

ATA DA 33ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA CÂMARA TÉCNICA DE LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA-
CTLU, REALIZADA EM 23 DE AGOSTO DE 2007, ÀS 9:25 HORAS, À RUA SÃO BENTO, 405,
26º ANDAR – AUDITÓRIO.

PRESIDENTE: MANUELITO PEREIRA MAGALHÃES JUNIOR

SECRETÁRIA EXECUTIVA: DEBORA SIBANTOS PENTEADO GRIMALDI

REPRESENTANTES PRESENTES:

GABINETE DO PREFEITO

GIOVANNI PALERMO

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO-SEMPA

LUIZ LAURENT BLOCH

HELENA LANIA DE ARAUJO

SECRETARIA DO GOVERNO MUNICIPAL-SGM

SILVIA FARIA

SECRETARIA DOS NEGÓCIOS JURÍDICOS-SNJ

JOSÉ FERNANDO FERREIRA BREGA

SECRETARIA MUNICIPAL DE COORDENAÇÃO DAS SUBPREFEITURAS-SMSP

AIDELI SALETE URBANI BRUNELLI

SECRETARIA DA HABITAÇÃO-SEHAB

HUSSAIN AREF SAAB

SECRETARIA MUNICIPAL DE TRANSPORTES-SMT

IRINEU GNECCO FILHO

SÉRGIO RUBENS GUIGUER RODRIGUES

SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRA-ESTRUTURA URBANA E OBRAS -SIURB

MARIA CRISTINA DE TOLEDO SIVIÉRI

EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO-EMURB

RUBENS CHAMMAS

DIANA TERESA DI GIUSEPPE

INSTITUTO DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO-IE

JORGE PINTO FURINI

SINDICATO DAS EMPRESAS DE COMPRA, VENDA, LOCAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO DE
IMÓVEIS DE SÃO PAULO - SECOVI

RONALD E. M. Y. DUMANI

SINDICATO DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL NO ESTADO DE SÃO PAULO-
SINDUSCON

ODAIR GARCIA SENRA

ELCIO SÍGOLO

ASSOCIAÇÃO COMERCIAL DE SÃO PAULO

LARISSA CAMPAGNER ARCURI

ORGANIZAÇÃO NÃO GOVERNAMENTAL-ONG (MOVIMENTO DEFENDA SÃO PAULO)

PEDRO ERNESTO PY

UNIVERSIDADE (FAU – MACKENZIE)

PAULO RICARDO GIAQUINTO

ASBEA-ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DOS ESCRITÓRIOS DE ARQUITETURA

GIANFRANCO VANNUCCHI

REPRESENTANTES AUSENTES:

SECRETARIA MUNICIPAL DO VERDE E MEIO AMBIENTE-SVMA

INSTITUTO DE ARQUITETOS DO BRASIL-IAB (SP)

FEDERAÇÃO DO COMÉRCIO DO ESTADO DE SÃO PAULO-FECOMÉRCIO

FEDERAÇÃO DAS INDÚSTRIAS DO ESTADO DE SÃO PAULO-FIESP

Estiveram presentes à reunião: Renato Mauro interessado no processo nº 2005-0.013.979-9 – RALIEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.; Barbara Kelch Monteiro e Luiz Antonio Zorze interessados no processo nº 2005-0.151.447-0 – ESCOLA INFANTIL BEIT YAACOV; Lucia de Campos Mello interessada no processo nº 2005-0.330.229-1 – ESTOK COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES LTDA. E OUTROS; Adalberto Bueno e João Carlos D. Mendes interessados no processo nº 2006-0.249.980-8 – SBN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.; Abel Sarmento Rocha, Denis Mitre Elias, Joseph Jeffy Ammar e Pedro Luiz M. Labate interessados no processo nº 2006-0.280.568-2 – ALBERT AMMAR; Silvio Chaimoyitz interessado no processo nº 2007-0.034.184-2 – KLABIN SEGALL SÃO PAULO 3 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.; João Pedro Elsing interessado no processo nº 2007-0.083.697-3 – HELBOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.; Vladimir Ávila e Vladir Bartalini da EMPRESA MUNICIPAL DE URBANIZAÇÃO-EMURB; Pedro Luiz F. Fonseca e Rosane C. Gomes da SECRETARIA DA HABITAÇÃO-SEHAB; Adriana Blay Levisky e Glew Henrique.

