

CÂMARA TÉCNICA DE LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA - CTLU

2º REUNIÃO ORDINÁRIA - BIÊNIO 2025/2026

01/12/2025

PAUTA:

1. Apresentação, discussão e deliberação dos casos encaminhados à CTLU:

1.1 SEI 1101.2025/0052640-1 Certidão de Uso do Solo

Atividade classificada como NR3-17

MOTIVO: O imóvel se encontra em mais de uma zona de uso

1.2 SEI 1101.2025/0056189-4 Certidão de Uso do Solo

Atividade classificada como I1-C, NR2-22, NR3-2 e NR3-14

MOTIVO: O imóvel se encontra em mais de uma zona de uso

1.3 SEI 1101.2025/0043581-3 Certidão de Uso do Solo

Atividade classificada como I1-C

MOTIVO: O imóvel se encontra em mais de uma zona de uso



Guarulhos

Secretaria de
Desenvolvimento Urbano
Divisão Técnica de Planejamento
Seção Técnica de Análise do Uso do Solo

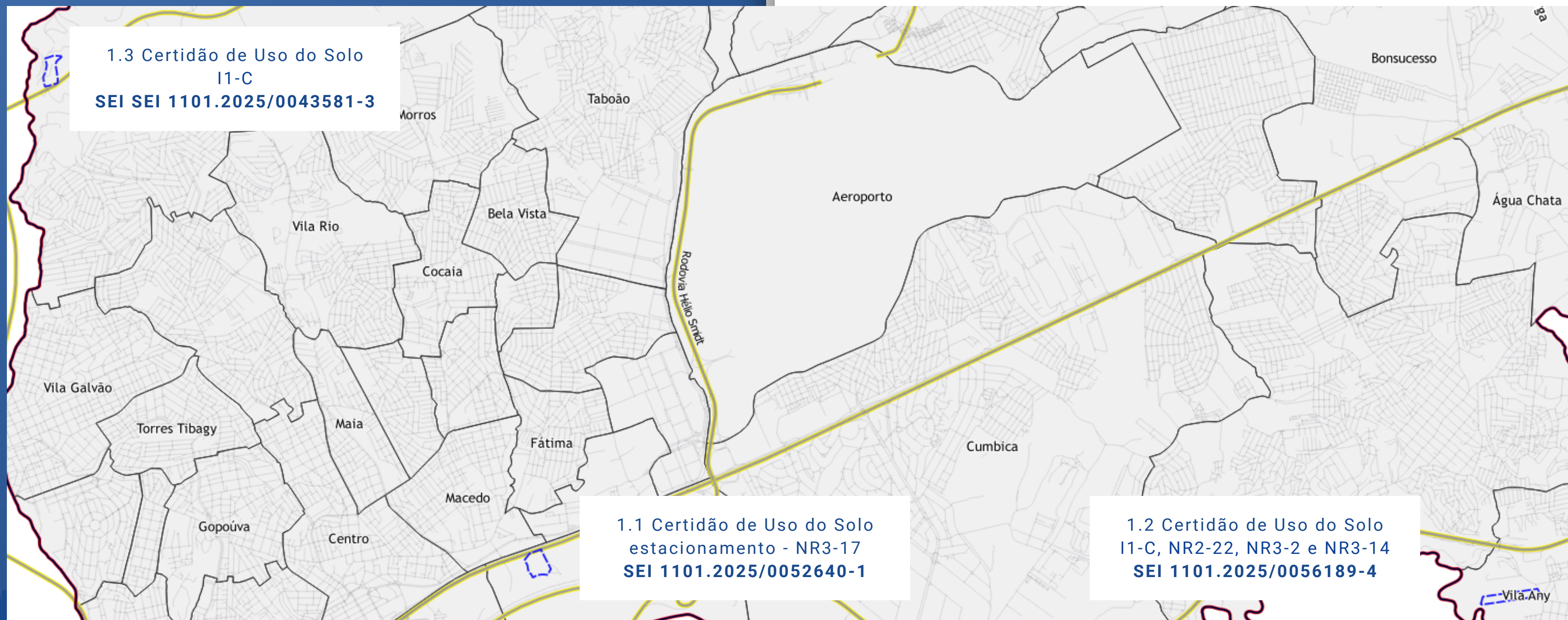


Secretaria de
Desenvolvimento Urbano

Divisão Técnica de Planejamento

Seção Técnica de Análise do Uso do Solo

LOCALIZAÇÃO





Secretaria de
Desenvolvimento Urbano

Divisão Técnica de Planejamento

Seção Técnica de Análise do Uso do Solo

SEI 1101.2025/0052640-1

Requerente: Regiane dos Santos Silva

Assunto: Certidão de Uso do Solo

Inscrição Cadastral: 112.75.32.0603.00.000

Atividade: CNAE 5223.1.00 Estacionamento de veículos

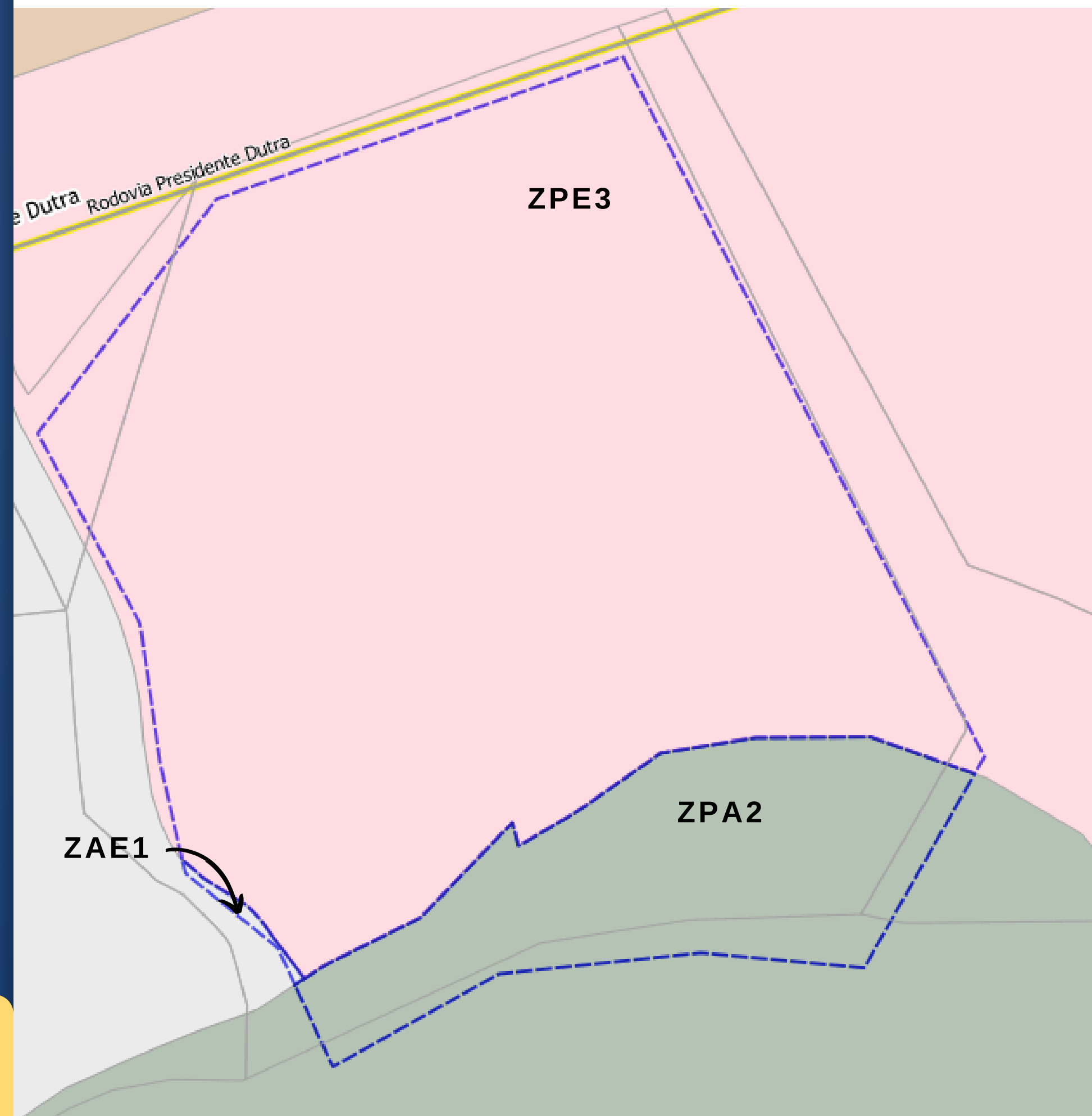
Classificada pela LM 7.888/21 como NR3-17

Área do terreno total: 49.493,00 m² (SIRF)

59.199,16m² (polígono apresentado)

Motivo de solicitação da análise e manifestação da CTLU:

O imóvel se encontra em mais de uma zona de uso (inciso VI, art. 21 da Lei Municipal 7888/21, alterada pela Lei Municipal 8.213/23)





Secretaria de
Desenvolvimento Urbano
Divisão Técnica de Planejamento
Seção Técnica de Análise do Uso do Solo

ZONEAMENTO

Certidão de Uso do Solo

SEI 1101.2025/0052640-1

CNAE 5223.1.00 Estacionamento de veículos
Classificada pela LM 7.888/21 como NR3-17

Considerando a área do polígono, o terreno se encontra na seguinte situação:

Zona	Sigla	Área (m²)	Área (%)
Zona de Projeto Específico 3	ZPE3	48.783,79	82,41
Zona de Proteção Ambiental 2	ZPA2	10.271,19	17,35
Zona de Atividade Econômica 1	ZAE1	144,19	0,24





