

# CÂMARA TÉCNICA DE LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA - CTLU

## 3º REUNIÃO ORDINÁRIA - BIÊNIO 2025/2026

05/02/2026

### PAUTA:

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

**1.1 SEI 1101.2025/0039173-5 Certidão de Uso do Solo Uso / Atividade: NR1-2 e NR3-22**

MOTIVO: Imóvel com frente para vias existentes não cadastradas (situação “encravado”), conforme previsão legal disposta no art. 21, inciso IV da Lei nº 7.888/2021



**Guarulhos**

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

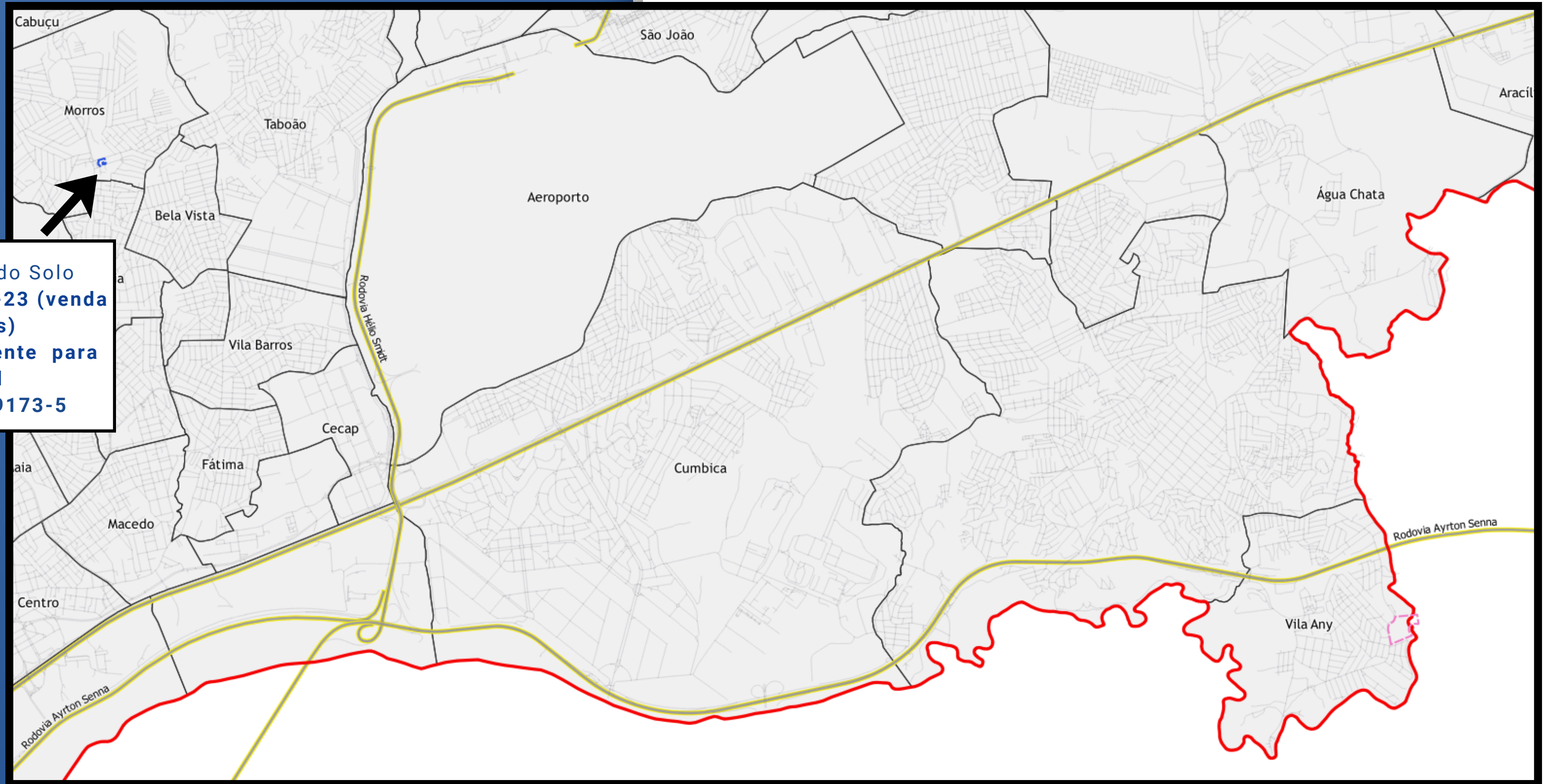


**Gua  
ru  
lhos**

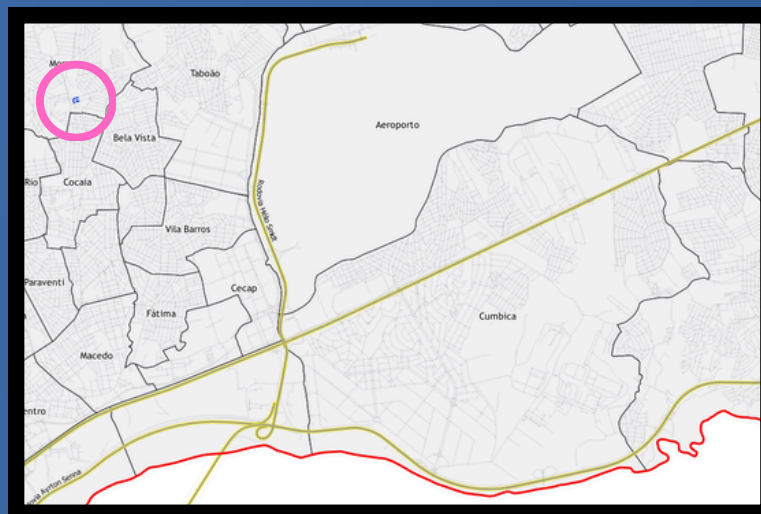
Secretaria de  
Desenvolvimento Urbano

1.1 Certidão de Uso do Solo  
**NR3-2 (comércio), NR3-23 (venda  
de lubrificantes)**  
**Motivo: imóvel com frente para  
via não oficial**  
**SEI 1101.2025/0039173-5**

# LOCALIZAÇÃO





**SEI 1101.2025/0039173-5**

Requerente: Mottu Store Ltda

Assunto: **Certidão de Uso do Solo**

Inscrição Cadastral: 082.22.32.0001

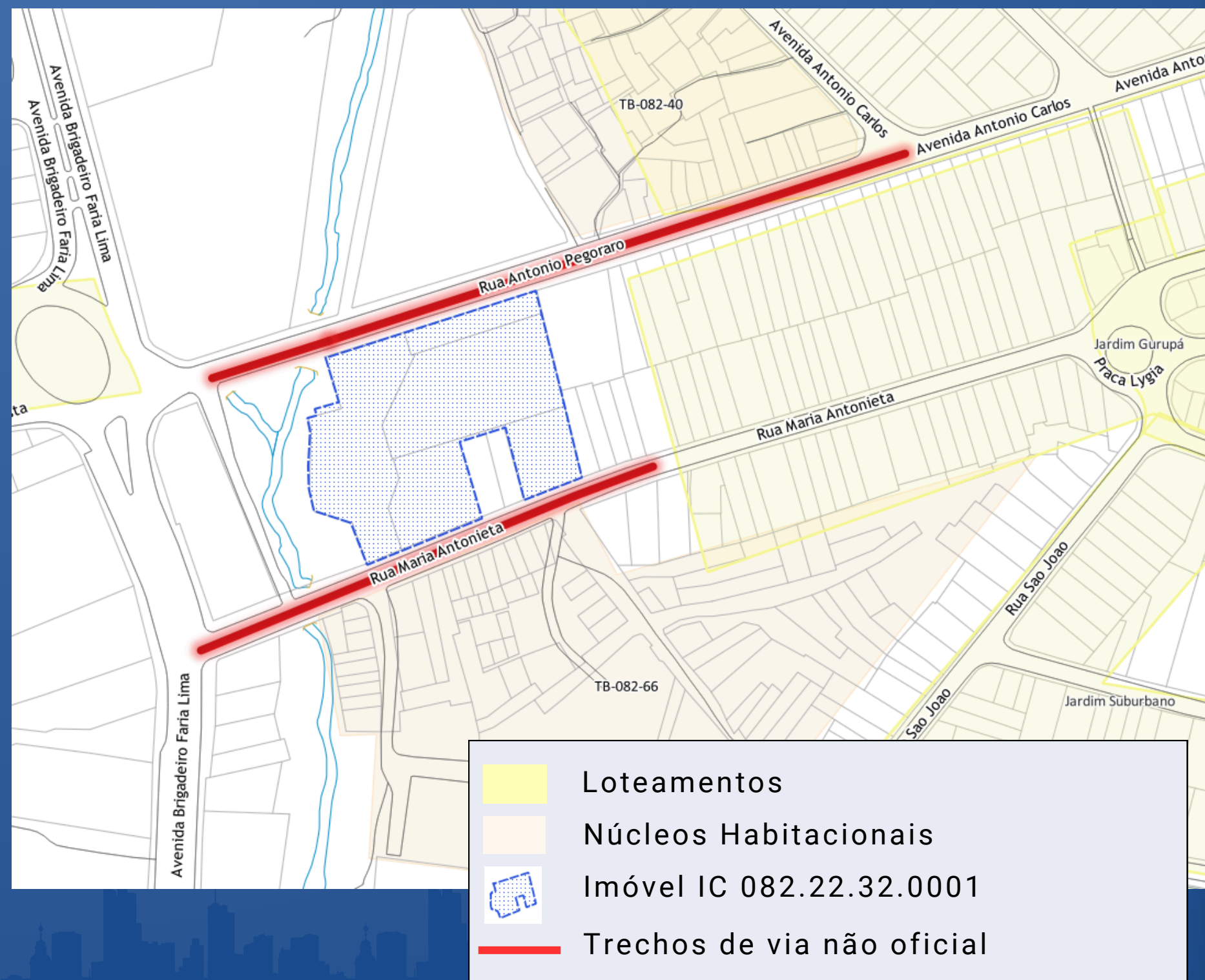
Zoneamento: Zona de Uso Diversificado 6 - ZUD6

