

CÂMARA TÉCNICA DE LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA - CTLU

4º REUNIÃO ORDINÁRIA - BIÊNIO 2025/2026

05/03/2026

PAUTA:

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

1.1 SEI 1101.2026/0009963-7 - Certidão de uso do solo

Atividade classificada como I1-C (Preparação e Fiação de fibras de algodão)

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

1.2 - SEI 1101.2026/0009979-3 - Certidão de uso do solo

Atividade classificada como I1-C (Fabricação de cosmético, produtos de perfumaria e de higiene pessoal)

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



Guarulhos

Secretaria de
Desenvolvimento Urbano
Divisão Técnica de Planejamento
Seção Técnica de Legislação Urbanística

CÂMARA TÉCNICA DE LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA - CTLU

4º REUNIÃO ORDINÁRIA - BIÊNIO 2025/2026

05/03/2026

1.3 SEI 1101.2025/00053480-3 - Certidão de uso do solo

Conjunto Residencial Vertical - R4

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

1.4 - SEI 1101.2025/0060496-8 - Reconsideração de Despacho - Viabilidade VRE

Atividade classificada como NR3-6 e NR3-17

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

1.5 - SEI 1101.2025/0069533-5 - Certidão de uso do solo

Atividade classificada como NR2-22

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



Guarulhos

Secretaria de
Desenvolvimento Urbano
Divisão Técnica de Planejamento
Seção Técnica de Legislação Urbanística



Secretaria de
Desenvolvimento Urbano

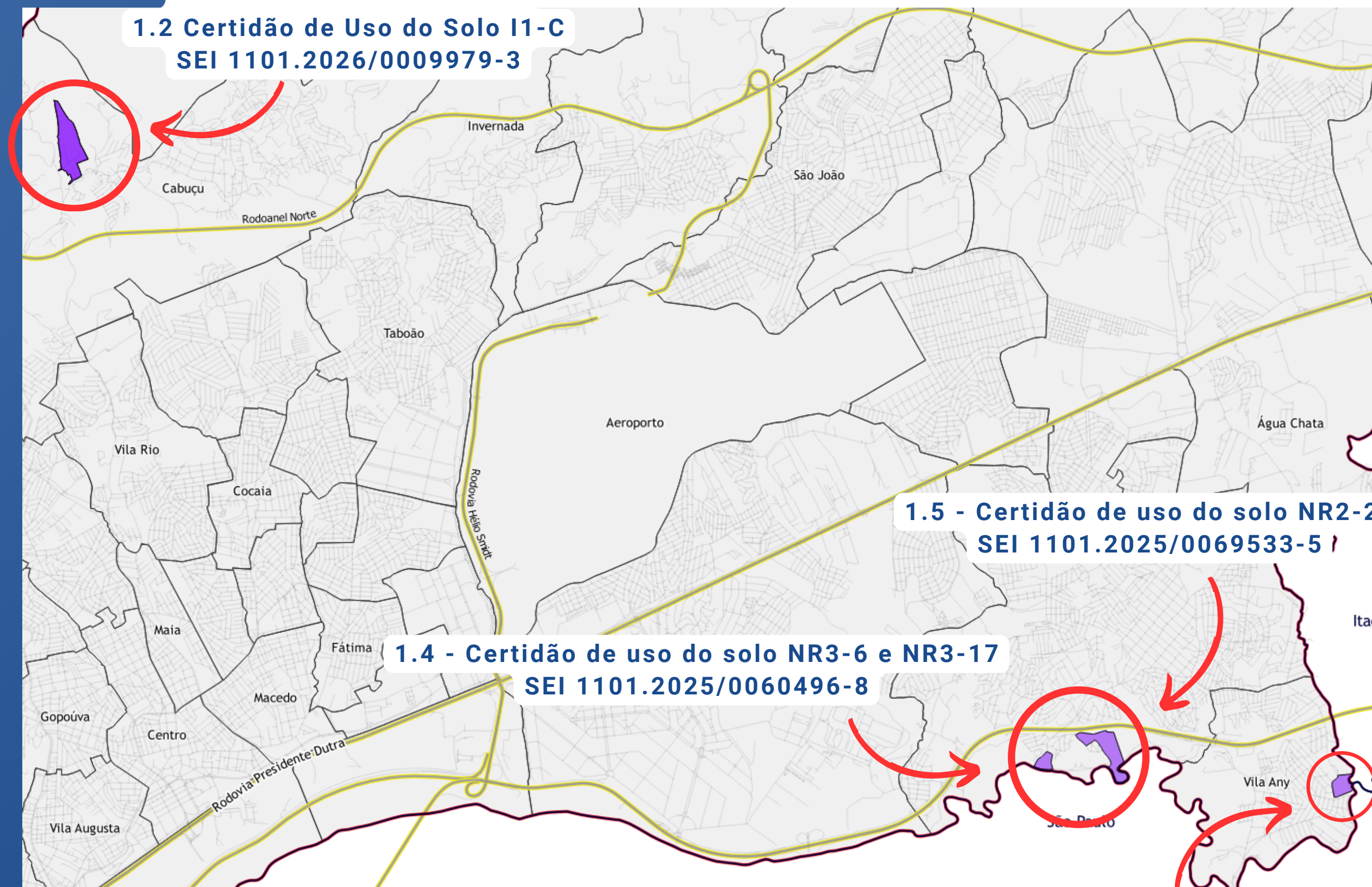
Divisão Técnica de Planejamento

Seção Técnica de Legislação Urbanística

LOCALIZAÇÃO

1.1 Certidão de Uso do Solo I1-C
SEI 1101.2026/0009963-7

1.2 Certidão de Uso do Solo I1-C
SEI 1101.2026/0009979-3



1.5 - Certidão de uso do solo NR2-22
SEI 1101.2025/0069533-5

1.4 - Certidão de uso do solo NR3-6 e NR3-17
SEI 1101.2025/0060496-8

1.3 Certidão de uso do solo R4
SEI 1101.2025/00053480-3



Secretaria de
Desenvolvimento Urbano
Divisão Técnica de Planejamento
Seção Técnica de Legislação Urbanística

1.1 - SEI 1101.2026/0009963-7

Requerente: Higie Line Indústria e Comércio de Produtos
Higiênicos e Têxteis Ltda.