Secretaria de
Desenvolvimento Urbano

Divisão Técnica de Planejamento

Seção Técnica de Análise do Uso do Solo

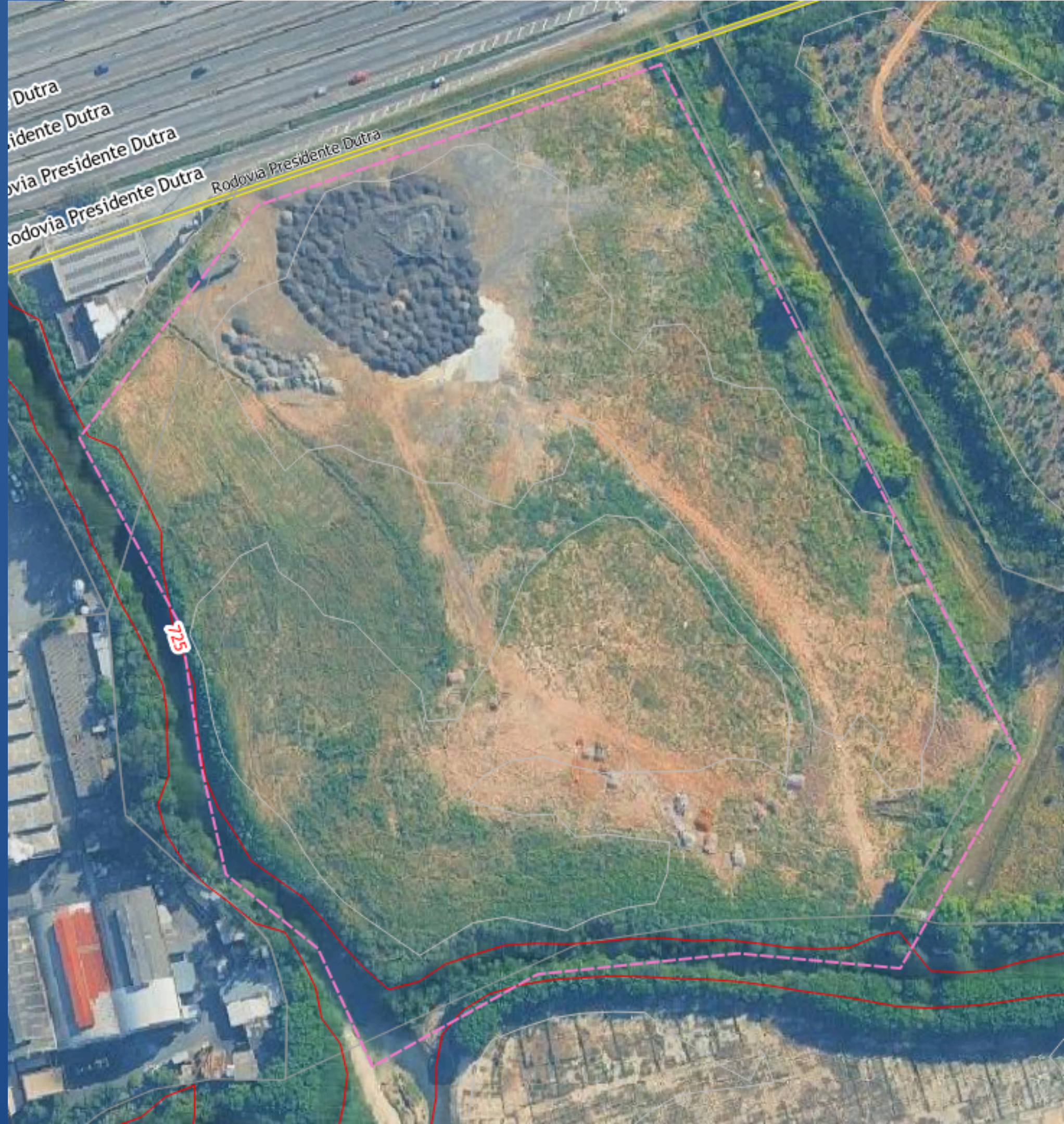
TOPOGRAFIA

Certidão de Uso do Solo

SEI 1101.2025/0052640-1

CNAE 5223.1.00 Estacionamento de veículos

Classificada pela LM 7.888/21 como NR3-17

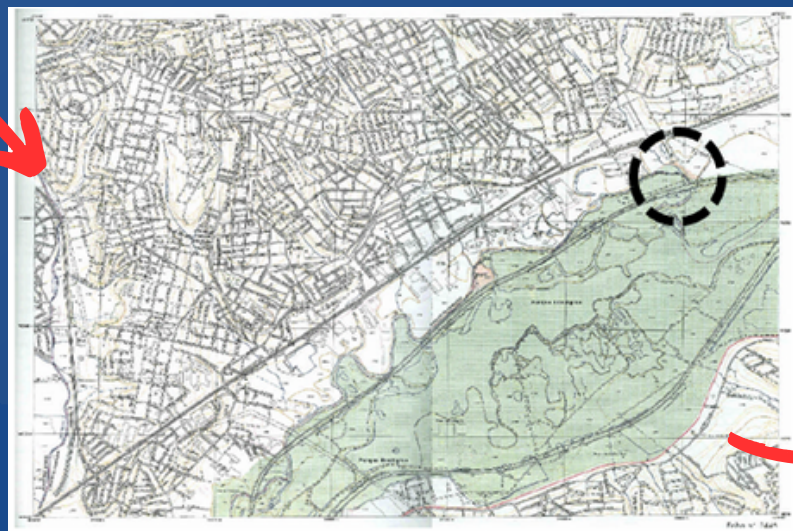




Secretaria de
Desenvolvimento Urbano
Divisão Técnica de Planejamento
Seção Técnica de Análise do Uso do Solo



Mapa Anexo ao Decreto Estadual 42.837/98



Quadro da LM 7.888/2021

ZAE1 e ZPE3

QUADRO 5 - USOS PERMITIDOS POR ZONAS

Subcategorias de Uso		ZONAS DE USO (a) (h)												
		ZUD-1	ZUD-5	ZUD-8	ZMT	ZCH	ZPP	ZR	ZA	ZI	ZAE-1 ,	ZPE-1,	ZM	ZUSRA
		A	A								ZAE-2 e	ZPE-2 e		
		ZUD-4	ZUD-7								ZAE-3	ZPE-3		
NR3	NR3-1	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO
	NR3-2	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO
	NR3-3	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO
	NR3-4	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM (e)	SIM (e)	NÃO	NÃO
	NR3-5	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO
	NR3-6	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO
	NR3-7	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO
	NR3-8	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	GTAU	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO
	NR3-9	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO
	NR3-10	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO
	NR3-11	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO
	NR3-12	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO
	NR3-13	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO
	NR3-14	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO
	NR3-15	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO
	NR3-16	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO
	NR3-17	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO

Parte da Zona de Preservação Ambiental – ZPA-2 está inserida na APA da Várzea do Rio Tietê, criada pela Lei Estadual 5.598/1987, regulamentada pelo Decreto Estadual 42.837/1998, estando em área denominada “Parque Ecológico do Tietê - PET”



Secretaria de
Desenvolvimento Urbano

Divisão Técnica de Planejamento

Seção Técnica de Análise do Uso do Solo

LEI MUNICIPAL 7.888/21

Zona de Preservação Ambiental
ZPA2

Art. 17. As Zonas de Preservação Ambiental - ZPA são áreas públicas ou privadas onde há interesse ambiental, paisagístico ou recreativo, necessárias à preservação do meio ambiente, subdividindo-se em:

I - ZPA-1: correspondente às áreas do Parque Estadual da Cantareira - PEC - Núcleo Cabuçu, Parque do Itaberaba, Estação Ecológica Municipal do Tanque Grande, Parque Natural Municipal da Cultura Negra - Sítio da Candinha e a Reserva Biológica Burle Marx;

II - ZPA-2: área localizada no limite sul do Município, incluindo o Parque Ecológico do Tietê.

§ 1º Nas áreas inseridas nos incisos I e II deste artigo, além das disposições desta Lei, aplicam-se as previstas nas legislações municipal e estadual pertinentes.

§ 2º A ZPA-2 poderá ter seu perímetro revisado pelo Município mediante a revisão do zoneamento da Área de Proteção Ambiental - APA da Várzea do Rio Tietê e das definições do Parque Linear das Várzeas do Rio Tietê pelos órgãos públicos estaduais competentes.



Secretaria de
Desenvolvimento Urbano
Divisão Técnica de Planejamento
Seção Técnica de Análise do Uso do Solo

DECRETO ESTADUAL 42.837/1998

Decreto Estadual 42.837/98

Art. 6º Condiciona-se ao licenciamento ambiental, nos termos do artigo 10 da Lei Federal nº 6.938, de 31 de agosto de 1981, e do artigo 19 da Lei Estadual nº 9.509, de 20 de março de 1997, por parte dos órgãos licenciadores, a realização de obras, empreendimentos e atividades, bem como a ampliação, quando permitida, daqueles regularmente existentes.

Art. 19. A construção, instalação, ampliação e funcionamento de estabelecimentos e atividades utilizadoras de recursos ambientais, consideradas efetiva ou potencialmente poluidoras, bem como os empreendimentos capazes, sob qualquer forma, de causar degradação ambiental, dependerão de prévio licenciamento, no órgão estadual competente, integrante do SEAQUA, sem prejuízo de outras licenças legalmente exigíveis. *(Sistema Estadual de Administração da Qualidade Ambiental, Proteção, Controle e Desenvolvimento do Meio Ambiente e Uso Adequado dos Recursos Naturais - SEAQUA)

§ 1.º - Vetado.

§ 2.º - O EIA/RIMA será realizado por técnicos habilitados, e o coordenador dos trabalhos de cada equipe de especialistas é obrigado a registrar o termo de Responsabilidade Técnica (RT) no Conselho Regional de sua categoria profissional.