01) O Secretário Adjunto Luiz Laurent Bloch, começa presidindo a reunião, informando que o Secretário Municipal de Planejamento chegará dentro de 20 (vinte) minutos e assumirá a presidência. Prosseguindo fez uma homenagem "In Memoriam" a RODOLPHO MANSUETO DINI representante suplente do Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis de São Paulo – SECOVI, ressaltando que a CTLU está de luto com a perda do ilustre representante. Passou, então, a palavra ao representante titular do Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis de São Paulo – SECOVI, o Sr. Ronald E. M. Y. Dumani, que ao fazer uma homenagem póstuma proferiu algumas considerações sobre os 52 anos de convivência e amizade que tinha com Rodolpho Mansueto Dini, falecido no último dia 15. Em sua explanação lembrou também os anos dedicados, pelo amigo, à Comissão de Zoneamento – CZ, à Comissão Normativa de Legislação Urbanística – CNLU e à Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU. Encerrou pedindo a todos um minuto de silêncio.

02) Após a homenagem o Presidente retoma comunicando aos membros a retirada de pauta, para complementação de informações, do MEMORANDO Nº 073/07/SEMP.LA.DEUSO referente a: Divergência entre o Quadro 10 e Mapa 01 da Lei nº 13.885/04; Interessado: DEPARTAMENTO TÉCNICO DE USO DO SOLO-DEUSO /SEMP.LA.

03) O Presidente coloca em discussão a ATA da 30ª Reunião Ordinária, realizada em 31.05.2007. Oportunidade em que o representante do Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis de São Paulo – SECOVI, o Sr. Ronald E. M. Y. Dumani pede para que se reitere, nesta reunião (33ª Reunião Ordinária), o pedido de informações referente aos estoques de Outorga Onerosa, solicitado na 30ª Reunião Ordinária, e que conste também pedido de informações sobre o leilão de CEPAC da Operação Urbana Faria Lima. Feitos os registros solicitados, o Presidente coloca em votação a ATA da 30ª Reunião Ordinária, realizada em 31.05.2007. A CTLU deliberou pela aprovação da Ata, por unanimidade.

04) É apresentado o processo nº 2005-0.013.979-9 referente a: Operação Urbana Água Branca; Interessado: RALIEN EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.; Local: Esquina da R. Traipu com a R. Turiassu.

Após debate, já sob a presidência do Secretário Municipal Manuelito Pereira Magalhães Junior, a CTLU emite o **PRONUNCIAMENTO SEMPLA.CTLU/453/2007** que diz: "A CTLU deliberou pela aprovação do aspecto urbanístico e da contrapartida nos termos da informação de folhas 508 a 514, com o gabarito máximo de altura de 81,80m." Obs.: 09 (nove) votos favoráveis, 06 (seis) votos contrários dos representantes do Gabinete do Prefeito, da Secretaria Municipal de Planejamento – SEMPLA, da Secretaria do Governo Municipal – SGM, da Secretaria dos Negócios Jurídicos – SNJ, da Secretaria Municipal de Transportes – SMT e da Organização Não Governamental - ONG (MOVIMENTO DEFENDA SÃO PAULO), e 01 (uma) abstenção do representante da UNIVERSIDADE (FAU – MACKENZIE).

05) É apresentado o processo nº 2006-0.280.568-2 referente a: Operação Urbana Água Branca; Interessado: ALBERT AMMAR; Local: R. Dr. Cândido Espinheira, 361, 378 e 381 e R. Capitão Messias, 35.

Após debate, a CTLU deliberou pela retirada de pauta para complementação de informações.

06) É apresentado o processo nº 2007-0.083.697-3 referente a: Operação Urbana Água Branca; Interessado: HELBOR EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.; Local: R. Tagipuru, 259, 261, 267, 273, 277.

Após debate, a CTLU emite o **PRONUNCIAMENTO SEMPLA.CTLU/454/2007** que diz: "A CTLU deliberou pela aprovação do aspecto urbanístico e da contrapartida nos termos da informação de folhas 169 a 175." Obs.: unanimidade de votos.

07) É apresentado o processo nº 2007-0.159.537-6 referente a: Definição de Nível de Pavimento Térreo; Interessado: ADELSON DIAS NEVES; Local: R. José Estevão de Magalhães, 525.

Após debate, a CTLU emite o **PRONUNCIAMENTO SEMPLA.CTLU/455/2007** que diz: "A CTLU acolhe a informação de folhas 43 e 44, deliberando favoravelmente para o imóvel com contribuinte nº 091.318.0010-6, ao estabelecimento da cota do pavimento térreo no nível 4,375m." Obs.: unanimidade de votos.

