ENTIDADES PRESENTES
(COM DIREITO A VOTO)**

REPRESENTANTES DO PODER PÚBLICO

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO (SMUL) (1)

PEDRO LUIZ FERREIRA DA FONSECA
TITULAR

PEDRO JOSÉ BOTANI
SUPLENTE

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E LICENCIAMENTO (SMUL) (2)

ARLETE DOS ANJOS GRESPAN
TITULAR

SECRETARIA DO GOVERNO MUNICIPAL (SGM)

JABS CRES MAIA SANTOS
SUPLENTE



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

**CÂMARA TÉCNICA DE LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA – CTLU
ATA DA 83ª REUNIÃO ORDINÁRIA
SECRETARIA MUNICIPAL DAS PREFEITURAS REGIONAIS (SMPR)**

MARIO FRANCISCO NETO
SUPLENTE

SECRETARIA MUNICIPAL DO VERDE E DO MEIO AMBIENTE (SVMA)

TERESA MARIA EMÍDIO
TITULAR

SÃO PAULO URBANISMO – SP-URBANISMO

RITA DE CÁSSIA G. S. GONÇALVES
TITULAR

REPRESENTANTES DA SOCIEDADE CIVIL

SEGMENTO DE MOVIMENTOS SOCIAIS E DE BAIRRO

VIVA PACAEMBU POR SÃO PAULO

MARIANA FERRAZ KASTRUP
TITULAR

CONSELHO BRASILEIRO DE CONSTRUÇÃO SUSTENTÁVEL (CBCS)

LUCIANA LINS NASCIMENTO
SUPLENTE

SEGMENTO ACADÊMICO E TÉCNICO-PROFISSIONAL

SETOR EMPRESARIAL (1)

EDUARDO DELLA MANNA
TITULAR



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO**
URBANISMO E
LICENCIAMENTO

**CÂMARA TÉCNICA DE LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA – CTLU
ATA DA 83ª REUNIÃO ORDINÁRIA**

INSTITUTO DOS ARQUITETOS DO BRASIL (IAB-SP)



DANIEL TODTMANN MONTANDON
TITULAR

UNIVERSIDADE NOVE DE JULHO (UNINOVE) (2)



RICARDO DA SILVA BERNABÉ
TITULAR

**FEDERAÇÃO DO COMÉRCIO DE BENS, SERVIÇOS E TURISMO DO ESTADO DE SÃO PAULO
(FECOMERCIO-SP)**

ADRIANA BLAY LEVISKY
TITULAR

SEGMENTO DE CONSELHOS DE POLÍTICAS PÚBLICAS E SETORIAIS

CONSELHO MUNICIPAL DO MEIO AMBIENTE E DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL (CADES)



ALESSANDRO LUIZ OLIVEIRA AZZONI
TITULAR

MARCOS MOLITERNO
SUPLENTE

ENTIDADES AUSENTES

PODER PÚBLICO

SECRETARIA MUNICIPAL DE JUSTIÇA – SMJ
SECRETARIA MUNICIPAL DE SERVIÇOS E OBRAS (SMSO) (1)
SECRETARIA MUNICIPAL DE SERVIÇOS E OBRAS (SMSO) (2)
SECRETARIA MUNICIPAL DE MOBILIDADE E TRANSPORTES – SMT

SOCIEDADE CIVIL

SEGMENTO ACADÊMICO E TÉCNICO-PROFISSIONAL

SETOR EMPRESARIAL (2)
INSTITUTO DE ESTUDOS, FORMAÇÃO E ACESSORIA EM POLÍTICAS SOCIAIS – POLIS
FACULDADE DE ARQUITETURA E URBANISMO DA UNIVERSIDADE PRESBITERIANA MACKENZIE (FAU MACKENZIE) (1)