§ 3.º - Respeitada a matéria de sigilo industrial, assim expressamente caracterizada e justificada, a pedido do interessado, o RIMA, devidamente fundamentado, será acessível, assim bem como todos os trabalhos que foram contratados para estudos de viabilidade técnica e econômica, bem como os citados nas notas bibliográficas do EIA e do RIMA, na biblioteca da SMA e de todos os municípios localizados na área de influência do empreendimento, correndo todas as despesas por conta do proponente do projeto.

§ 4.º - Resguardado o sigilo industrial, os pedidos de licenciamento, em qualquer modalidade, sua renovação e a respectiva concessão da licença, serão objeto de publicação resumida, paga pelo interessado, no Diário Oficial do Estado e em um periódico de grande circulação, regional ou local, conforme modelo aprovado pelo CONSEMA.

§ 5.º - O CONSEMA convocará Audiência Pública para debater processo de licenciamento ambiental sempre que julgar necessário ou quando requerido por:

- a) órgãos da administração direta, indireta e fundacional da União, Estados e Municípios;
- b) organizações não governamentais, legalmente constituídas, para a defesa dos interesses difusos relacionados à proteção ao meio ambiente e dos recursos naturais;
- c) por 50 (cinquenta) ou mais cidadãos, devidamente identificados;
- d) partidos políticos, Deputados Estaduais, Deputados Federais e Senadores eleitos em São Paulo;
- e) organizações sindicais legalmente constituídas.

Art. 10. A construção, instalação, ampliação e funcionamento de estabelecimentos e atividades utilizadoras de recursos ambientais, efetiva ou potencialmente poluidores ou capazes, sob qualquer forma, de causar degradação ambiental dependerão de prévio licenciamento ambiental.

§ 1º Os pedidos de licenciamento, sua renovação e a respectiva concessão serão publicados no jornal oficial, bem como em periódico regional ou local de grande circulação, ou em meio eletrônico de comunicação mantido pelo órgão ambiental competente.



Secretaria de
Desenvolvimento Urbano

Divisão Técnica de Planejamento

Seção Técnica de Análise do Uso do Solo

A ÁREA JÁ FOI OBJETO DE ANÁLISE DA C.T.L.U. PRONUNCIAMENTO 07/2021

PA 39.869/2021

Diretrizes Urbanística para desmembramento



DECLARA, por 4 votos favoráveis, que para o caso apresentado, o desmembramento deverá atender aos parâmetros estabelecidos para a ZPE-3, inclusive para a parte do imóvel inserida em ZPA-2.

Deverá, conforme disposto no artigo 6º e 7º do Decreto Estadual 42.837/98, que regulamentou a Lei Estadual 5.598/87, que criou a APA Várzea do Rio Tietê, **obter o devido licenciamento junto ao órgão estadual competente.**

Pronunciamento nº 07/2021-CTLU

Processo Administrativo nº 39.869/2021

Requerente: Lueli Martello dos Santos

Local do empreendimento: Rodovia Presidente Dutra -

Inscrição Cadastral: 112.75.32.0603.00.000

Assunto do processo: Diretrizes Urbanísticas para desmembramento.

Motivo da consulta à CTLU: Imóvel localizado em duas ou mais zonas de uso. Parte em Zona de Projeto Específico 3 – ZPE-3 (cerca de 83,86%); e parte em Zona de Preservação Ambiental – ZPA-2 (cerca de 16,14%) sendo também parte em APA da Várzea do Rio Tietê segundo Lei Estadual 5.598/87, regulamentada pelo Decreto Estadual 42.837/98.

A Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU, em sua **4ª Reunião Ordinária**, realizada em **09 de dezembro de 2021**, no exercício de suas atribuições previstas no artigo 21 e 154 da Lei 7.888/21, após análise do projeto de implantação apresentado no processo administrativo nº 38.869/2021, para a análise do desmembramento quanto a aplicação do previsto no Quadro 4C da Lei 7.888/21, faz as seguintes considerações:

Considerando que as dimensões mínimas de frente do lote e área para a ZPE-3 são as mais restritivas entre as zonas de uso;

Considerando que o referido quadro não prevê parâmetros de parcelamento do solo para a ZPA-1 e ZPA-2, estabelecendo que tais parâmetros devem ser definidos pela CTLU conforme nota “a” do quadro; e

Considerando que parte da área está inserida na APA da Várzea do Rio Tietê;

DECLARA, por 4 votos favoráveis, que para o caso apresentado, o desmembramento deverá atender aos parâmetros estabelecidos para a ZPE-3, inclusive para a parte do imóvel inserida em ZPA-2.

Deverá, conforme disposto no artigo 6º e 7º do Decreto Estadual 42.837/98, que regulamentou a Lei Estadual 5.598/87, que criou a APA Várzea do Rio Tietê, **obter o devido licenciamento junto ao órgão estadual competente.**

Gabriel Rodrigues de Arruda

Presidente da Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU

Favoráveis (4): arq. urb. **Joselma Bortoletti** – SDU (titular), eng. Civil **Mônica Alves dos Reis Mingossi** – SDU, eng. civil **Reinaldo Ruy** (titular) e arq. urb. Angela Ramires – Soc. Civil (titular)

Desfavoráveis (0):

Abstenção (0):

Ausentes (5): arq. urb. **Alexandre Romão** – Soc. Civil (titular), arq. urb. **Júlio Saavedra** – Soc. Civil (titular), adv. **Yuji Izumi** – Soc. Civil (suplente), arq. urb. **Roseli da Silva Teixeira** - SM (suplente) – SM e eng. civil **Elaine Fontana** – SDU (suplente).

Presentes, não votantes (1): arq. urb. **Kátia Tani** – SDU (suplente).



Secretaria de
Desenvolvimento Urbano

Divisão Técnica de Planejamento

Seção Técnica de Análise do Uso do Solo

SUGESTÃO PRELIMINAR:

Certidão de Uso do Solo

SEI 1101.2025/0052640-1

CNAE 5223.1.00 Estacionamento de veículos

Classificada pela LM 7.888/21 como NR3-17

Considerar que se aplique ZPE3 para a parcela do imóvel marcada como ZAE1 e que a área marcada como ZPA2, seja considerada apenas para o cálculo de índices urbanísticos.

Deverá, conforme disposto no artigo 6º do Decreto Estadual 42.837/98, que regulamentou a Lei Estadual 5.598/87, que criou a APA Várzea do Rio Tietê, obter o devido licenciamento junto ao órgão estadual competente.

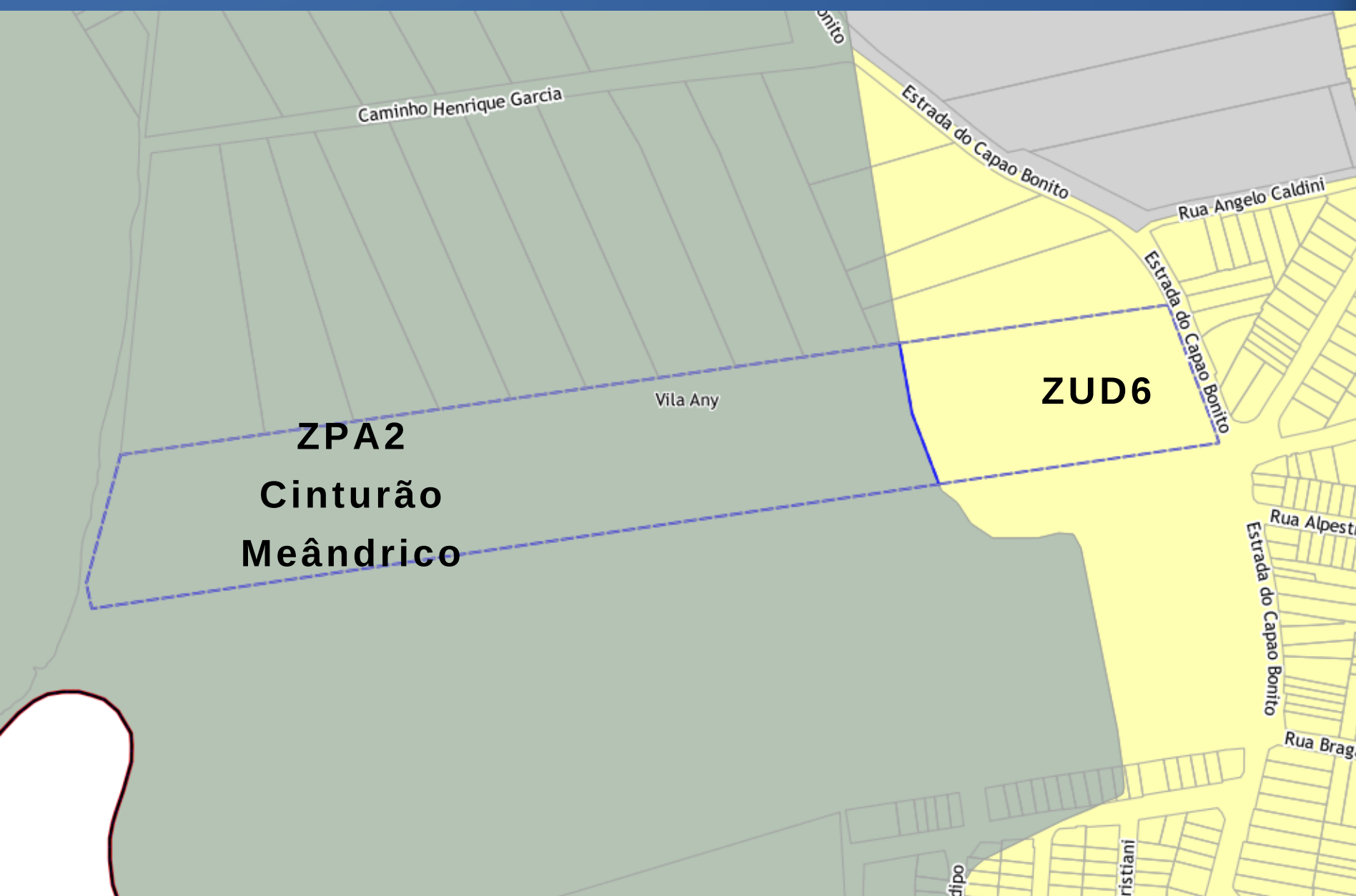




Secretaria de
Desenvolvimento Urbano

Divisão Técnica de Planejamento

Seção Técnica de Análise do Uso do Solo



SEI 1101.2025/0056189-4

Requerente: Salmeron Environment Ltda

Assunto: Certidão de Uso do Solo

Inscrição Cadastral: 122.84.66.0763.02.000

Área do terreno total: 57.003,78m² (polígono apresentado)