08) É apresentado o MEMORANDO Nº 053 / SP-SJ / CPDU / CADASTRO / 2006 referente a: Esclarecimento sobre zoneamento; Interessado: SUBPREFEITURA JAÇANÃ-TREMembé; Local: Travessa Luiz Janucci (SQL 128 211 064).

Após debate, a CTLU emite o **PRONUNCIAMENTO SEMPLA.CTLU/456/2007** que diz: "A CTLU acolhe a informação de folhas 35, deliberando favoravelmente que os lotes 57, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 85, 86, 88 e 89 da Quadra 211, do Setor Fiscal 128, todos com frente para a Travessa Luiz Janucci, integram a zona de uso JT ZMp." Obs.: unanimidade de votos.

09) É apresentado o processo nº 2006-0.332.932-9 referente a: Diretrizes de uso e ocupação do solo de imóvel na Av. Nações Unidas; Interessado: COMPANHIA PAULISTA DE TRENS METROPOLITANOS; Local: Av. das Nações Unidas (entre o Viaduto Jaguaré e a Rua Xavier Kraus).

Após debate, a CTLU emite o **PRONUNCIAMENTO SEMPLA.CTLU/457/2007** que diz: "A CTLU, considerando as disposições do artigo 258 da Lei nº 13.885/04 e à vista do parecer de folhas 14 a 16, 21 e 22, deliberou que a Quadra 40 do Setor Fiscal 97 da Planta Genérica de Valores, enquadra-se na zona de uso LA ZPI/05." Obs.: unanimidade de votos.

10) É apresentado o processo nº 2007-0.152.471-1; referente a: Viabilizar a utilização dos imóveis ao longo da R. Morás para usos não residenciais - Lei nº 13.885/04; Interessado: VÍDEO SOFT SISTEMAS DE VÍDEO LTDA. ME; Local: R. Morás e R. IQUITOS.

Após debate, a CTLU emite o **PRONUNCIAMENTO SEMPLA.CTLU/458/2007** que diz: "A CTLU à vista da MANIFESTAÇÃO/049/CAIEPS/2007, deliberou favoravelmente ao encaminhamento à Subprefeitura de Pinheiros, da proposta de inclusão na Minuta de Projeto de Lei da revisão do respectivo PRE, atendidos os procedimentos legais." Obs.: unanimidade de votos.

11) É apresentado o processo nº 2006-0.249.980-8; referente a: Projeto modificativo de Alvará de Aprovação e Execução de Obra Nova; Interessado: SBN DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.; Local: Av. Dr. Cardoso de Melo, 674 e R. Gomes de Carvalho. Após debate, a CTLU deliberou favoravelmente ao pedido de vista do Representante da Secretaria dos Negócios Jurídicos-SNJ. Obs.: unanimidade de votos.

12) É apresentado o processo nº 2004-0.297.669-6; referente a: Diretrizes Urbanísticas para Implantação de Aterro de Inertes; Interessado: YUNES PARTICIPAÇÕES ADMINISTRAÇÃO E NEGÓCIOS LTDA.; Local: R. Tocantins, s/n. Após debate, a CTLU emite o **PRONUNCIAMENTO SEMPLA.CTLU/459/2007** que diz: "A CTLU acolhe a MANIFESTAÇÃO/077/CAIEPS/2007, às folhas 112, deliberando pelo indeferimento do pedido." Obs.: unanimidade de votos.

13) É apresentado o processo nº 2005-0.151.447-0; referente a: Alvará de Aprovação e Execução de Reforma; Interessado: ESCOLA INFANTIL BEIT YAACOV; Local: Av. Marquês de São Vicente, 1748. Após debate, a CTLU emite o **PRONUNCIAMENTO SEMPLA.CTLU/460/2007** que diz: "A CTLU acolhe a MANIFESTAÇÃO/075/CAIEPS/2007 às folhas 124, conforme dispõe o artigo 158 da Lei nº 13.885/04, deliberando favoravelmente a edificação destinada a Escola Infantil, desde que atenda as seguintes condições: 1) taxa de ocupação máxima de 0,30; 2) coeficiente de aproveitamento máximo de 0,55; 3) gabarito de altura de 15,00 m; 4) taxa de permeabilidade mínima de 15%, cuja área resultante deverá ser totalmente ajardinada; 5) número mínimo de vagas para autos 1/35m²: 516 vagas, excluídas desse número as vagas para motos, táxis e veículos de pessoas com necessidades especiais; 6) número mínimo de vagas para carga e descarga 1/1000m²: 18 vagas; 7) recuos de frente mínimos: 5,00 m; 8) recuos laterais mínimos: 3,00 m; 9) presente convalidação da Certidão de Diretrizes da SMT anteriormente emitida, uma vez que não houve alteração de acessos com relação ao anteriormente aprovado; 10) presente Laudo de Avaliação Ambiental; 11) atenda aos parâmetros de incomodidade do Quadro 02/d anexo à Parte III da Lei 13.885/04; 12) atenda às demais disposições legais pertinentes, em especial as Leis nºs 11.228/92, 13.885/04 e legislação complementar." Obs.: unanimidade de votos.