Assunto: Certidão de uso do solo

Inscrição INCRA: 638.153.002.330-9

Atividade: Classificada pela LM 7.888/21 como I1-C

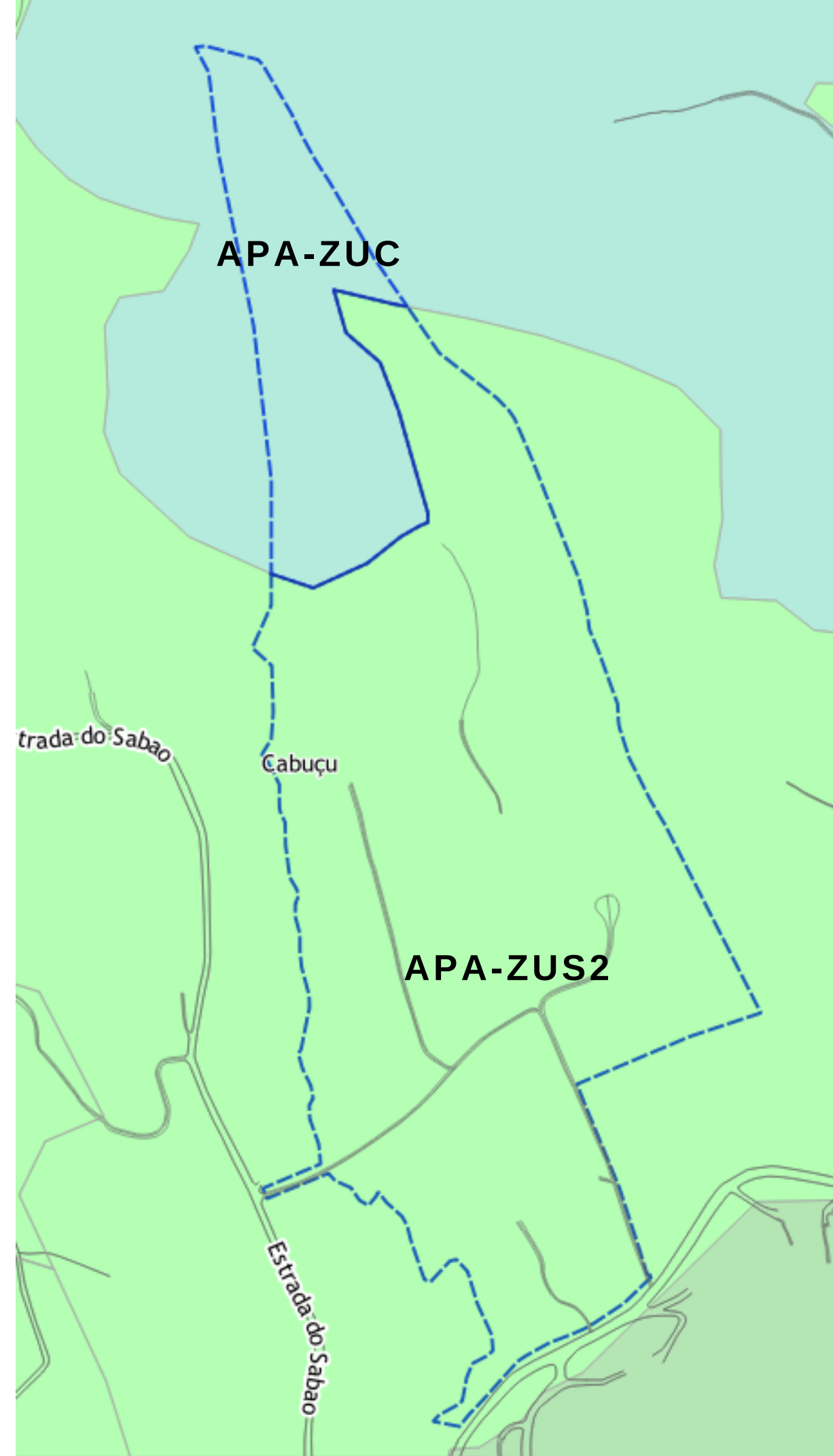
(Preparação e Fiação de fibras de algodão)

Área título: 133.000,00m²

Área do polígono apresentado: 196.541,47m²

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 Legislação Urbanística

1.2 - SEI 1101.2026/0009979-3

Requerente: Higie Topp Indústria e Comércio de Produtos Higiênicos e Têxteis Ltda.

Assunto: Certidão de uso do solo

Inscrição INCRA: 638.153.002.330-9

Atividade: Classificada pela LM 7.888/21 como I1-C

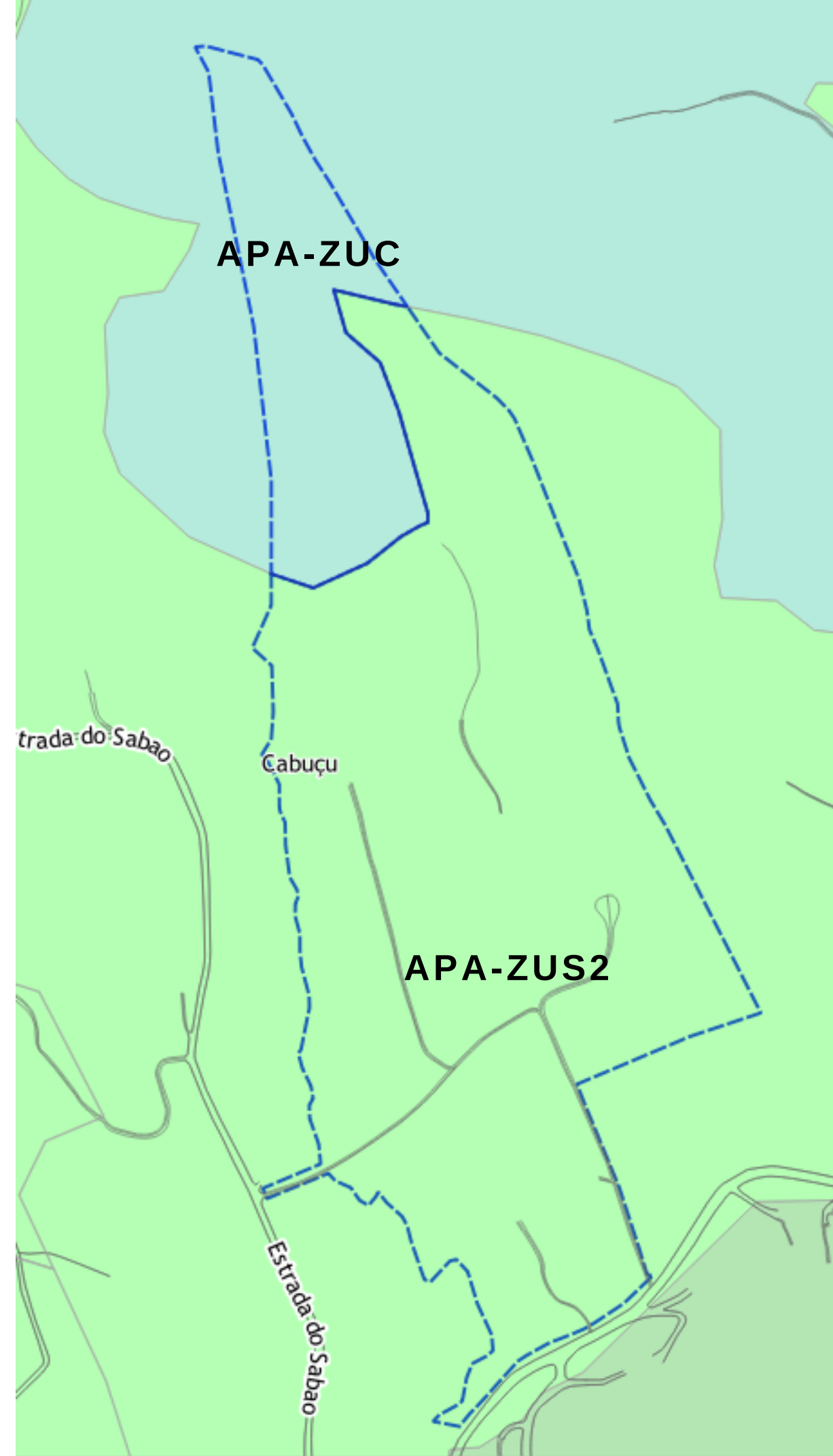
(Fabricação de cosmético, produtos de perfumaria e de higiene pessoal)