Atividade:

Classificada pela LM 7.888/21 como I1-C, NR2-22, NR3-2 e NR3-14

CNAE:

1610-2-04 - Serrarias sem desdobramento de madeira em bruto -Resserragem (I1-C)

3832-7-00 - Recuperação de materiais plásticos (I1-C)

3839-4-99 - Recuperação de materiais não especificados anteriormente (I1-C)

4671-1-00 - Comércio atacadista de madeira e produtos derivados (NR3-2)

4687-7-01 - Comércio atacadista de resíduos de papel e papelão (NR3-2)

4687-7-02 - Comércio atacadista de resíduos e sucatas não-metálicos, exceto de papel e papelão (NR3-2)

4687-7-03 - Comércio atacadista de resíduos e sucatas metálicos (NR3-2)

4930-2-02 - Transporte rodoviário de carga, exceto produtos perigosos e mudanças, intermunicipal, interestadual e internacional (NR3-14)

5211-7-99 - Depósitos de mercadorias para terceiros, exceto armazéns gerais e guardamóveis (NR3-14)

7739-0-99 - Aluguel de outras máquinas e equipamentos comerciais e industriais não especificados anteriormente, sem operador (NR2-22)

Motivo de solicitação da análise e manifestação da CTLU:

O imóvel se encontra em mais de uma zona de uso (inciso VI, art. 21 da Lei Municipal 7888/21, alterada pela Lei Municipal 8.213/23)



Secretaria de
Desenvolvimento Urbano
Divisão Técnica de Planejamento
Seção Técnica de Análise do Uso do Solo

ZONEAMENTO

Certidão de Uso do Solo
SEI 1101.2025/0056189-4
Classificada pela LM 7.888/21 como:
I1-C, NR2-22, NR3-2 e NR3-14



Considerando a área do polígono, o terreno se encontra na seguinte situação:

Fonte: Google Earth
Set/2025

Zona	Sigla	Área/m²	%
Zona de Proteção Ambiental 2 (Zona de Cinturão Meândrico - ZCM da APA Várzea do Rio Tietê)	ZPA2	42.656,29	74,83
Zona de Uso Diversificado 6	ZUD6	14.347,49	25,17



Secretaria de
Desenvolvimento Urbano

Divisão Técnica de Planejamento

Seção Técnica de Análise do Uso do Solo

TOPOGRAFIA

Certidão de Uso do Solo

SEI 1101.2025/0056189-4

Classificada pela LM 7.888/21 como:

I1-C, NR2-22, NR3-2 e NR3-14





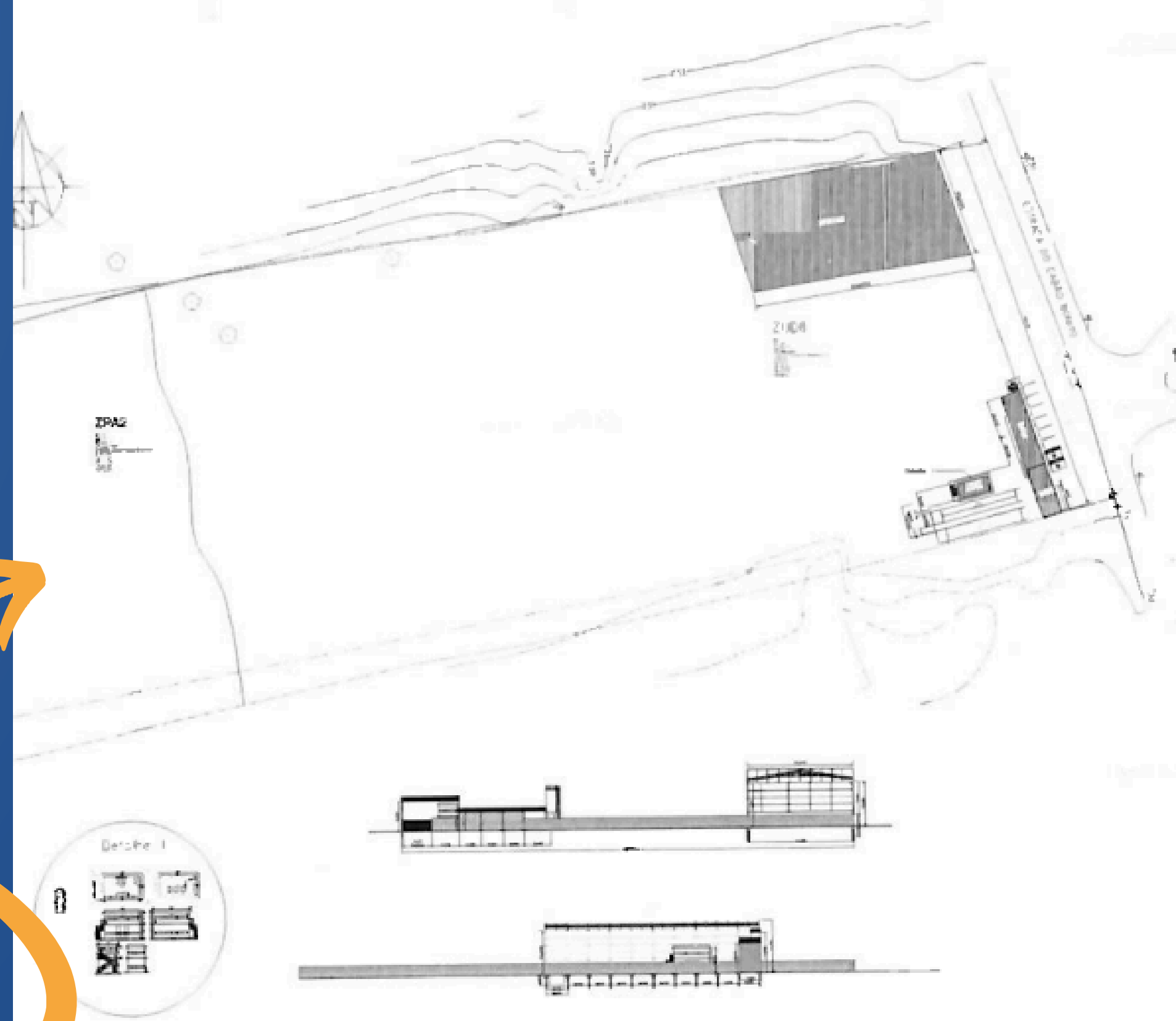
Secretaria de
Desenvolvimento Urbano

Divisão Técnica de Planejamento

Seção Técnica de Análise do Uso do Solo

IMPLANTAÇÃO PROPOSTA

Projeto apresentado pelo requerente





ZUD6 - ZONA DE USO DIVERSIFICADO 6

Secretaria de
Desenvolvimento Urbano
Divisão Técnica de Planejamento
Seção Técnica de Análise do Uso do Solo

QUADRO 5 - USOS PERMITIDOS POR ZONAS														
Subcategorias de Uso		ZONAS DE USO (a) (h)												
		ZUD-1 A ZUD-4	ZUD-5 A ZUD-7	ZUD-8	ZMT	ZCH	ZPP	ZR	ZA	ZI	ZAE-1 , ZAE-2 e ZAE-3	ZPE-1, ZPE-2 e ZPE-3	ZM	ZUSRA
	NR2-22	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	SIM	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO
	NR3-2	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO
	NR3-14	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO
	I1-C	SIM (g)	SIM (g)	SIM (g)	NÃO	SIM (g)	NÃO	NÃO	SIM (g)	SIM	SIM	SIM (g)	SIM (g)	SIM (g)

(g) permitido apenas nas vias especiais, Vias E, conforme inciso VIII do artigo 98 desta Lei.

Certidão de Uso do Solo
SEI 1101.2025/0056189-4
Classificada pela LM 7.888/21 como:
I1-C, NR2-22, NR3-2 e NR3-14

ZPA2 - ZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL 2

*

DEFINIÇÃO CONFORME LEI MUNICIPAL 7.888/21 alterada pela LEI MUNICIPAL 8.213/23	
Zona de Uso Diversificado 6 – ZUD 6 (art. 7º, inciso VI)	Zona de Preservação Ambiental – ZPA (art. 17)
presente em todas as Macrozonas, são porções do território onde há necessidade de melhoria da infraestrutura urbana e social e onde se permitirá uma média densidade construtiva;	As Zonas de Preservação Ambiental - ZPA são áreas públicas ou privadas onde há interesse ambiental, paisagístico ou recreativo, necessárias à preservação do meio ambiente. ZPA-2: área localizada no limite sul do Município, incluindo o Parque Ecológico do Tietê onde se aplicam as regras definidas pela legislação pertinente (Lei Estadual nº 5.598/1987 regulamentada pelo Decreto Estadual nº 42.837/1998).