Área do terreno total: 4.174,94 m<sup>2</sup> (SIRF) e 4.163,34 m<sup>2</sup> (banco de dados geográficos PMG)

Atividade principal classificada pela LM 7.888/21 como **NR1-2 e NR3-22**

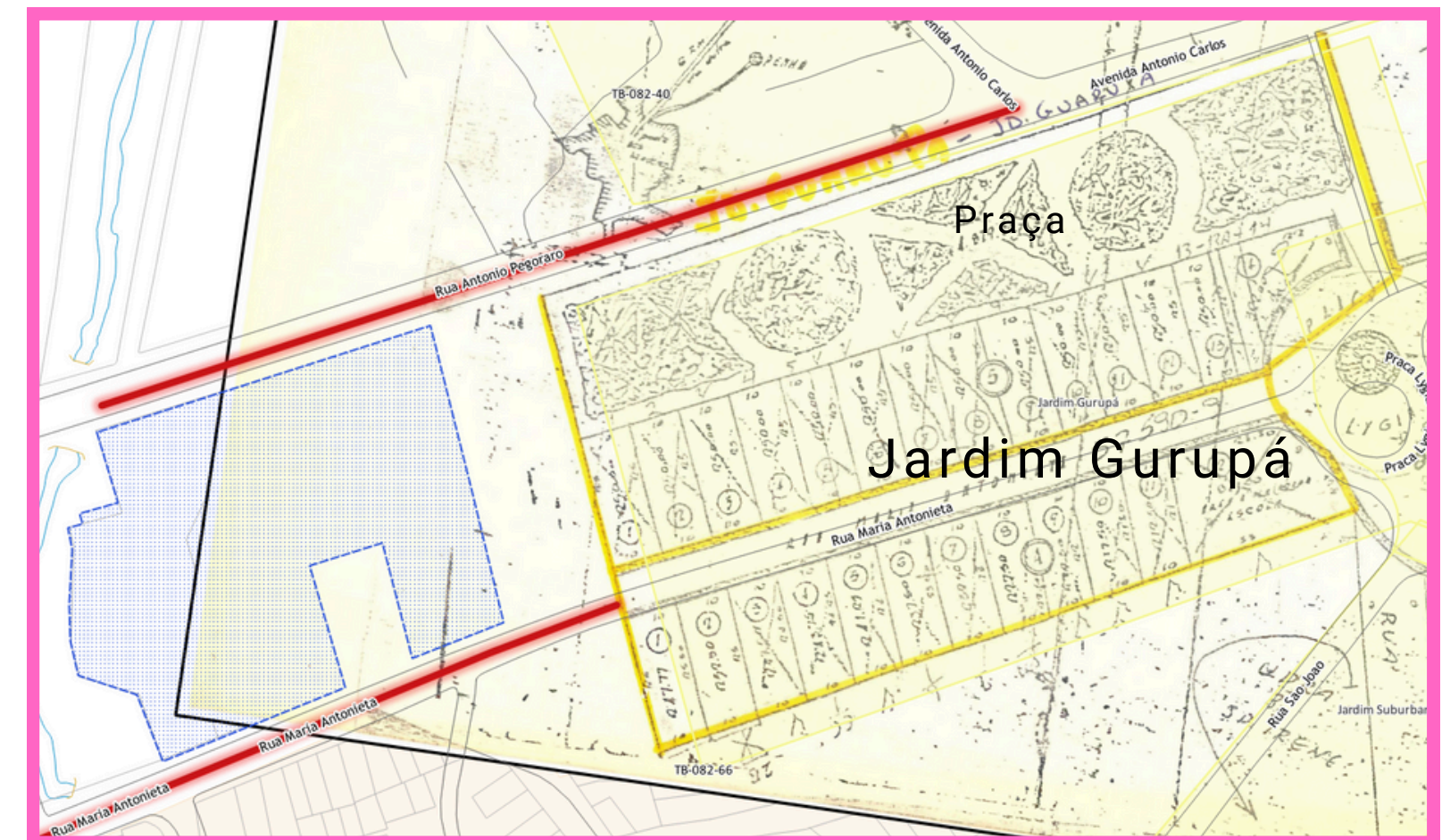
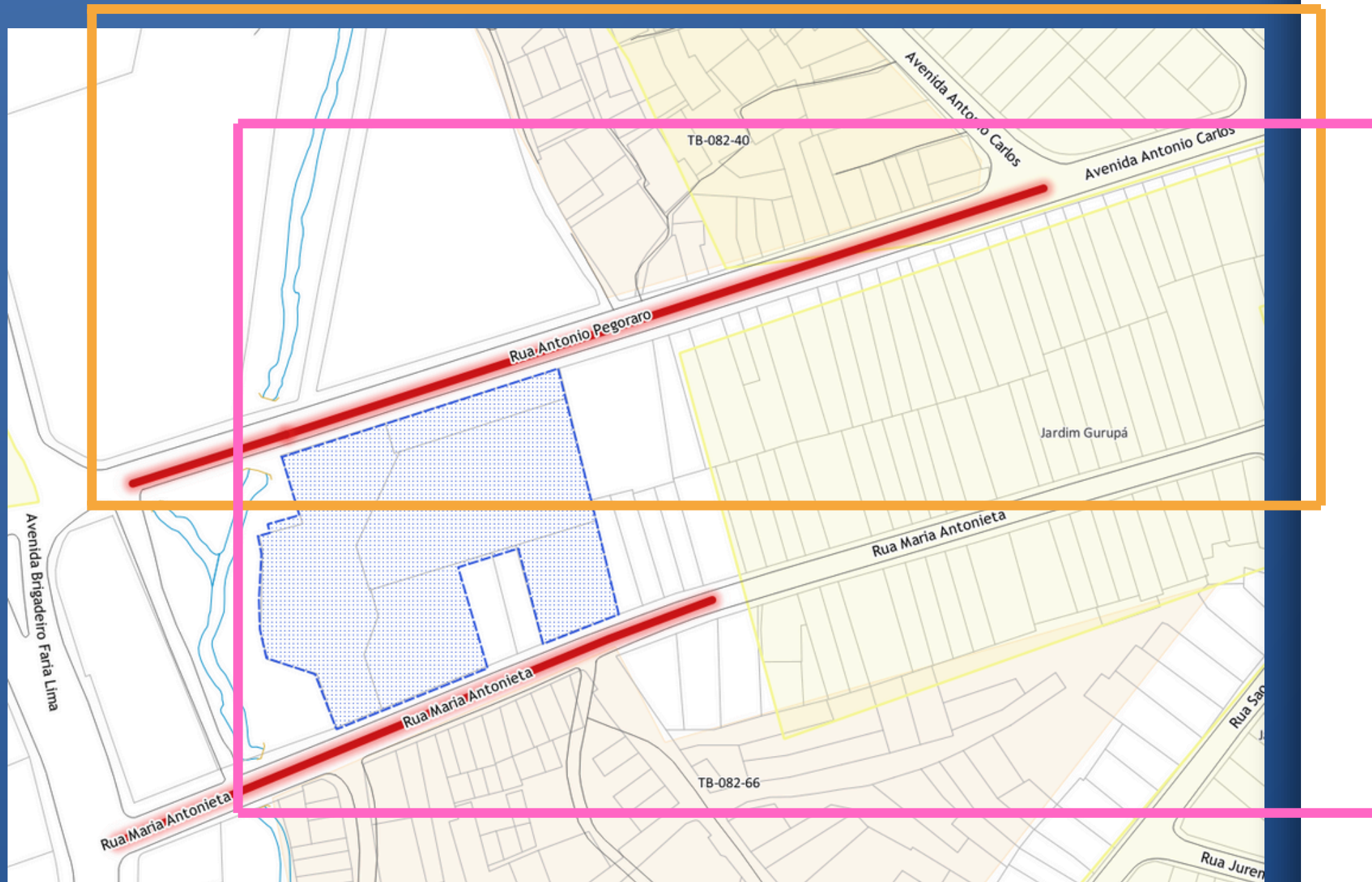