14) O Senhor Presidente, Manuelito Pereira Magalhães Junior, interrompe a reunião para informar que terá que se retirar, oportunidade que aproveita para se associar às manifestações de pesar do falecimento do Arq. Rodolpho M. Dini, enaltecendo os inestimáveis serviços prestados por ele a esta Câmara Técnica e a Cidade. Informa, ainda, com relação ao solicitado pelo Arq. Ronald E. M. Y. Dumani que o levantamento dos estoques de Outorga Onerosa estarão sendo disponibilizados, através de e-mail, para os senhores membros. Com esta explanação agradeceu a presença de todos e passou a presidência para o Arq. Luiz Laurent Bloch.

15) É apresentado o processo nº 2006-0.065.789-9; referente a: Projeto modificativo de Alvará de Aprovação e Execução de Edificação Nova; Interessado: FERNANDO MEDEIROS GASPAR / ANTONIO PERALTA E OUTROS; Local: Rod. Anhanguera, Km. 23,4. Após debate, a CTLU emite o **PRONUNCIAMENTO SEMPLA.CTLU/461/2007** que diz: "A CTLU acolhe a MANIFESTAÇÃO/073/CAIEPS/2007 às folhas 137, conforme dispõe o artigo 158 da Lei nº 13.885/04, deliberando favoravelmente a edificação destinada a Centro de

Distribuição, desde que atenda as seguintes condições: 1) taxa de Ocupação máxima de 0,35; 2) coeficiente de aproveitamento máximo de 0,39; 3) gabarito de altura de 18,00 m; 4) taxa de permeabilidade mínima de 15%, cuja área resultante deverá ser totalmente ajardinada; 5) número mínimo de vagas para autos: 1313 vagas, excluídas desse número as vagas para motos, táxis e veículos de pessoas com necessidades especiais; 6) número mínimo de vagas para carga e descarga: 52 vagas, com pátio de manobras interno ao lote; 7) recuos de frente mínimos: 15,00m para Via Anhanguera e 5,00m para a Estrada de Ligação; 8) recuos laterais mínimos: 3,00 m; 9) apresente nova Certidão de Diretrizes da SMT; 10) apresente novo Laudo de Avaliação Prévia e respectivo TCA; 11) apresente Laudo de Avaliação Ambiental em atendimento ao disposto no artigo 201 da Lei nº 13.885/04; 12) demarcar em planta a faixa de domínio do PRM e apresentar plantas vistadas pelo órgão competente; 13) atenda aos parâmetros de incomodidade do Quadro 02/h anexo à Parte III da Lei nº 13.885/04; 14) atenda as demais disposições legais pertinentes, em especial as Leis nºs 11.228/92, 13.885/04 e legislação complementar." Obs.: unanimidade de votos.

16) É apresentado o processo nº 2007-0.034.184-2; referente a: Alvará de Aprovação e Execução de Obra Nova; Interessado: KLABIN SEGALL SÃO PAULO 3 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.; Local: Av. Prof. Luis Inácio de Anhaia Mello, 2580.