ZUD6 - ZONA DE USO DIVERSIFICADO 6

Secretaria de
Desenvolvimento Urbano

Divisão Técnica de Planejamento

Seção Técnica de Análise do Uso do Solo

Certidão de Uso do Solo

SEI 1101.2025/0056189-4

Classificada pela LM 7.888/21 como:

I1-C, NR2-22, NR3-2 e NR3-14

*

Decreto Estadual 42.837/98

Art. 6º Condiciona-se ao licenciamento ambiental, nos termos do artigo 10 da Lei Federal nº 6.938, de 31 de agosto de 1981, e do artigo 19 da Lei Estadual nº 9.509, de 20 de março de 1997, por parte dos órgãos licenciadores, a realização de obras, empreendimentos e atividades, bem como a ampliação, quando permitida, daqueles regularmente existentes.

Art. 10. A construção, instalação, ampliação e funcionamento de estabelecimentos e atividades utilizadores de recursos ambientais, efetiva ou potencialmente poluidores ou capazes, sob qualquer forma, de causar degradação ambiental dependerão de prévio licenciamento ambiental.

§ 1º Os pedidos de licenciamento, sua renovação e a respectiva concessão serão publicados no jornal oficial, bem como em periódico regional ou local de grande circulação, ou em meio eletrônico de comunicação mantido pelo órgão ambiental competente.

Art. 19. A construção, instalação, ampliação e funcionamento de estabelecimentos e atividades utilizadoras de recursos ambientais, consideradas efetiva ou potencialmente poluidoras, bem como os empreendimentos capazes, sob qualquer forma, de causar degradação ambiental, dependerão de prévio licenciamento, no órgão estadual competente, integrante do SEAQUA, sem prejuízo de outras licenças legalmente exigíveis. *(Sistema Estadual de Administração da Qualidade Ambiental, Proteção, Controle e Desenvolvimento do Meio Ambiente e Uso Adequado dos Recursos Naturais - SEAQUA)

§ 1.º - Vetado.

§ 2.º - O EIA/RIMA será realizado por técnicos habilitados, e o coordenador dos trabalhos de cada equipe de especialistas é obrigado a registrar o termo de Responsabilidade Técnica (RT) no Conselho Regional de sua categoria profissional.

§ 3.º - Respeitada a matéria de sigilo industrial, assim expressamente caracterizada e justificada, a pedido do interessado, o RIMA, devidamente fundamentado, será acessível, assim bem como todos os trabalhos que foram contratados para estudos de viabilidade técnica e econômica, bem como os citados nas notas bibliográficas do EIA e do RIMA, na biblioteca da SMA e de todos os municípios localizados na área de influência do empreendimento, correndo todas as despesas por conta do proponente do projeto.

§ 4.º - Resguardado o sigilo industrial, os pedidos de licenciamento, em qualquer modalidade, sua renovação e a respectiva concessão da licença, serão objeto de publicação resumida, paga pelo interessado, no Diário Oficial do Estado e em um periódico de grande circulação, regional ou local, conforme modelo aprovado pelo CONSEMA.

§ 5.º - O CONSEMA convocará Audiência Pública para debater processo de licenciamento ambiental sempre que julgar necessário ou quando requerido por:

- a) órgãos da administração direta, indireta e fundacional da União, Estados e Municípios;
- b) organizações não governamentais, legalmente constituídas, para a defesa dos interesses difusos relacionados à proteção ao meio ambiente e dos recursos naturais;
- c) por 50 (cinquenta) ou mais cidadãos, devidamente identificados;
- d) partidos políticos, Deputados Estaduais, Deputados Federais e Senadores eleitos em São Paulo;
- e) organizações sindicais legalmente constituídas.



Secretaria de
Desenvolvimento Urbano

Divisão Técnica de Planejamento

Seção Técnica de Análise do Uso do Solo

A ÁREA JÁ FOI OBJETO DE ANÁLISE DA C.T.L.U. PRONUNCIAMENTO 05/2025

SEI 1101.2025/0032723-9

Certidão de Uso do Solo para as atividades classificadas como:

I1-C, NR2-22, NR3-2 e NR3-14

DECLARA, por unanimidade, que para o empreendimento em questão, aplicam-se para cada porção do terreno a regra correspondente.

Deverá, conforme disposto no artigo 6º do Decreto Estadual 42.837/98, que regulamentou a Lei Estadual 5.598/87, que criou a APA Várzea do Rio Tietê, obter o devido licenciamento junto ao órgão estadual competente.



Pronunciamento nº 05/2025-CTLU

Processo Administrativo nº SEI 1101.2025/0032723-9

Requerente: Daniel Bemfica

Local do empreendimento: Estrada do Capão Bonito

Inscrição Cadastral: 122.84.66.0763.01.000

Área do terreno total: 75.600,00 m² (SIRF), 57.003,78 m² segundo cálculo do polígono recebido em formato eletrônico.

Assunto do processo: Certidão de Uso do Solo para atividades classificadas como I1-C, NR2-22, NR3-22 e NR3-14 (46.71-1-00 - Comércio atacadista de madeira e produtos derivados; 38.32-7-00 - Recuperação de materiais plásticos; 38.39-4-99 - Recuperação de materiais não especificados anteriormente; 46.87-7-01 - Comércio atacadista de resíduos de papel e papelão; 46.87-7-02 - Comércio atacadista de resíduos e sucatas não-metálicos, exceto de papel e papelão; 46.87-7-03 - Comércio atacadista de resíduos e sucatas metálicos; 49.30-2-02 - Transporte rodoviário de carga, exceto produtos perigosos e mudanças, intermunicipal, interestadual e internacional; 52.11-7-99 - Depósitos de mercadorias para terceiros, exceto armazéns gerais e guarda-móveis; 77.39-0-99 - Aluguel de outras máquinas e equipamentos comerciais e industriais não especificados anteriormente, sem operador).

Motivo da consulta à CTLU: Imóvel localizado em duas ou mais zonas de uso, sendo cerca de 14.347,49 m² (25,17%) em Zona de Uso Diversificado 6 - ZUD 6 e cerca de 42.656,29 m² (74,83%) em Zona de Preservação Ambiental 2 - ZPA-2, considerando a área do polígono recebido em formato eletrônico.

A Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU, em sua **3ª Reunião Ordinária**, realizada em **07 de agosto de 2025**, no exercício de suas atribuições no inciso VI, art. 21 da Lei Municipal nº 7.888/21, alterada pela Lei Municipal nº 8.213/23, após análise do contido no Sistema Eletrônico de Informação - SEI nº 1101.2025/0032723-9, faz as seguintes considerações:

Considerando que compete à CTLU analisar os casos em que o imóvel esteja localizado em duas ou mais zonas de uso, exceto para os casos previstos no artigo 20, inciso VI, da Lei Municipal nº 7.888/21, alterada pela Lei Municipal nº 8.213/23;

Considerando o perímetro dos limites da propriedade do requerente, por ele fornecido em meio digital e anexado ao processo supracitado;

Considerando que a área a ser utilizada para implantação do empreendimento está inserida na ZUD-6 conforme projeto apresentado;

Considerando que sobre a área inserida em ZPA-2 também incide a Zona de Cinturão Metrópolite definido pelo Decreto Estadual nº 42.837/98, que regulamentou a Lei Estadual nº 5.598/87 que criou a APA da Várzea do Rio Tietê.

DECLARA, por unanimidade, que para o empreendimento em questão, aplicam-se para cada porção do terreno a regra correspondente.

Deverá, conforme disposto no artigo 6º do Decreto Estadual 42.837/98, que regulamentou a Lei Estadual 5.598/87, que criou a APA Várzea do Rio Tietê, obter o devido licenciamento junto ao órgão estadual competente.



Secretaria de
Desenvolvimento Urbano

Divisão Técnica de Planejamento

Seção Técnica de Análise do Uso do Solo

SUGESTÃO PRELIMINAR:

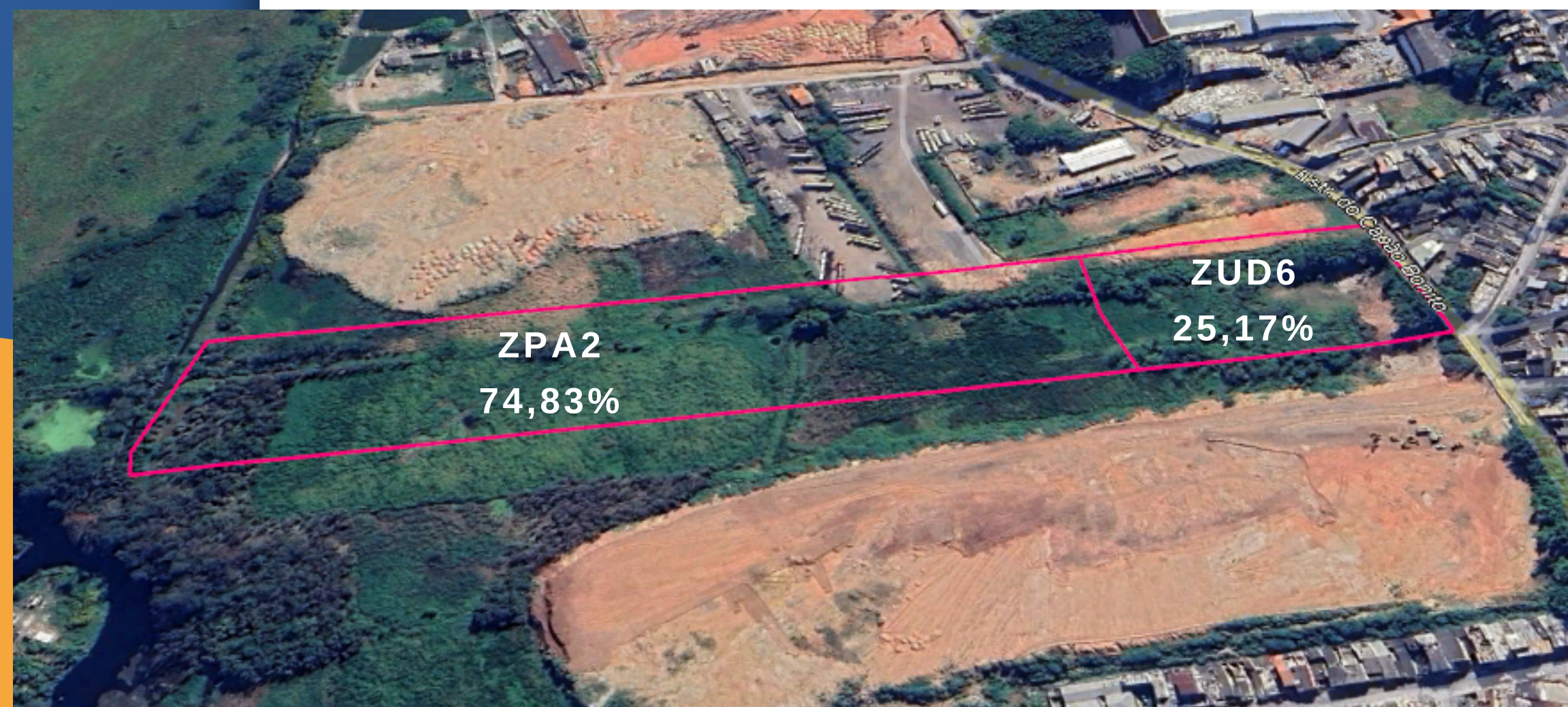
Certidão de Uso do Solo

SEI 1101.2025/0032723-9

Classificada pela LM 7.888/21 como

I1-C, NR2-22, NR3-2 e NR3-14

Aplicar a regra da zona correspondente à cada parte do imóvel, devendo constar na Certidão de Uso do Solo que parte do imóvel está inserido na Zona de Cinturão Meândrico - ZCM da APA da Várzea do Rio Tietê e que deverá obter o devido licenciamento junto ao órgão estadual competente





Secretaria de
Desenvolvimento Urbano

Divisão Técnica de Planejamento

Seção Técnica de Análise do Uso do Solo

SEI 1101.2025/0043581-3

Requerente: Multi Bioenergia Ltda

Assunto: Certidão de Uso do Solo

Inscrição Cadastral:

081.24.81.0001.01.001/002/003

081.24.81.0001.02.000/03.000/04.000 e outras

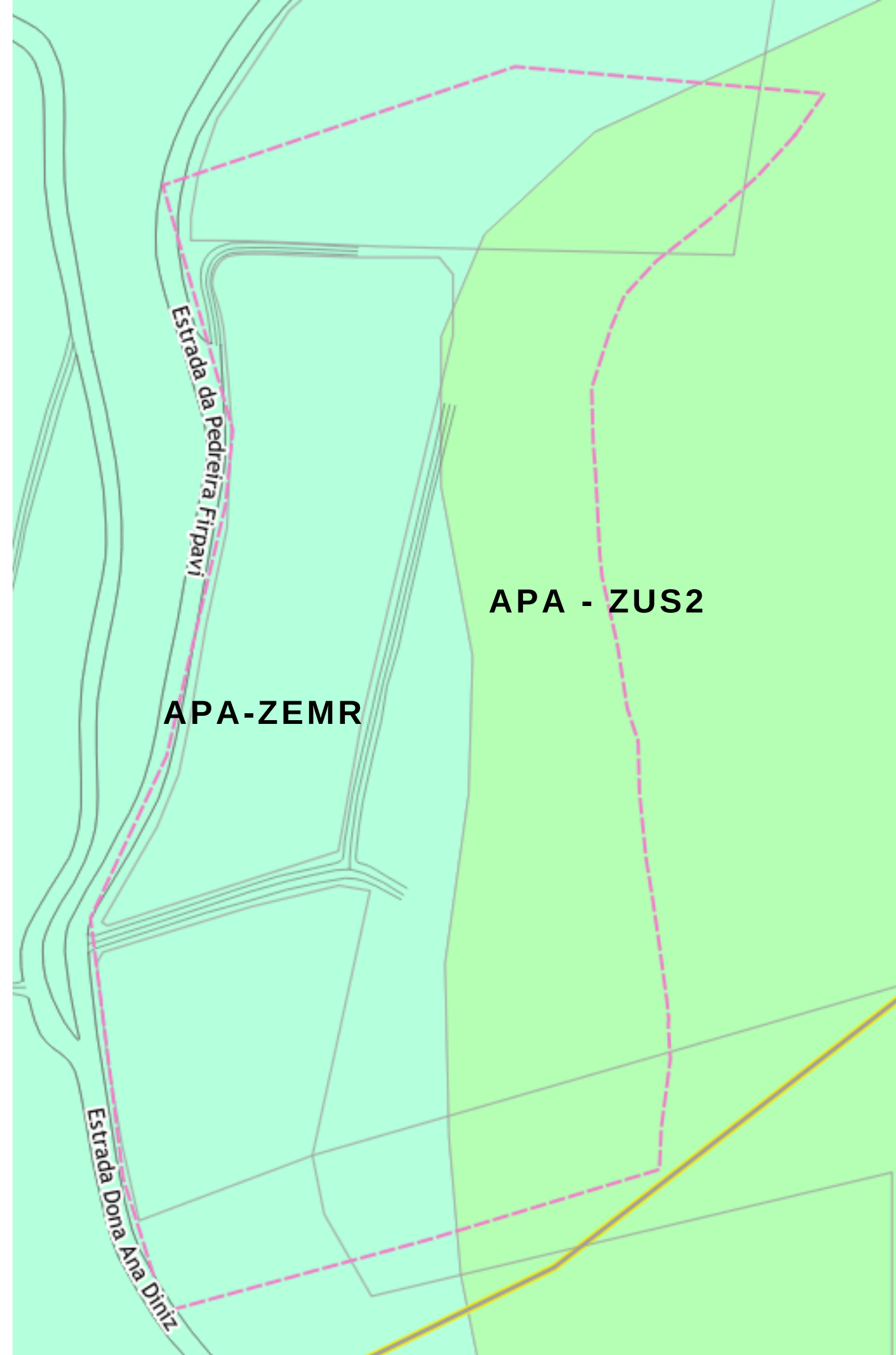
Atividade: CNAE nº 3839-4/99 - Recuperação de materiais não
especificados anteriormente

Classificada pela LM 7.888/21 como I1-C

Área do terreno total: 44.833,80m²(polígono apresentado)

Motivo de solicitação da análise e manifestação da CTLU:

O imóvel se encontra em mais de uma zona de uso (inciso VI, art. 21 da Lei
Municipal 7888/21, alterada pela Lei Municipal 8.213/23)





Secretaria de
Desenvolvimento Urbano

Divisão Técnica de Planejamento

Seção Técnica de Análise do Uso do Solo

SEI 1101.2025/0043581-3

ZONEAMENTO

Certidão de Uso do Solo

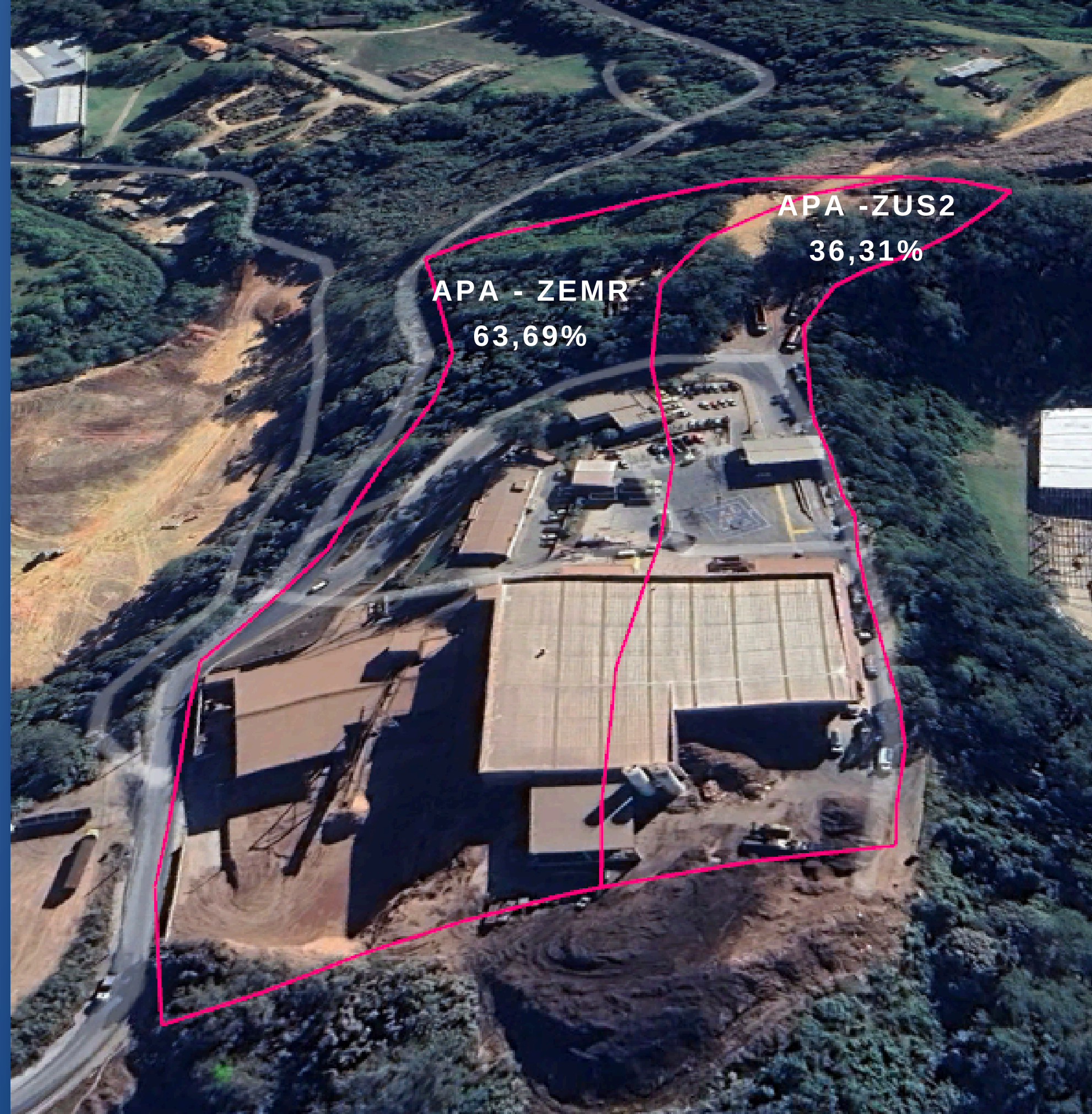
SEI 1101.2025/0043581-3

CNAE nº 3839-4/99 - Recuperação de materiais não
especificados anteriormente

Classificada pela LM 7.888/21 como I1-C

Considerando a área do polígono, o terreno se
encontra na seguinte situação:

Zona	Sigla	Área/m²	%
APA - Zona de Extração de Minérios e Disposição de Resíduos Sólidos	APA-ZEMR	28,553,92	63,69
APA - Zona de Uso Sustentável 2	APA-ZUS2	16.279,89	36,31





Secretaria de
Desenvolvimento Urbano

Divisão Técnica de Planejamento

Seção Técnica de Análise do Uso do Solo

TOPOGRAFIA

Certidão de Uso do Solo

SEI 1101.2025/0043581-3

CNAE nº 3839-4/99 - Recuperação de materiais não
especificados anteriormente

Classificada pela LM 7.888/21 como I1-C





Secretaria de
Desenvolvimento Urbano

Divisão Técnica de Planejamento

Seção Técnica de Análise do Uso do Solo

LM 6.798/2010

Anexo IV - Zona de Uso Sustentável 2

Usos Permitidos na ZUS-2	Lote mínimo (m²)	Fração (m²)	Frente mínima (m)	CV	TO	CA
Pesquisa e Educação Ambiental	4.000,00	-	-	0,40	0,15	0,30
Ecoturismo	4.000,00	-	-	0,40	0,15	0,30
Manejo sustentável	4.000,00	-	-	0,40	0,15	0,30
Chácaras de recreio	4.000,00	-	-	0,40	0,10	0,10
Uso institucional	4.000,00	-	-	0,40	0,15	0,30
Hospedagem e moradia	4.000,00	-	-	0,40	0,10	0,10
Indústria 1 (atividade compatível ID) *	50.000,00	-	-	0,40	0,15	0,15
C1/S1 em condomínio	2.500,00	500,00	25,00	0,20	0,50	1,00
R1 - uma unidade habitacional por lote	2.500,00	-	25,00	0,40	0,15	0,15
R3 - condomínios residenciais	-	500,00	12,50	0,40	0,15	0,15

CV - Coeficiente Verde

TO - Taxa de Ocupação

CA - Coeficiente de Aproveitamento

*Código de atividade industrial conforme Lei Estadual
nº 1817/1978

ZUS2 - ZONA DE USO SUSTENTÁVEL 2

LM 7.888/2021

QUADRO 5 - USOS PERMITIDOS POR ZONAS

Subcategorias de Uso		ZONAS DE USO (a) (h)												
		ZUD-1 A ZUD-4	ZUD-5 A ZUD-7	ZUD-8	ZMT	ZCH	ZPP	ZR	ZA	ZI	ZAE-1 , ZAE-2 e ZAE-3	ZPE-1, ZPE-2 e ZPE-3	ZM	ZUSRA
R	R1	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO (b)	SIM (c)	SIM	SIM
	R2-G	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO (b)	SIM (c)	SIM	SIM
	R2-S	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO (b)	SIM (c)	SIM	SIM
	R3-Vila	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	SIM (c)	SIM	SIM
	R3-H	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	SIM (c)	SIM	SIM
	R4	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	SIM (c)	SIM	SIM (d)
MI	MI-1	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO (b)	SIM (c)	SIM	SIM
	MI-2	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO (b)	SIM	SIM	SIM (d)
NR1	NR1-1	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	GTAU	NÃO	NÃO	SIM (c)	SIM	SIM
	NR1-2	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
NR2	NR2-0	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
	NR2-1	SIM	SIM	SIM	NÃO	SIM	SIM	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
	NR2-2	SIM	SIM	SIM	NÃO	SIM	SIM	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
	NR2-3	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
	NR2-4	SIM	SIM	SIM	NÃO	SIM	SIM	NÃO	GTAU	SIM	SIM (e)	SIM (e)	NÃO	NÃO
	NR2-5	SIM	SIM	SIM	NÃO	SIM	SIM	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
	NR2-6	SIM	SIM	SIM	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
	NR2-7	SIM	SIM	SIM	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
	NR2-8	SIM	SIM	SIM	NÃO	SIM	SIM	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
	NR2-9	SIM	SIM	SIM	NÃO	SIM	SIM	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
	NR2-10	SIM	SIM	SIM	NÃO	SIM	SIM	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
	NR2-11	SIM	SIM	SIM	NÃO	SIM	SIM	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
	NR2-12	SIM	SIM	SIM	NÃO	SIM	SIM	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
	NR2-13	SIM	SIM	SIM	NÃO	SIM	SIM	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
	NR2-14	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO
	NR2-15	SIM	SIM	SIM	NÃO	SIM	SIM	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
	NR2-16	SIM	SIM	SIM	NÃO	SIM	SIM	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
	NR2-17	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO
	NR2-18	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
	NR2-19	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO
	NR2-20	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO
	NR2-21	NÃO	SIM	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO
	NR2-22	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	SIM	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO
	NR2-23	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM	NÃO	GTAU	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	SIM
	NR2-24	SIM	SIM	SIM	NÃO	SIM	SIM	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM	SIM (f)	SIM (f)

Notas:

(a) para as zonas ZUS-1, ZUS-2, ZUC e ZVS, aplicam-se as regras estabelecidas na Lei nº 6.798, de 28/12/2010, e para a ZEPAM, aplica-se o disposto no artigo 146 até que seja elaborada a lei específica de criação da APA Capelinha - Água Azul;



Secretaria de
Desenvolvimento Urbano

Divisão Técnica de Planejamento

Seção Técnica de Análise do Uso do Solo

APA - ZEMR - ZONA DE EXTRAÇÃO DE MINÉRIOS E DISPOSIÇÃO DE RESÍDUOS SÓLIDOS

LM 7.888/2021

XVII - Zona de Extração de Minérios e Disposição de Resíduos Sólidos - ZEMR; e

XVIII - Zona de Uso Sustentável e Recuperação Ambiental - ZUSRA.

§ 1º A localização, limites e perímetros das respectivas zonas de uso são os constantes do Mapa 1 - Zoneamento desta Lei.

~~§ 2º Os usos permitidos, os parâmetros urbanísticos e condições de instalação a serem observados em cada uma das zonas de uso são os constantes nos Quadros 2 a 6 desta Lei.~~

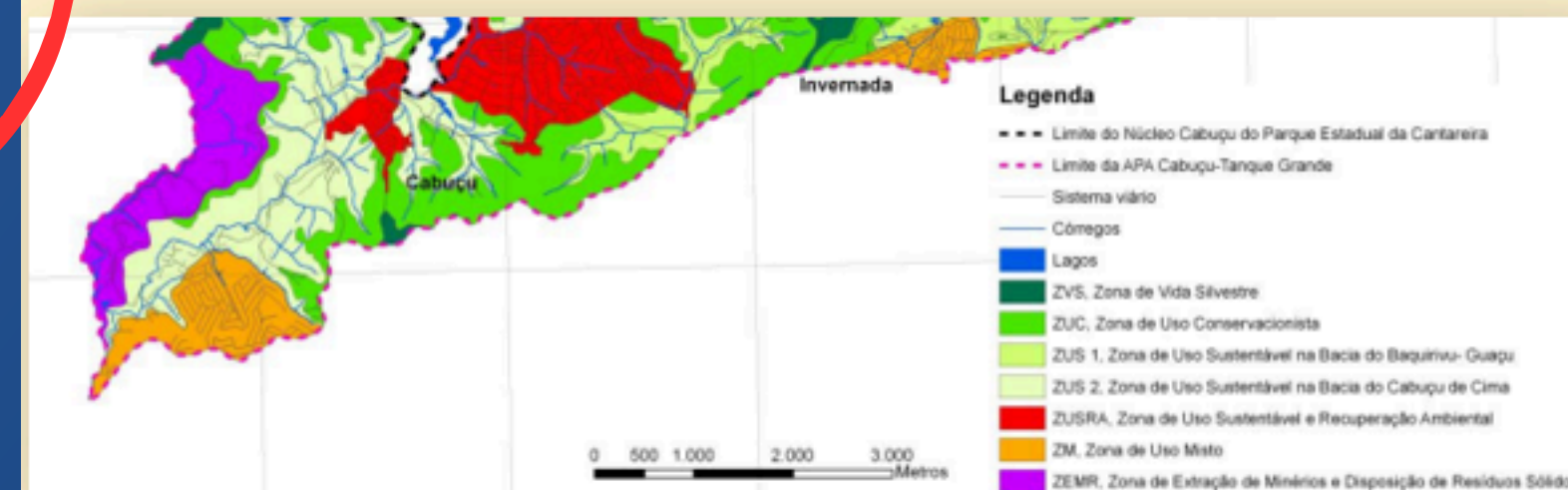
§ 2º Os usos permitidos, os parâmetros urbanísticos e condições de instalação a serem observados em cada uma das zonas de uso são os constantes nos Quadros 2, 4 e 5 desta Lei. [\(NR - Lei nº 8.213/2023\)](#)

§ 3º Os incisos XIII ao XVIII deste artigo correspondem às zonas de uso criadas pela [Lei nº 6.798, de 28/12/2010](#), que dispõe sobre a criação da Área de Proteção Ambiental - APA Cabuçu - Tanque Grande.