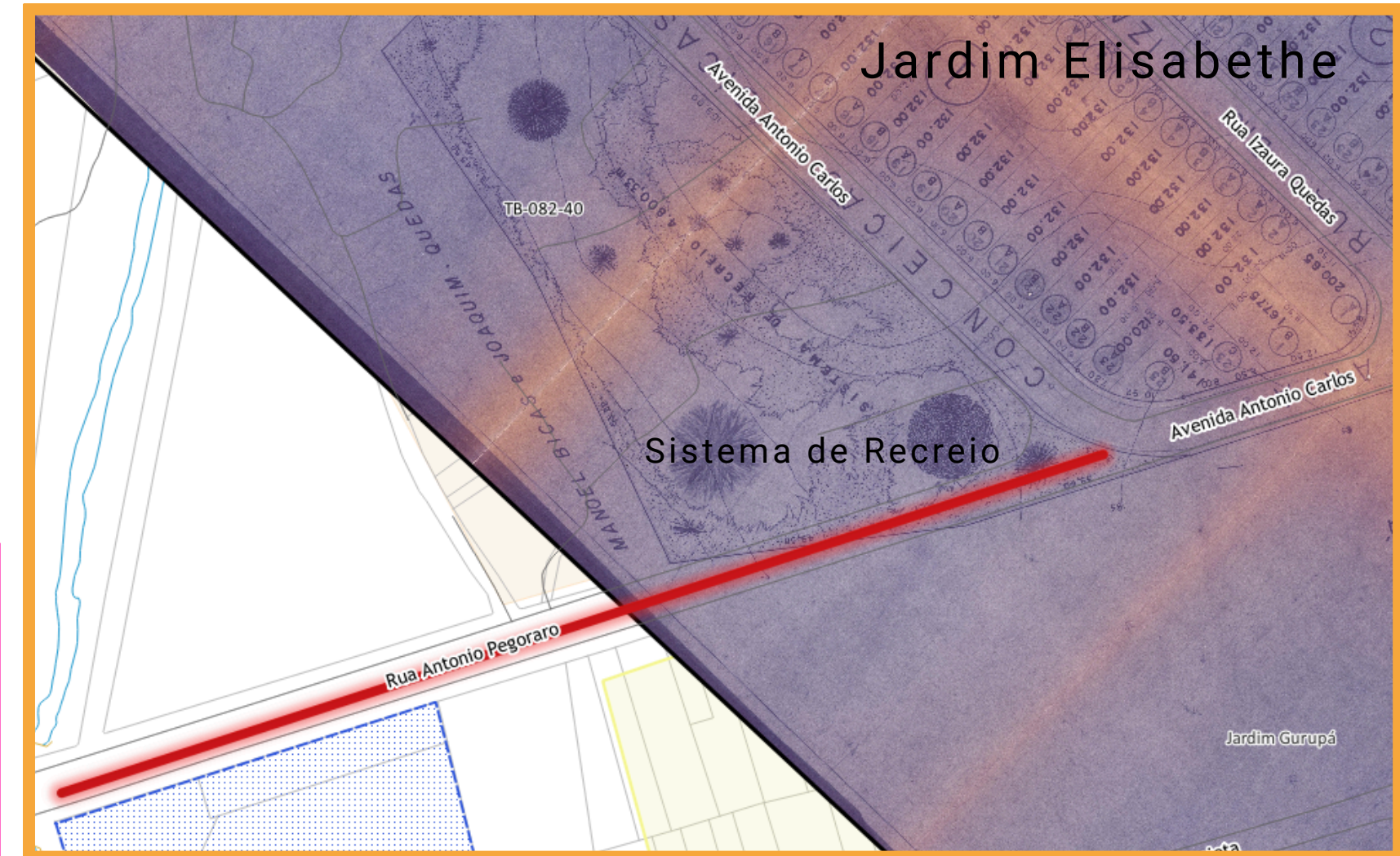
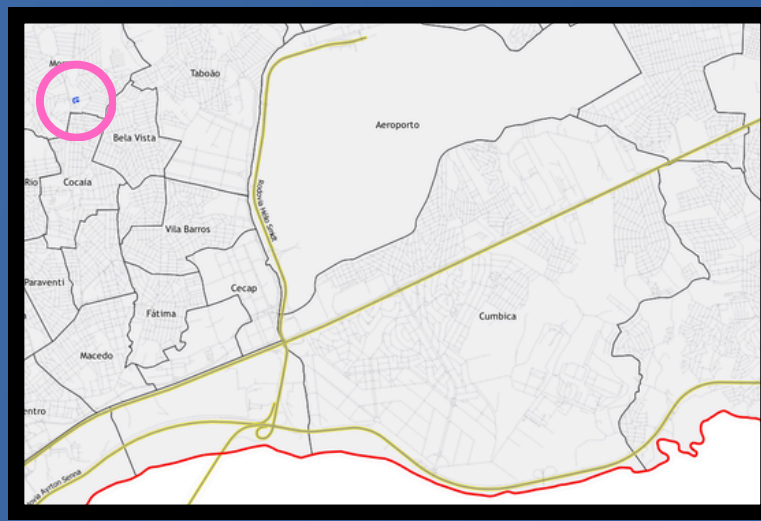
(comércio de peças para motos, vestuário, comércio varejista de lubrificantes)