Área título: 133.000,00m²

Área do polígono apresentado: 196.541,47m²

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 Legislação Urbanística

1.1 - SEI 1101.2026/0009963-7

1.2 - SEI 1101.2026/0009979-3

Certidão de Uso do Solo

I1-C

ZONEAMENTO

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

Zona	Sigla	Área (m²)	Área (%)
Zona de Uso Conservacionista	ZUC	34.550,42	17,58
Zona de Uso Sustentável 2	ZUS-2	161.991,05	82,42

Área título: 133.000,00 m²

Área polígono apresentado: 196.541,47m²





Secretaria de
Desenvolvimento Urbano
Divisão Técnica de Planejamento
Seção Técnica de Legislação Urbanística

1.1 - SEI 1101.2026/0009963-7

1.2 - SEI 1101.2026/0009979-3

Certidão de Uso do Solo

I1-C

TOPOGRAFIA





Secretaria de
Desenvolvimento Urbano
Divisão Técnica de Planejamento
Seção Técnica de Legislação Urbanística

1.1 - SEI 1101.2026/0009963-7

1.2 - SEI 1101.2026/0009979-3

Certidão de Uso do Solo

I1-C



Fonte: Google Earth
Jul/2025



Fonte: Google Earth
Jul/2025



Secretaria de
Desenvolvimento Urbano

Divisão Técnica de Planejamento

Seção Técnica de Legislação Urbanística

1.1 - SEI 1101.2026/0009963-7

1.2 - SEI 1101.2026/0009979-3

Certidão de Uso do Solo

I1-C

A LEI MUNICIPAL 7.888/2021
REMETE OS CASOS
INSERIDOS NESTAS ZONAS À
**LEI MUNICIPAL
6.798/2010**



QUADRO 5 - USOS PERMITIDOS POR ZONAS

Subcategorias de Uso		ZONAS DE USO (a) (h)												
		ZUD-1 A	ZUD-5 A	ZUD-8	ZMT	ZCH	ZPP	ZR	ZA	ZI	ZAE-1 , ZAE-2 e	ZPE-1, ZPE-2 e	ZM	ZUSRA
		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
	NR3-18	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO
	NR3-19	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO
	NR3-20	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO
	NR3-21	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO
	NR3-22	SIM	SIM	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO
	NR3-23	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO
	NR3-24	SIM	SIM	SIM	NÃO	SIM	SIM	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM	SIM (f)	SIM (f)
NR4	NR4-1	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
	NR4-2	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
I1	I1-A	SIM	SIM	SIM	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
	I1-B	SIM	SIM	SIM	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM	SIM	SIM
	I1-C	SIM (g)	SIM (g)	SIM (g)	NÃO	SIM (g)	NÃO	NÃO	SIM (g)	SIM	SIM	SIM (g)	SIM (g)	SIM (g)
I2	I2-A	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	GTAU	SIM	SIM	SIM	NÃO	NÃO
	I2-B	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	SIM	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO
	I2-E	GTAU	GTAU	GTAU	NÃO	NÃO	NÃO	NÃO	GTAU	GTAU	GTAU	NÃO	GTAU	GTAU
INFRA		GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU	GTAU

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 Legislação Urbanística

1.1 - SEI 1101.2026/0009963-7

1.2 - SEI 1101.2026/0009979-3

Certidão de Uso do Solo

I1-C

LEI MUNICIPAL 6.798/2010

Tamanho mínimo de lote

Lei Municipal 7.888/2021, alterada pela Lei
Municipal 8.213/2023 no Art 6º, §3º, remete à
Lei Municipal 6.798/2010

Anexo IV

Zona de Uso Sustentável 2 - ZUS2

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

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

Anexo II

Zona de Uso Conservacionista - ZUC

Usos Permitidos na ZUC	Lote mínimo (m²)	CV	TO	CA
Pesquisa e Educação Ambiental	20.000,00	0,40	0,15	0,15
Ecoturismo	20.000,00	0,40	0,15	0,15
Manejo sustentável	20.000,00	0,40	0,15	0,15
Chácaras de recreio	20.000,00	0,40	0,15	0,15
Uso institucional	20.000,00	0,40	0,15	0,15
Hospedagem e moradia	20.000,00	0,40	0,15	0,15



Secretaria de
Desenvolvimento Urbano
Divisão Técnica de Planejamento
Seção Técnica de Legislação Urbanística

1.1 - SEI 1101.2026/0009963-7

1.2 - SEI 1101.2026/0009979-3

Certidão de Uso do Solo

I1-C

SUGESTÃO PRELIMINAR:

1.1 e 1.2 - Certidão de Uso do Solo

Considerar que se aplique para cada porção do terreno a regra correspondente da zona em que se encontra.





Secretaria de
Desenvolvimento Urbano

Divisão Técnica de Planejamento

Seção Técnica de Legislação Urbanística

1.3 - SEI 1101.2025/00053480-3

Requerente: Marechal Consultoria e Administração de
Negócios Imobiliários Ltda.