LM 6.798/2010

Art. 15. A Zona de Extração de Minérios e Disposição de Resíduos Sólidos - ZEMR corresponde à área destinada à manutenção das atividades de extração mineral e de disposição de resíduos sólidos já existentes e licenciados na APA Cabuçu - Tanque Grande.

Parágrafo único. Deverão ser observadas obrigatoriamente as medidas mitigadoras, o monitoramento e a recuperação ambiental estabelecidas no licenciamento da atividade, em consonância com o Plano de Gestão da APA Cabuçu - Tanque Grande.





Secretaria de
Desenvolvimento Urbano

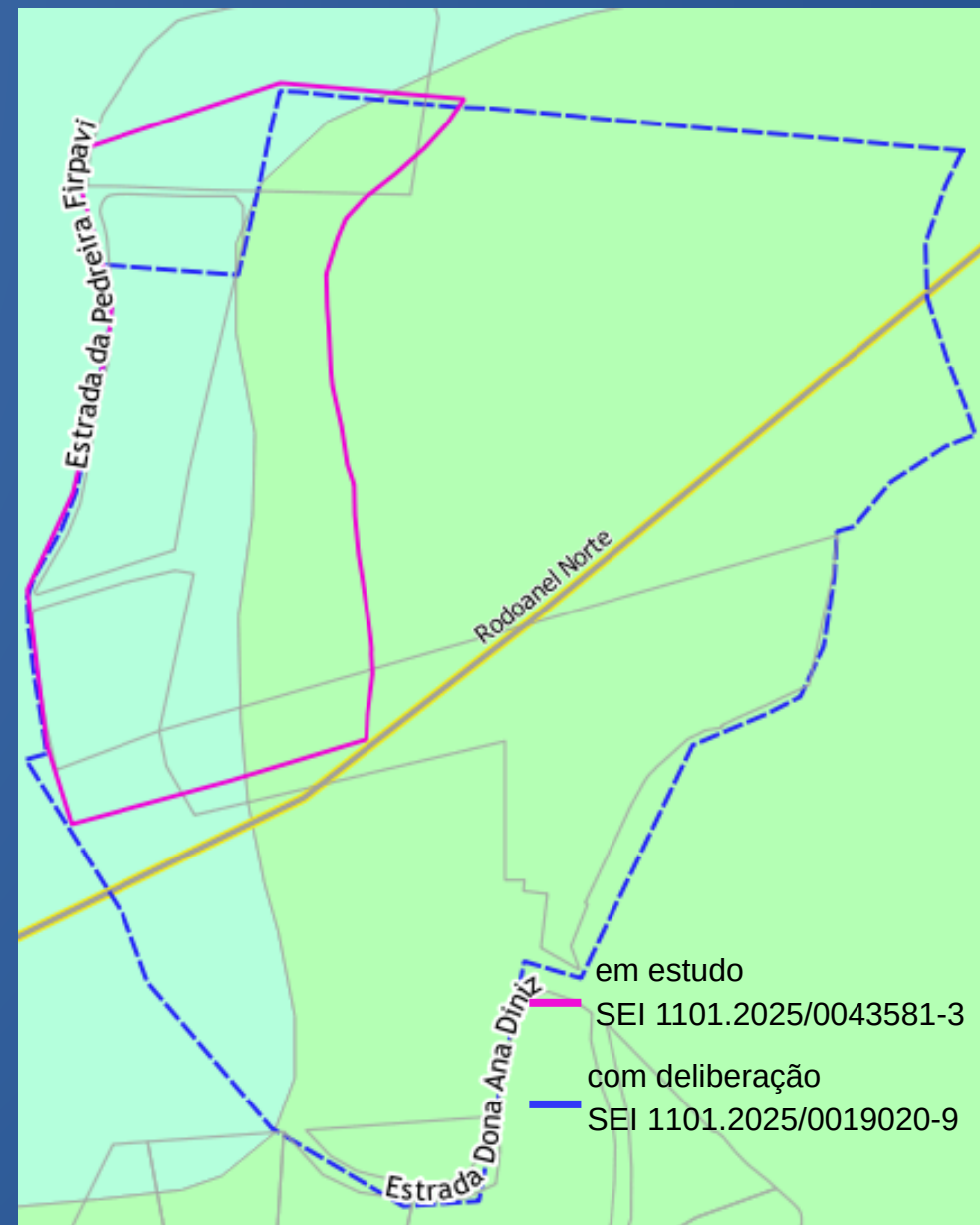
Divisão Técnica de Planejamento

Seção Técnica de Análise do Uso do Solo

A ÁREA JÁ FOI OBJETO DE ANÁLISE DA C.T.L.U. PRONUNCIAMENTO 04/2025

SEI 1101.2025/0019020-9

Certidão de Uso do Solo para a atividade
classificadas como I1-C



DECLARA, por unanimidade, **que seja aplicada para cada parte do imóvel a regra correspondente à zona de uso.**

A CTLU sugere constar no texto das Certidão de Uso do Solo que deverá **obter a anuência do Conselho Gestor da APA Cabuçu – Tanque Grande e providenciar o cadastramento da área INCRA junto à municipalidade para a aprovação da construção.**



CIDADE DE
GUARULHOS

CIDADE DE GUARULHOS

Avenida Tiradentes, 3.200 - Bairro Bom Clima - CEP 07196-000 - Guarulhos - SP

PRONUNCIAMENTO

Pronunciamento nº 04/2025-CTLU

Processo Administrativo nº: SEI 1101.2025/0019020-9

Requerente: Flacipel Comércio de Aparas e Sucatas Ltda

Local do empreendimento: Estrada Dona Ana Diniz

INCRA: 638.153.011.150-0 e 638.153.000.345-6

Inscrição Cadastral: 081.24.81.0001.01.001/002/003 e 081.24.81.0001.02.000/03.000/04.000

Área do terreno total: 152.756,82m², conforme polígono apresentado.

Assunto do processo: Certidão de Uso do Solo para a atividade classificada como I1-C

Motivo da consulta à CTLU: Imóvel localizado em duas ou mais zonas de uso, sendo cerca de 78,97% em Zona em Zona de Uso Sustentável – 2 – ZUS-2 e 21,03% em Zona de Extração de Minérios e Disposição de Resíduos Sólidos – ZEMR, ambas da APA Cabuçu – Tanque Grande.

A Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU, em sua **2ª Reunião Ordinária**, realizada em **03 de julho de 2025**, no exercício de suas atribuições no inciso VI, art. 21 da Lei Municipal nº 7.888/21, alterada pela Lei Municipal nº 8.213/23, após análise do contido no Sistema Eletrônico de Informação - SEI nº 1101.2025/0019020-9, faz as seguintes considerações:

Considerando que compete à CTLU analisar os casos em que o imóvel esteja localizado em duas ou mais zonas de uso, exceto para os casos previstos no artigo 20, inciso VI, da Lei Municipal nº 7.888/21, alterada pela Lei Municipal nº 8.213/23;

Considerando que as atividades pretendidas, classificadas como **I1-C** pela Lei Municipal nº 7.888/2021 e como indústrias do tipo ID pela **Lei Estadual nº 1817/1978**, conforme **Anexo IV da Lei Municipal nº 6.798/2010** **podem ser permitidas na Zona de Uso Sustentável – ZUS-2, desde que atendidos os parâmetros** constantes do anexo, e **que para a Zona de Extração de Minérios e Disposição de Resíduos Sólidos – ZEMR, não consta Anexo de Usos Permitidos e Parâmetros, como existe para a ZUS-2;**

Considerando que não compete à CTLU tratar de possíveis omissões da Lei Municipal nº 6.798/2010;

Considerando que, conforme planta apresentada pelo requerente, a construção que se pretende implantar está totalmente inserida em ZUS-2;

DECLARA, por unanimidade, **que seja aplicada para cada parte do imóvel a regra correspondente à zona de uso.**

A CTLU sugere constar no texto das Certidão de Uso do Solo que deverá **obter a anuência do Conselho Gestor da APA Cabuçu – Tanque Grande e providenciar o cadastramento da área INCRA junto à municipalidade para a aprovação da construção.**

Gabriel Rodrigues de Arruda

Presidente da Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU



Secretaria de
Desenvolvimento Urbano

Divisão Técnica de Planejamento

Seção Técnica de Análise do Uso do Solo

SUGESTÃO PRELIMINAR:

Certidão de Uso do Solo

SEI 1101.2025/0043581-3

Classificada pela LM 7.888/21 como I1-C

Considerando que as atividades classificadas como I1-C, conforme Anexo IV da Lei Municipal nº 6.798/2010 podem ser permitidas na Zona de Uso Sustentável – ZUS-2, desde que atendidos os parâmetros constantes do anexo, e que para a Zona de Extração de Minérios e Disposição de Resíduos Sólidos – ZEMR, não consta Anexo de Usos Permitidos e Parâmetros, como existe para a ZUS-2;

Considerando que não compete à CTLU tratar de possíveis omissões da Lei Municipal nº 6.798/2010;

Considerar que se aplique para cada porção do terreno a regra correspondente da zona em que se encontra e que conste do resolução as condicionantes a constarem na Certidão de Uso do Solo.