Não foram localizados procedimentos administrativos tratando da oficialização dos trechos de via ilustrados na imagem ao lado.

**Motivo** de solicitação da análise e manifestação da CTLU:**Imóvel com frente para vias existentes não cadastradas** (situação

“encravado”), conforme previsão legal disposta no art. 21, inciso IV da Lei nº 7.888/2021









Secretaria de  
Desenvolvimento Urbano

Certidão de Uso do Solo

SEI 1101.2025/0039173-5

Classificada pela LM 7.888/21 como:

NR3-2, NR3-22

## OUTROS CASOS JÁ ANALISADOS SOBRE IMÓVEL COM FRENTE PARA VIA NÃO OFICIAL

A CTLU analisou anteriormente os seguintes:

- PA digital 80.093/2023 - Certidão de Uso do Solo - fabricação de massa de concreto - I1-C
- PA digital 80.120/2023 - Certidão de Uso do Solo - Conj. Res. Vertical - R4
- PA 52.501/2023 - Diretrizes Urbanísticas - Conj. Res. Vertical - R4  
(os dois últimos tratam do mesmo imóvel, e além da questão da via não oficial, o imóvel estava localizado em mais de uma zona de uso)

Para todos os casos, para a via de acesso o imóvel, havia algum procedimento administrativo tratando de sua oficialização , seja o tombamento ex-officio ou processo de doação em andamento, o que permitiu a definição necessária para análise com relação ao tamanho da frente do lote, parâmetro considerado para verificar se o uso/atividade é permitida na zona.

### Pronunciamento nº 04/2023-CTLU

Processo Administrativo Gru Digital nº PA 80093/2023

Requerente: Margareth M. B. de Souza

Local do empreendimento: Rua Soldado Antônio Martins de Oliveira

Inscrição Cadastral: 112.02.94.0685.01.000/02.000/03.000

Área do terreno total: 16.205,75 m²

Área construída cadastrada: 2.136,67 m²

Assunto do processo: Certidão de Uso do Solo para uso industrial – fabricação de massa de concreto para construção civil.

Motivo da consulta à CTLU: imóvel sem frente mínima (encravado) segundo dados cadastrais – caso omissio.

A Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU, em sua **3ª Reunião Ordinária**, realizada em **05 de abril de 2023**, no exercício de suas atribuições previstas no artigo 21 e 154 da Lei Municipal nº 7.888, de 15/01/2021, após análise do contido no processo administrativo digital nº **80093/2023**, faz as seguintes considerações;

Considerando que compete à CTLU analisar casos omissos da Lei Municipal nº 7.888, de 2021;

Considerando que o **imóvel tem sua frente e acesso pela Rua Soldado Antônio Martins de Oliveira, via que se encontra devidamente pavimentada, com guia e sarjeta, há mais de dez anos;**

Considerando o **processo administrativo nº 50.970/2003**, que trata de **doação** de parte da área do imóvel em questão, **para fins de abertura de via;**

DECLARA, por unanimidade, que para o caso em questão, para fins de expedição da Certidão de Uso do Solo, **seja considerada como frente do imóvel a Rua Soldado Antônio Martins de Oliveira a partir do limite com o terreno lindeiro.**

### Pronunciamento nº 05/2023-CTLU

Processo Administrativo Gru Digital nº PA 80120/2023

Requerente: Jacqueline Araújo dos Santos

Local do empreendimento: Estrada Elenco

Inscrição Cadastral: 082.85.83.0555.00.000

Área do terreno total: 67.804,41 m²

Assunto do processo: Certidão de Uso do Solo para implantação de Conjunto Residencial Vertical - R4

Motivo da consulta à CTLU: imóvel sem frente mínima (encravado) segundo dados cadastrais - caso omissio e localizado em mais de uma zona de uso.

A Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU, em sua **3ª Reunião Ordinária**, realizada em **05 de abril de 2023**, no exercício de suas atribuições previstas no artigo 21 e 154 da Lei Municipal nº 7.888, de 15/01/2021, após análise do contido no processo administrativo digital nº **80120/2023**, faz as seguintes considerações;

Considerando que compete à CTLU analisar casos omissos da Lei Municipal nº 7.888, de 2021;

Considerando que o imóvel tem sua **frente e acesso pela Estrada Elenco, via que se encontra devidamente pavimentada, com guia e sarjeta, há mais de dez anos;**

Considerando que segundo o **PA nº 6.446/2008, parte do trecho da via**, inclusive porção onde se encontra o imóvel em questão, **foi tombado como bem de uso comum do povo conforme título aquisitivo “ex-officio” - Tombo 2159 - Livro 02.**

Considerando que parte do imóvel está inserida em Zona de Uso Diversificado 6 - ZUD-6 (cerca de 13,08%), parte em Zona de Atividade Econômica 3 - ZAE-3 (cerca de 47,99%) e parte em Zona de Uso Diversificado 8 - ZUD-8 (cerca de 38,93%), e que compete à CTLU definir se deverá ser aplicado para cada parte do terreno a regra da zona correspondente ou se poderá ser adotado para todo o imóvel a regra de uma única zona de uso.

E considerando que, por ocasião da elaboração da Lei nº 7.888/2021, os estudos apontaram a vocação de transformação da região em razão das atividades do aeroporto, além da necessidade de reduzir o adensamento residencial e fomentar a criação de empregos.

DECLARA, por unanimidade que para o caso em questão, para fins de expedição da Certidão de Uso do Solo, **seja considerado todo o imóvel como ZAE-3 e que a frente do imóvel seja considerada a Estrada Elenco.**

### Pronunciamento nº 16/2023-CTLU

Processo Administrativo nº: PA 52.501/2023

Requerente: Paineiras Comercial Ltda

Local do empreendimento: Estrada do Elenco

Inscrição Cadastral: 082.85.83.0555.00.000

Área do terreno total: 67.804,41 m², segundo informações de cadastro.

Assunto do processo: Diretrizes Urbanísticas para a construção de Condomínio Residencial Vertical – R4

Motivo da consulta à CTLU: Imóvel localizado em duas ou mais zonas de uso, sendo cerca de 13,08% em Zona de Uso Diversificado 6 – ZUD-6, cerca de 47,99% em Zona de Atividade Econômica 3 – ZAE-3, e cerca de 38,93% em Zona de Uso Diversificado 8 – ZUD-8.

A Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU, em sua **3ª Reunião Extraordinária**, realizada em **26 de outubro de 23 de 2023**, no exercício de suas atribuições previstas no artigo 21 e 154 da Lei Municipal nº 7.888, de 15/01/2021, após análise do contido no processo administrativo nº **52.501/2023**, faz as seguintes considerações;

Considerando que compete à CTLU analisar casos omissos da Lei Municipal nº 7.888, de 2021 e imóveis localizados em mais de uma zona de uso;

Considerando que o imóvel tem sua **frente e acesso pela Estrada Elenco, via que se encontra devidamente pavimentada, com guia e sarjeta, há mais de dez anos;**

Considerando que segundo o **PA nº 6.446/2008, parte do trecho da via, inclusive porção onde se encontra o imóvel em questão, foi tombado como bem de uso comum do povo conforme título aquisitivo “ex-officio” - Tombo 2159 - Livro 02.**

Considerando que, **a respeito das zonas de uso**, por ocasião da elaboração da Lei nº 7.888/2021, os estudos apontaram a vocação de transformação da região em razão das atividades do aeroporto, além da necessidade de reduzir o adensamento residencial e fomentar a criação de empregos, **mas que em discussão com os membros presentes na reunião, foi apontado por parte daqueles, que o terreno em discussão teria maior vocação para o uso residencial considerando que as zonas confrontantes a leste e a oeste são de Uso Diversificado.**