Após debate, a CTLU emite o **PRONUNCIAMENTO SEMPLA.CTLU/462/2007** que diz: "A CTLU acolhe a MANIFESTAÇÃO/074/CAIEPS/2007 às folhas 164, conforme dispõe o artigo 158 da Lei nº 13.885/04, deliberando favoravelmente a edificação destinada a Conjunto Residencial, desde que atenda as seguintes condições: 1) coeficiente de aproveitamento máximo de 2,5, a ser obtido através de pagamento de outorga onerosa; 2) taxa de ocupação máxima de 0,20; 3) gabarito máximo de altura de 80,00m; 4) taxa de permeabilidade mínima de 15%, cuja área resultante deverá ser totalmente ajardinada; 5) número mínimo de vagas para autos: 324, excluídas deste número as vagas para motos, táxis e veículos de pessoas com necessidades especiais; 6) recuos de frente mínimos: 5,00m; 7) recuos laterais mínimos: 7,22m, a partir de 6,00m de altura, segundo o disposto no artigo 186 anexo à parte III da Lei nº 13.885/04; 8) apresente Certidão de Diretrizes da SMT; 9) apresente Laudo de Avaliação Prévia (LAP) e respectivo Termo de Compromisso Ambiental (TCA); 10) atenda os parâmetros de incomodidade do Quadro 2/c anexo à Parte III da Lei nº 13.885/04; 11) atenda às demais disposições legais pertinentes, em especial as Leis nºs 11.228/92, 13.885/04 e legislação complementar." Obs.: unanimidade de votos.

17) É apresentado o processo nº 2005-0.330.229-1; referente a: Alvará de Aprovação e Execução de Reforma com aumento de área, sem mudança de uso; Interessado: ESTOK COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES LTDA. E OUTROS; Local: Av. Eusébio Matoso, 1233.

Após debate, a CTLU emite o **PRONUNCIAMENTO SEMPLA.CTLU/463/2007** que diz: "A CTLU acolhe a MANIFESTAÇÃO/072/CAIEPS/2007 às folhas 399, conforme dispõe o artigo 158 da Lei nº 13.885/04, deliberando favoravelmente a edificação destinada a comércio – Loja de Móveis -considerando que a parte a construir no lote anexado atende as disposições legais vigentes e que não haverá alteração dos índices na área regularmente existente no lote original, desde que atenda para a construção no lote anexado, as seguintes condições: 1) taxa de ocupação máxima de 0,50; 2) coeficiente de aproveitamento máximo de 0,67; 3) gabarito de altura máximo de 16,00m para a área a construir; 4) taxa de permeabilidade mínima de 15% da área do lote anexado, cuja área resultante deverá ser totalmente ajardinada; 5) número mínimo de vagas para autos: 227 vagas, das quais 63 vagas deverão ser atendidas no lote anexado, podendo as demais vagas serem locadas, de acordo com o disposto no § 2º art. 217 da Lei nº 13.885/04; 6) número mínimo de vagas para carga e descarga: 03 vagas, com pátio de manobras interno ao lote; 7) recuos de frente mínimos: 5,00m; 8) recuos laterais mínimos: 3,00m; 9) nos lotes anexados não poderá haver qualquer modalidade de acesso pela Rua Pedro Leão; 10) apresente Certidão de Diretrizes da SMT; 11) atenda aos parâmetros de incomodidade do Quadro 02/d anexo à Parte III da Lei nº

13.885/04 para toda a edificação; 12) atenda as demais disposições legais pertinentes, em especial as Leis nºs 11.228/92, 13.885/04 e legislação complementar.” Obs.: unanimidade de votos.

18) O representante da Empresa Municipal de Urbanização – EMURB, o Sr. Rubens Chammas, pede a palavra para informar sobre a Operação Urbana Faria Lima, com ênfase sobre os leilões de CEPAC, esperando que em breve ocorra novo leilão. Lembrou que no prospecto encaminhado a C.V.M., foram listadas as obras a serem realizadas com os recursos arrecadados, esclarecendo que as obras são as mesmas do prospecto inicial descontadas as que já foram realizadas. Consta do rol também os custos com as desapropriações e as dívidas oriundas das obras realizadas pelo poder público na Operação Urbana Faria Lima. O representante do Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis de São Paulo – SECOVI, Sr. Ronald E. M. Y. Dumani, questionou sobre o preço mínimo do CEPAC e solicitou que seja revista a tabela de equivalência do CEPAC. O Sr. Rubens Chammas então esclarece que a EMURB está fazendo um estudo junto com a SEMPLA e SF, para a Prefeitura, por prerrogativa, colocar em leilão um valor maior do que o mínimo, que por lei é de R\$ 1.100,00 (hum mil e cem reais), ressaltando que qualquer alteração da tabela de equivalência do CEPAC, só poderá ser feita através de nova lei. O Presidente registra as observações.

19) Às 12:05 horas, o Senhor Presidente encerra a reunião, agradecendo a presença de todos.

São Paulo, 23 de agosto de 2007.

DSPG/PCS/pcs