



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

Pronunciamento nº 01 – Biênio 2025/2026 -CTLU

PA 4.122/2024

Requerente: Cabuçu Empreendimento Imobiliários

Local do empreendimento: Avenida Benjamin Harris Hunnicutt

Inscrição Cadastral: IC 081.65.14.0001.00.0000 e 081.65.14.0297.00.0000

Área do terreno total: 458.055,13 m², segundo informações de cadastro.

Assunto do processo: solicitação de aprovação de desdobro ou desmembramento e de Diretrizes Urbanísticas.

Motivo da consulta à CTLU: Imóvel localizado em duas ou mais zonas de uso, sendo cerca de 79,60% em Zona de Uso Sustentável 2 – ZUS2 e cerca de 20,40% em Zona de Uso Conservacionista - ZUC.

A Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU, em sua **1ª Reunião Extraordinária**, realizada em **24 de novembro 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 Processo Administrativo nº 4.122/2024, 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 o processo foi encaminhado à CTLU pelo setor responsável pela expedição de diretrizes urbanísticas;

DECLARA, por unanimidade, **que para a expedição de diretrizes urbanísticas para parcelamento do solo, aplica-se para cada porção do terreno a regra correspondente à Zona de Uso.**

Gabriel Rodrigues de Arruda

Presidente da Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU

Favoráveis (6): 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), Eng. Civil Reinaldo Aparecido Ruy (titular), Bel Química Márcia Barrionuevo (titular), representantes do Poder Executivo.

Desfavoráveis (0):

Ausentes (0): Arq. Urb. Antônio Laffratta Filho (suplente), Eng. Civil Joel Rodrigues dos Santos (suplente), representantes da Sociedade Civil.

Presentes não votantes: Arq. Urb. Soraya Koshneviss, Eng. Elétrico Charles William Crema Pellegrino (suplente), Adv. Márcia Emerita Matos Taveira (suplente), representantes do Poder Executivo.