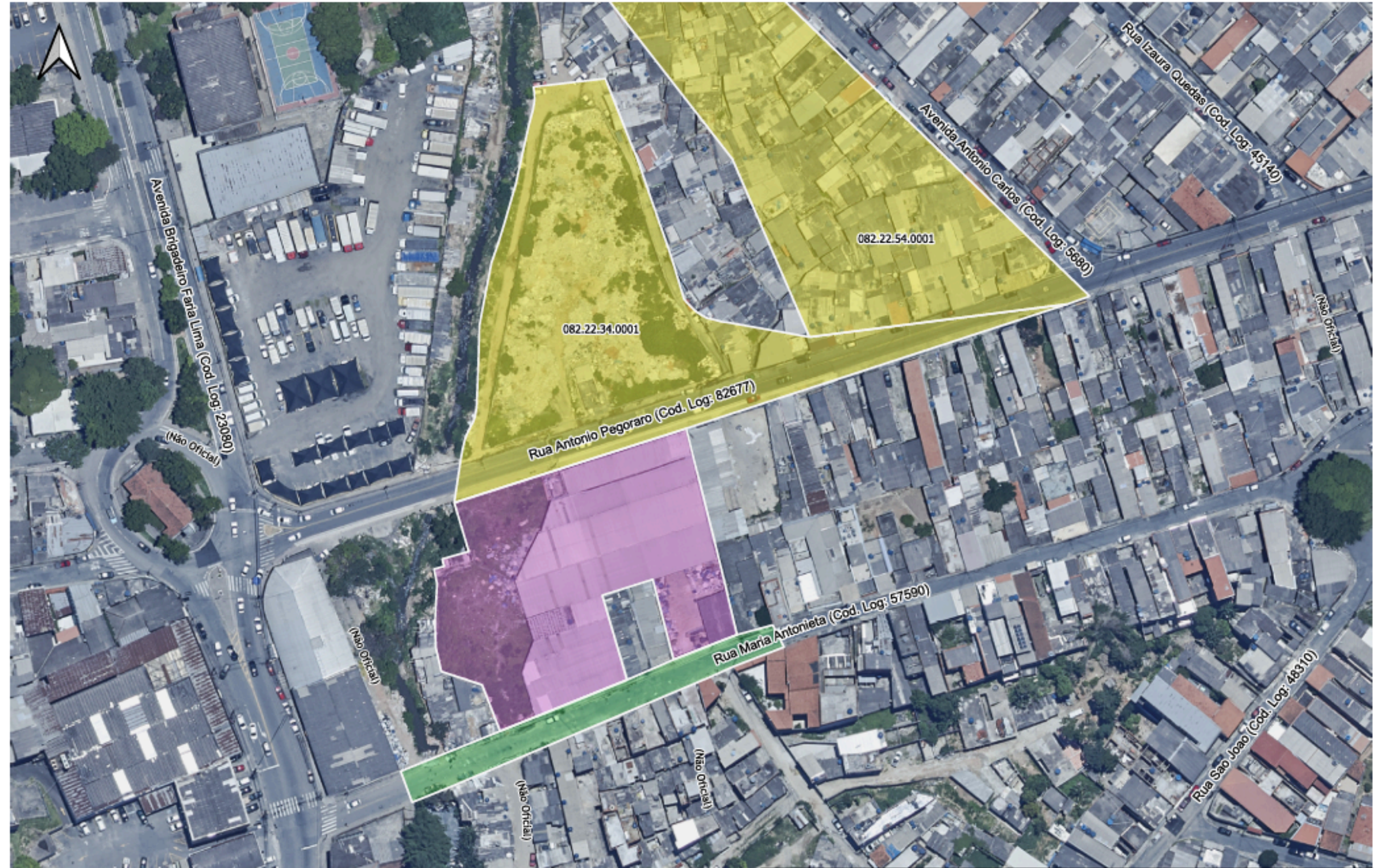
DECLARA, por maioria dos votos, que seja considerado **o imóvel na totalidade como Zona de Uso Diversificado 8 - ZUD-8**, e que para a **definição da dimensão da frente do imóvel seja considerada a situação existente da testada do terreno para a Estrada Elenco.**





Secretaria de  
Desenvolvimento Urbano

Certidão de Uso do Solo  
SEI 1101.2025/0039173-5  
Classificada pela LM 7.888/21  
como:  
NR3-2, NR3-22



LEGENDA

082.22.32.0001

Área pertencente à inscrição cadastral

Área Sem Cadastro



CROQUI DE LOCALIZAÇÃO



PREFEITURA MUNICIPAL DE GUARULHOS  
SECRETARIA DA RECEITA  
SRD01.04.03 - SEÇÃO TÉCNICA DE DESENHO

PROCESSO

SEI 1101.2025/0039173-5

DATA DE ELABORAÇÃO

01/10/2025





Secretaria de  
Desenvolvimento Urbano

Certidão de Uso do Solo

SEI 1101.2025/0039173-5

Classificada pela LM 7.888/21 como:

NR1-2, NR3-22

## SUGESTÃO PRELIMINAR:

Elaborar Resolução estabelecendo as condições necessárias para a análise da CTLU com relação ao parâmetro da frente do lote para imóveis localizados em vias não oficiais segundo cadastro imobiliário.

