

PRONUNCIAMENTO

PREFEITURA DE GUARULHOS
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO
CÂMARA TÉCNICA DE LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA – CTLU

Pronunciamento nº 08 – Biênio 2025/2026 -CTLU

SEI 1101.2026/0014206-0

Requerente: Bandeirapark Estacionamentos Ltda.

Local do empreendimento: Avenida Novo Brasil nº 862

Inscrição Cadastral: 121.33.55.0001

Área do terreno total: 19.606,00m², conforme IPTU.

Assunto do processo: Reconsideração de Despacho – Viabilidade VRE para atividade classificada como NR3-6, NR3-14, NR3-17 e NR3-21.

Motivo da consulta à CTLU: Imóvel localizado em duas ou mais zonas de uso, sendo aproximadamente 66% em Zona Industrial – ZI e aproximadamente 34% em Zona de Preservação Ambiental 2 – ZPA2.

A Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU, em sua **5ª Reunião Ordinária**, realizada em **06 de abril de 2026**, 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 SEI 1101.2026/0014206-0, 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 a parte do imóvel localizada na Zona de Preservação Ambiental 2 - ZPA-2, segundo Lei nº 7.888/2021, corresponde à área denominada “Parque Ecológico do Tietê - PET” conforme Decreto Estadual 42.837/1998, que regulamenta a Lei Estadual nº 5.598/1987 que criou a APA da Várzea do Rio Tietê, cabendo consulta ao órgão estadual competente para o licenciamento.

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

A parte inserida em ZPA-2, poderá ser considerada para os cálculos dos índices e parâmetros urbanísticos e sua ocupação e/ou utilização dependerá de anuência do órgão estadual competente.

Deverá, conforme disposto no artigo 6º do Decreto Estadual nº 42.837/1998, que regulamentou a Lei Estadual nº 5.598/1987, que criou a Área de Proteção Ambiental – APA Várzea do Rio Tietê, obter a devida anuência e/ou licenciamento junto ao órgão estadual competente.

Eng. Civil Mônica A. dos Reis Mingossi

Presidente em exercício da Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU

Favoráveis (4): Arq. Urb. Roberto dos Santos Moreno (titular), Eng. Civil Eduardo Henrique Martins (titular), Adv. Fábio Santos Nogueira (titular), representantes da Sociedade Civil; Eng. Civil Mônica A. dos Reis Mingossi (titular), representante do Poder Executivo.

Desfavoráveis (0):

Ausentes (7): Arq. Urb. Odair Aparecido Valerio (suplente), Eng. Civil Joel Rodrigues dos Santos (suplente), representantes da Sociedade Civil, Eng. Civil Reinaldo Aparecido Ruy (titular), Bel. Química Márcia Barrionuevo (titular), Arq. Urb. Soraya Koshneviss (suplente), Bel. Gestão Ambiental Letícia Nogueira Lopes (suplente), Eng. Elétrico Charles William Crema Pellegrino (suplente),

representantes do Poder Executivo.

Presentes não votantes (1): Adv. Márcia Emerita Matos Taveira (suplente), representante da Sociedade Civil.



Documento assinado eletronicamente por **Monica Alves dos Reis Mingossi, Chefe de Divisão Técnica**, em 13/04/2026, às 09:23, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://sei.guarulhos.sp.gov.br/sei/web/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **4372548** e o código CRC **DDB173EA**.

PROC: 1116.2025/0001392-9

Doc: 4372548 | v2