Assunto: Certidão de uso do solo

Inscrição Cadastral 131.24.67.0001.00.000

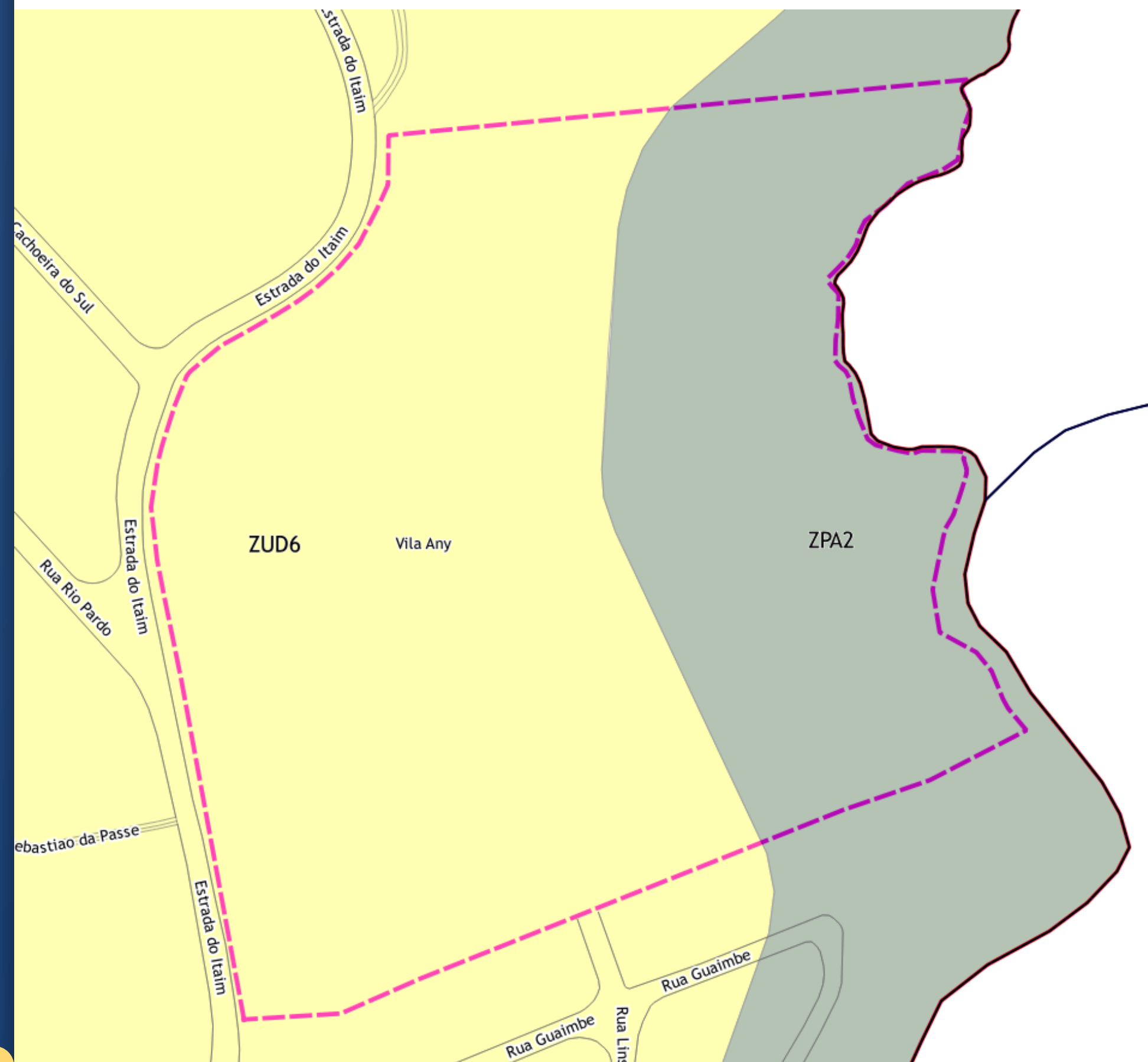
Atividade: Conjunto Residencial Vertical R4

Área SIRF: 59.737,86m²

Área do polígono apresentado: 52.808,34m²

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 Legislação Urbanística

1.3 - SEI 1101.2025/00053480-3
Certidão de Uso do Solo
Conjunto Residencial Vertical R4

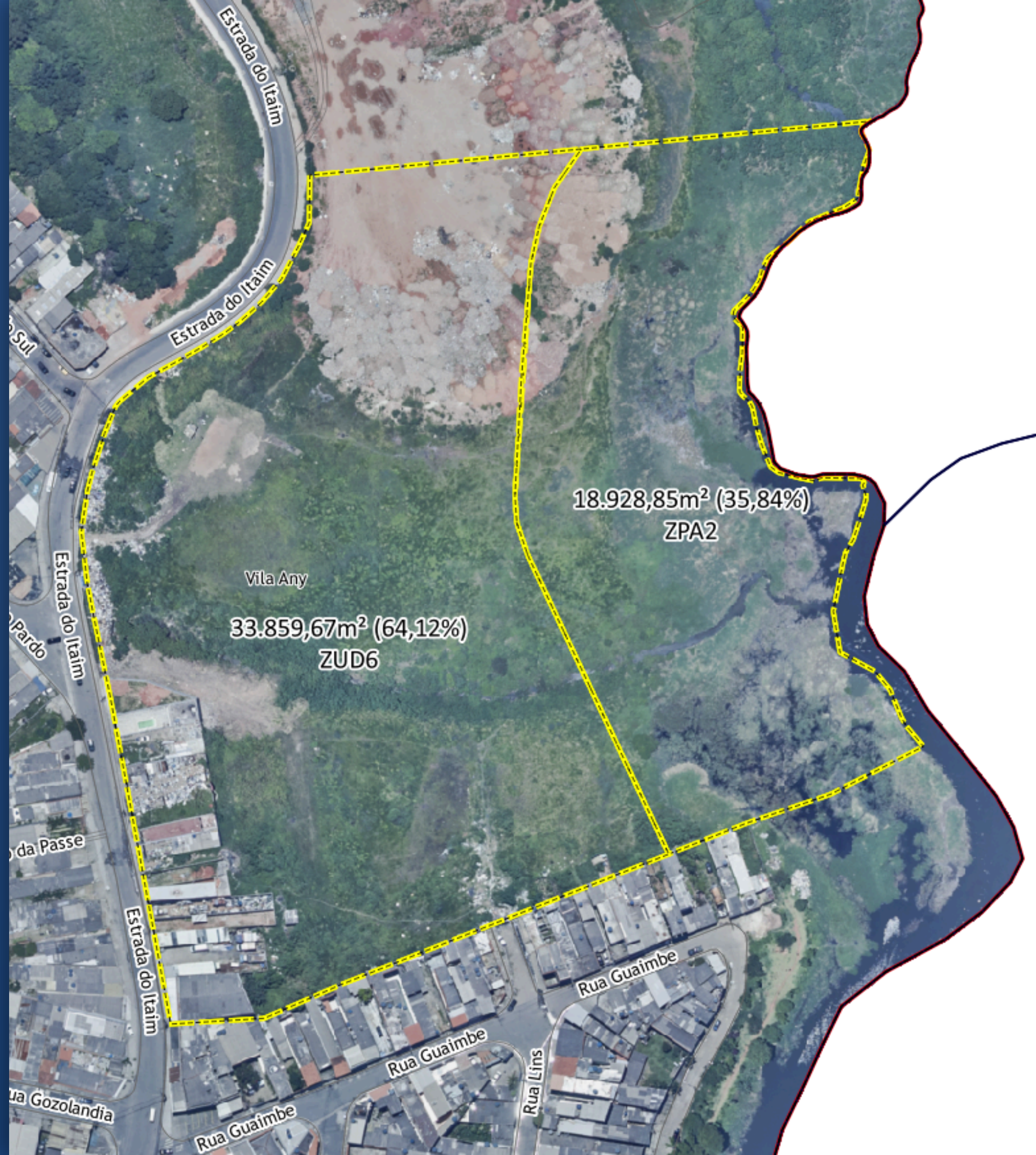
ZONEAMENTO

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

Zona	Sigla	Área (m²)	Área (%)
Zona de Uso Diversificado 6	ZUD6	33.859,67m²	64,12%
Zona de Proteção Ambiental 2	ZPA2	18.928,85m²	35,84%

Área SIRF: 59.737,86m²

Área polígono apresentado: 52.808,34m²





Secretaria de
Desenvolvimento Urbano

Divisão Técnica de Planejamento

Seção Técnica de Legislação Urbanística

1.3 - SEI 1101.2025/00053480-3

Certidão de Uso do Solo

Conjunto Residencial Vertical R4

TOPOGRAFIA





Secretaria de
Desenvolvimento Urbano
Divisão Técnica de Planejamento
Seção Técnica de Legislação Urbanística

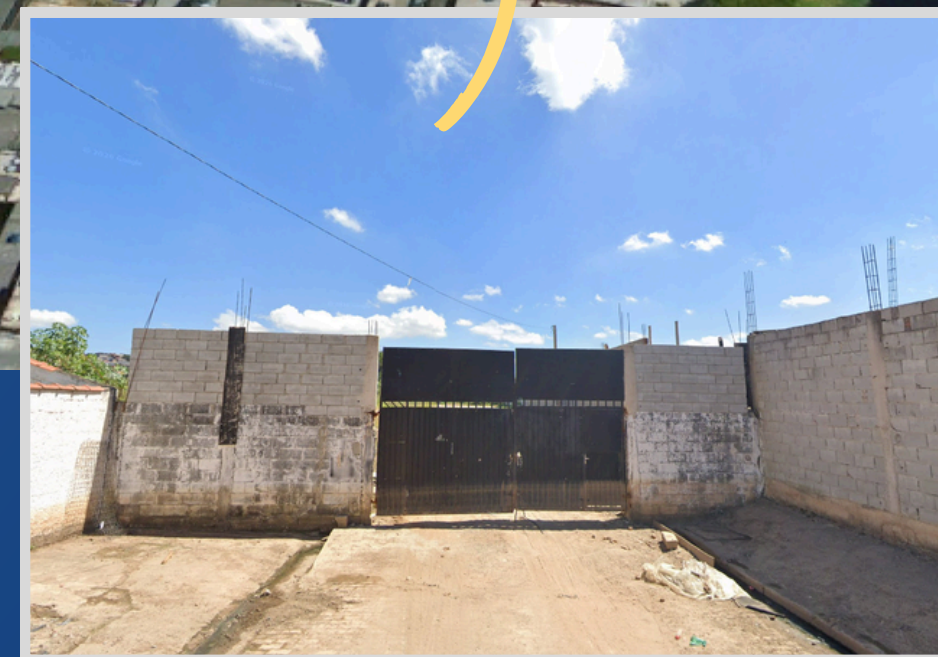
1.3 - SEI 1101.2025/00053480-3
Certidão de Uso do Solo
Conjunto Residencial Vertical R4



Fonte: Google Earth
mar/2025



Fonte: Google Earth
Jul/2025



Fonte: Google Earth
mar/2025



Secretaria de
Desenvolvimento Urbano
Divisão Técnica de Planejamento
Seção Técnica de Legislação Urbanística

1.3 - SEI 1101.2025/00053480-3
Certidão de Uso do Solo
Conjunto Residencial Vertical R4

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 Legislação Urbanística

1.3 - SEI 1101.2025/00053480-3
Certidão de Uso do Solo
Conjunto Residencial Vertical R4

ZUD6 - ZONA DE USO DIVERSIFICADO 6

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)

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).



ZPA2 - ZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL 2

Secretaria de
Desenvolvimento Urbano
Divisão Técnica de Planejamento
Seção Técnica de Legislação Urbanística

1.3 - SEI 1101.2025/00053480-3
Certidão de Uso do Solo
Conjunto Residencial Vertical R4

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.

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 “Zona de Cinturão Meândrico - ZCM”



Secretaria de
Desenvolvimento Urbano
Divisão Técnica de Planejamento
Seção Técnica de Legislação Urbanística

1.3 - SEI 1101.2025/00053480-3
Certidão de Uso do Solo
Conjunto Residencial Vertical R4

SUGESTÃO PRELIMINAR:

1.3 - Certidão de Uso do Solo

Aplicar a regra da zona correspondente a cada parte do imóvel, sendo que parte do imóvel está inserido na Zona de Cinturão Meândrico - ZCM da APA da Várzea do Rio Tietê, devendo portanto obter o devido licenciamento junto ao órgão estadual competente





Secretaria de
Desenvolvimento Urbano

Divisão Técnica de Planejamento

Seção Técnica de Legislação Urbanística

1.4 - SEI 1101.2025/0060496-8

Requerente: Dux Trucking Transportes e Logística Ltda.

Assunto: Reconsideração de Despacho - Viabilidade VRE

Inscrição Cadastral 122.45.10.0001.00.000

Atividade: Classificadas como NR3-6 e NR3-17, nos termos do

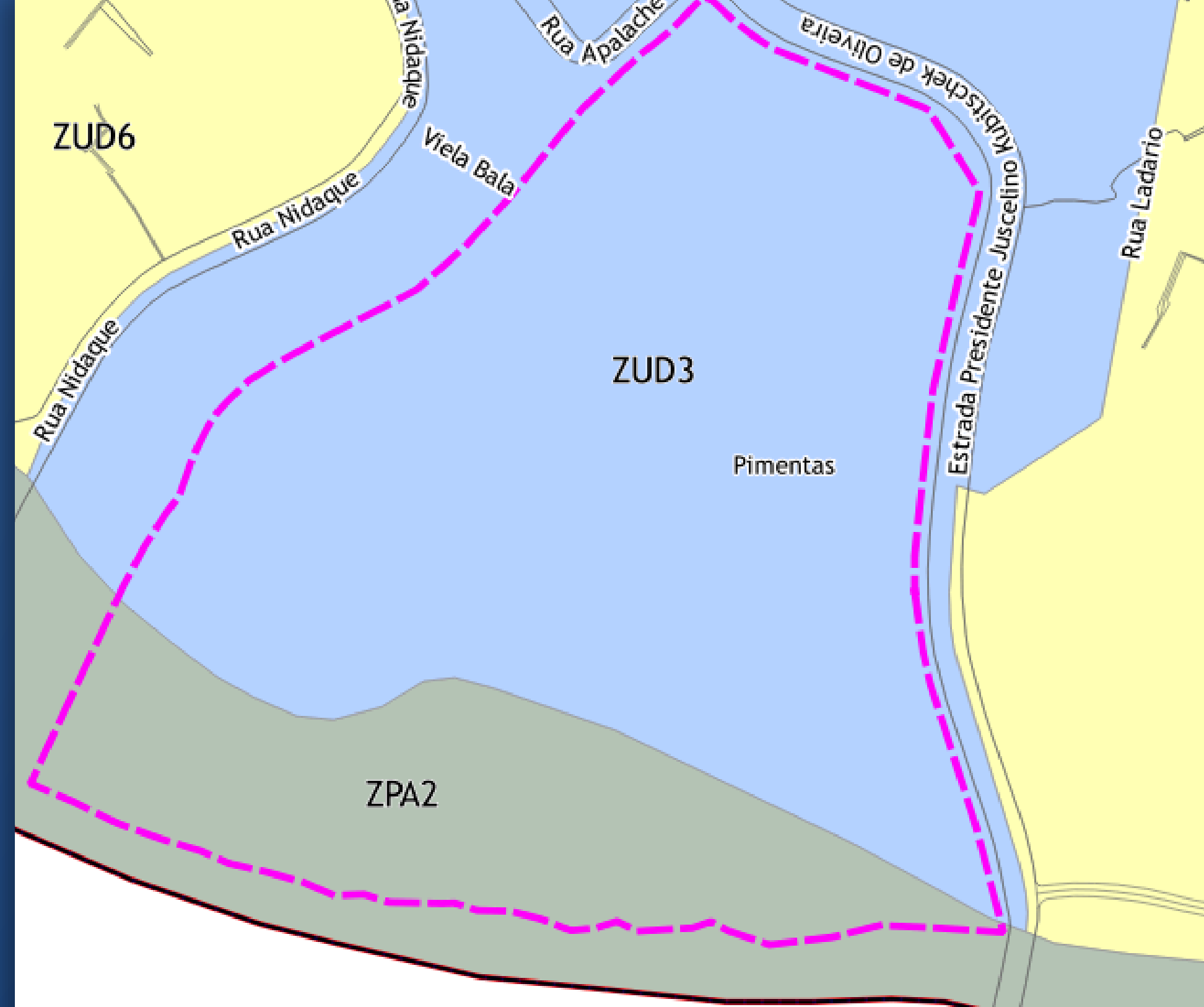
Anexo I do Decreto Municipal nº 40.844/2023

Área SIRF: 36.657,00m²

Área do polígono apresentado: 34.219,07m²

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 Legislação Urbanística

1.4 - SEI 1101.2025/0060496-8
Reconsideração de Despacho -
Viabilidade VRE
NR3-6 e NR3-17

ZONEAMENTO

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

Zona	Sigla	Área (m²)	Área (%)
Zona de Uso Diversificado 3	ZUD3	25.436,13m²	74,33%
Zona de Proteção Ambiental 2	ZPA2	8.782,92m²	25,67%

Área SIRF: 36.657,00m²

Área do polígono apresentado: 34.219,07m²





Secretaria de
Desenvolvimento Urbano

Divisão Técnica de Planejamento

Seção Técnica de Legislação Urbanística

1.4 - SEI 1101.2025/0060496-8

Reconsideração de Despacho -

Viabilidade VRE

NR3-6 e NR3-17

TOPOGRAFIA





Secretaria de
Desenvolvimento Urbano

Divisão Técnica de Planejamento

Seção Técnica de Legislação Urbanística

1.4 - SEI 1101.2025/0060496-8

Reconsideração de Despacho -

Viabilidade VRE

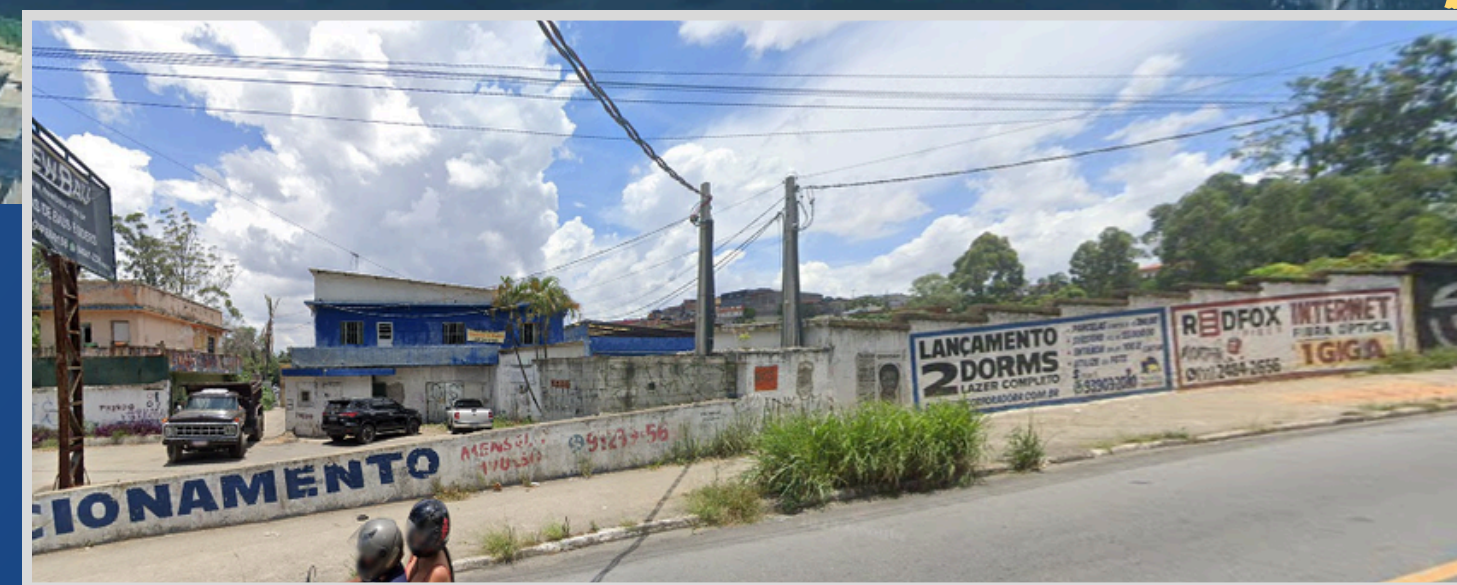
NR3-6 e NR3-17



Fonte: Google Earth
dez/2024



Fonte: Google Earth
dez/2024



Fonte: Google Earth
dez/2024



Secretaria de
Desenvolvimento Urbano
Divisão Técnica de Planejamento
Seção Técnica de Legislação Urbanística

1.4 - SEI 1101.2025/0060496-8
Reconsideração de Despacho -
Viabilidade VRE
NR3-6 e NR3-17

ZUD3 - ZONA DE USO DIVERSIFICADO 3

QUADRO 5 - USOS PERMITIDOS POR ZONAS													
Subcategorias de Uso	ZONAS DE USO (a) (h)												
	ZUD-1 A	ZUD-5 A	ZUD-8	ZMT	ZCH	ZPP	ZR	ZA	ZI	ZAE-1 , ZAE-2 e ZAE-3	ZPE-1, ZPE-2 e ZPE-3	ZM	ZUSRA
	ZUD-4	ZUD-7											
NR3-6	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

ZPA2 - ZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL 2

DEFINIÇÃO CONFORME LEI MUNICIPAL 7.888/21 alterada pela LEI MUNICIPAL 8.213/23	
Zona de Uso Diversificado 3 – ZUD 3 (art. 7º, inciso III)	Zona de Preservação Ambiental – ZPA (art. 17)
Compreendida por partes dos territórios das Macrozonas Urbana Consolidada, de Reestruturação Urbana e Ambiental e de Amortecimento e Requalificação Ambiental, são áreas onde se pretende estimular a média alta 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).



Secretaria de
Desenvolvimento Urbano

Divisão Técnica de Planejamento

Seção Técnica de Legislação Urbanística

1.4 - SEI 1101.2025/0060496-8

Reconsideração de Despacho -

Viabilidade VRE

NR3-6 e NR3-17

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.



ZPA2 - ZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL 2

Secretaria de
Desenvolvimento Urbano
Divisão Técnica de Planejamento
Seção Técnica de Legislação Urbanística

1.4 - SEI 1101.2025/0060496-8
Reconsideração de Despacho -
Viabilidade VRE
NR3-6 e NR3-17

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.

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 “Zona de Cinturão Meândrico - ZCM”



Secretaria de
Desenvolvimento Urbano

Divisão Técnica de Planejamento

Seção Técnica de Legislação Urbanística

1.4 - SEI 1101.2025/0060496-8

Reconsideração de Despacho -

Viabilidade VRE

NR3-6 e NR3-17

SUGESTÃO PRELIMINAR:

1.4 - Reconsideração de Despacho - Viabilidade VRE

Aplicar a regra da zona correspondente a cada parte do imóvel, sendo que parte do imóvel está inserido na Zona de Cinturão Meândrico - ZCM da APA da Várzea do Rio Tietê, devendo portanto obter o devido licenciamento junto ao órgão estadual competente





Secretaria de
Desenvolvimento Urbano
Divisão Técnica de Planejamento
Seção Técnica de Legislação Urbanística

1.5 - SEI 1101.2025/0069533-5

Requerente: Rubens Paulo da Silva

Assunto: Certidão de Uso do Solo

Inscrição Cadastral 122.55.16.0002.00.000

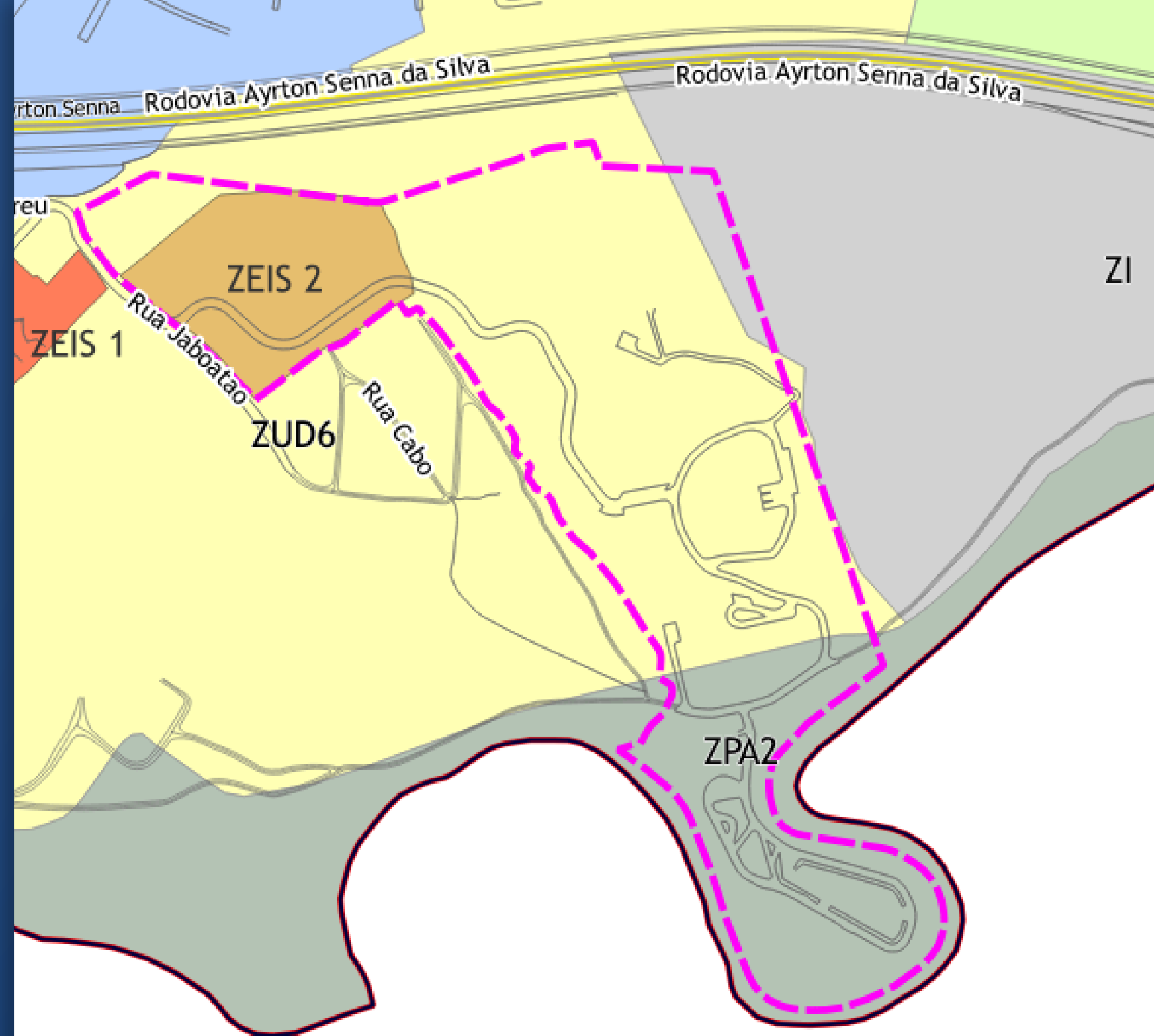
Atividade: Classificadas como NR2-22, nos termos do Anexo I
do Decreto Municipal nº 40.844/2023

Área SIRF: 138.245,68m²

Área do polígono apresentado: 137.146,45m²

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 Legislação Urbanística

1.5 - SEI 1101.2025/0069533-5
Certidão de Uso do Solo
NR2-22

ZONEAMENTO

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

Zona	Sigla	Área (m²)	Área (%)
Zona de Uso Diversificado 6*	ZUD-6	101.395,17m²	73,93%
Zona de Proteção Ambiental 2	ZPA-2	32.509,22m²	23,70%
Zona Industrial	ZI	3.242,05m²	2,36%
*Zona Especial de Interesse Social 2 (sobreposta a parte da área em ZUD-6)	ZEIS-2	20.276,06m²	14,78%

Área SIRQ: 138.245,68m²

Área do polígono apresentado: 137.146,45m²





Secretaria de
Desenvolvimento Urbano

Divisão Técnica de Planejamento

Seção Técnica de Legislação Urbanística

1.5 - SEI 1101.2025/0069533-5

Certidão de Uso do Solo

NR2-22

TOPOGRAFIA



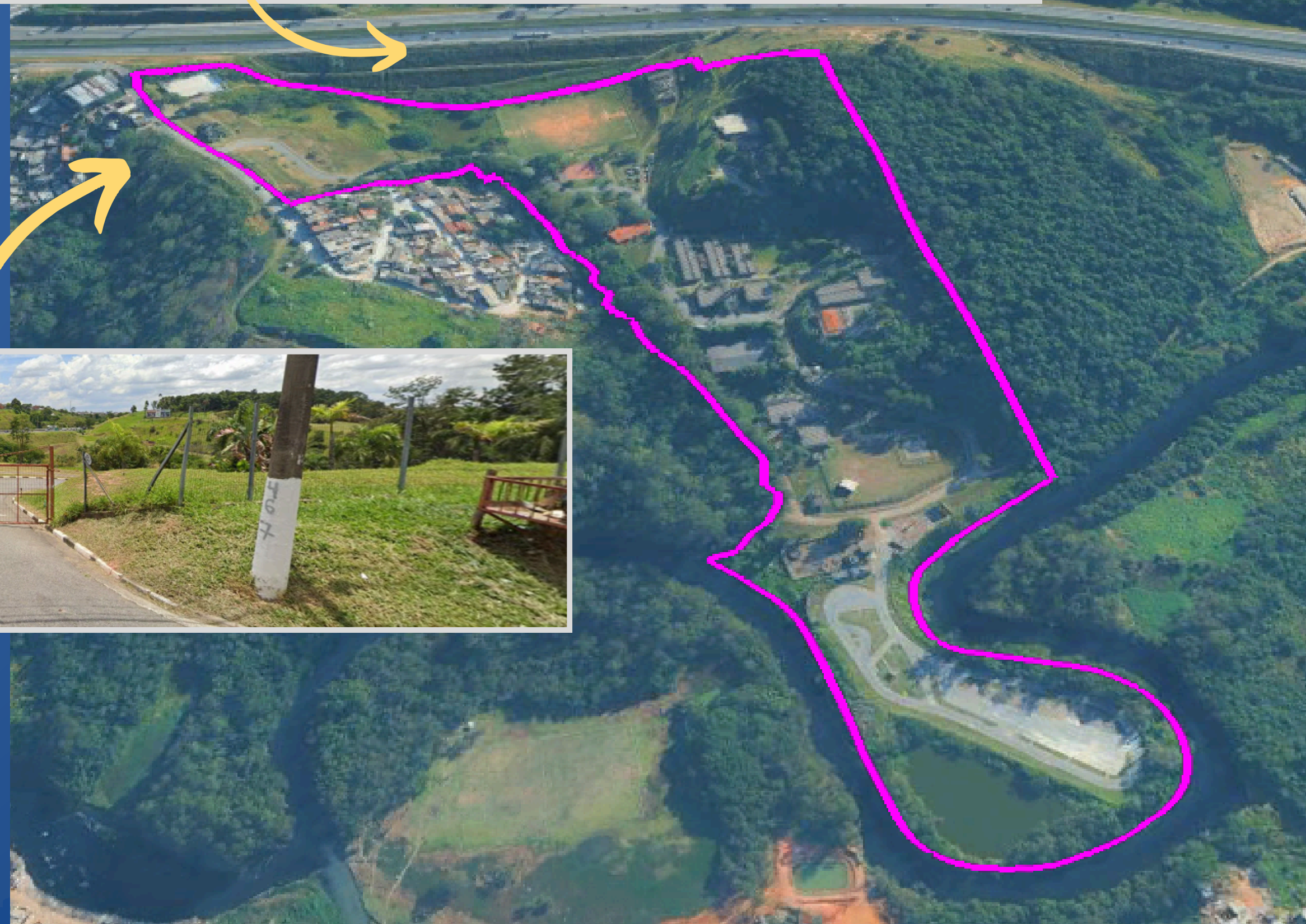


Secretaria de
Desenvolvimento Urbano
Divisão Técnica de Planejamento
Seção Técnica de Legislação Urbanística

1.5 - SEI 1101.2025/0069533-5
Certidão de Uso do Solo
NR2-22



Fonte: Google Earth
nov/2025



Fonte: Google Earth
dez/2024



Secretaria de
Desenvolvimento Urbano

Divisão Técnica de Planejamento
Seção Técnica de Legislação Urbanística

1.5 - SEI 1101.2025/0069533-5
Certidão de Uso do Solo
NR2-22

ZUD-6 - ZONA DE USO DIVERSIFICADO 6

ZI - ZONA INDUSTRIAL

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

ZPA-2 - 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 Industrial – ZI (art. 14)	Zona de Preservação Ambiental – ZPA (art. 17)
ZUD-6: 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 Industriais - ZI caracterizam-se pelo uso predominantemente industrial, em especial com a presença de indústrias de médio e grande porte ou indústrias de base e correlatas, de indústrias de impacto ambiental significativo e têm por objetivo potencializar o uso industrial, com o adequado controle ambiental, sendo que o uso residencial não será permitido nessa zona	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).



Secretaria de
Desenvolvimento Urbano
Divisão Técnica de Planejamento
Seção Técnica de Legislação Urbanística

1.5 - SEI 1101.2025/0069533-5
Certidão de Uso do Solo
NR2-22

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 Legislação Urbanística

1.5 - SEI 1101.2025/0069533-5

Certidão de Uso do Solo
NR2-22

ZPA-2 - ZONA DE PROTEÇÃO AMBIENTAL 2

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.

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 “Zona de Cinturão Meândrico - ZCM”



Secretaria de
Desenvolvimento Urbano

Divisão Técnica de Planejamento

Seção Técnica de Legislação Urbanística

1.5 - SEI 1101.2025/0069533-5

Certidão de Uso do Solo

NR2-22

ZEIS-2 (LEI 7.730/2021, ART. 61)

II - ZEIS-2: são áreas caracterizadas por glebas ou lotes, não edificadas ou subutilizadas, adequadas à urbanização, onde haja interesse público ou privado em produzir Habitação de Interesse Social;

ZEIS-2 (LEI 7.888/2021, ART. 145)

Art. 145. As áreas demarcadas como ZEIS 2 pela [Lei nº 7.730, de 2019 - Plano Diretor Municipal](#), bem como para as ZEIS G criadas por leis específicas, até que seja elaborada legislação específica de Habitação de Interesse Social, deverão atender às seguintes regras e parâmetros:

I - Coeficiente Verde:

a) para áreas a partir de 1.000 m² (mil metros quadrados) até 5.000 m² (cinco mil metros quadrados): 10% (dez por cento);

b) para áreas acima de 5.000 m² (cinco mil metros quadrados): 15% (quinze por cento);

II - Coeficiente de aproveitamento mínimo igual a 0,2 (dois décimos);

III - Coeficiente de aproveitamento básico igual a 2,5 (dois inteiros e cinco décimos);

IV - Coeficiente de aproveitamento máximo igual a 4,0 (quatro inteiros);

V - Taxa de Ocupação máxima igual a 0,7 (sete décimos);

VI - percentuais de área construída total por usos residenciais e não residenciais:

a) HIS 1 e HIS 2: mínimo de 50% (cinquenta por cento);

b) HMP: até 30% (trinta por cento);

c) NR1, NR2 e I1-A: máximo de 20% (vinte por cento).



Secretaria de
Desenvolvimento Urbano
Divisão Técnica de Planejamento
Seção Técnica de Legislação Urbanística

1.5 - SEI 1101.2025/0069533-5
Certidão de Uso do Solo
NR2-22

SUGESTÃO PRELIMINAR:

1.5 - Certidão de Uso do Solo

Considerar que se aplique ZUD-6 para a parcela do imóvel marcada como ZI. Aplicar a regra da zona correspondente a cada parte do imóvel, sendo que para a parte de ZUD-6 onde há sobreposição de ZEIS-2 deverão ser observadas também as exigências e restrições aplicáveis por conta desta demarcação. Ainda, parte do imóvel está inserido na Zona de Cinturão Meândrico - ZCM da APA da Várzea do Rio Tietê, devendo portanto obter o devido licenciamento junto ao órgão estadual competente.

