



CIDADE DE GUARULHOS

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

PRONUNCIAMENTO

Pronunciamento nº 03/2025-CTLU

Processo Administrativo nº SEI 1101.2025/0019172-8

Requerente: LBM Serviço de Estacionamento LTDA

Local do empreendimento: Avenida Novo Brasil

Inscrição Cadastral: 121.33.55.0001.00.000

Área do terreno total: 19.606,00m²

Assunto do processo: Reconsideração de despacho para implantação de Serviço de lavagem, lubrificação e polimento de veículos automotores – NR3-6 e Estacionamento de veículos - NR3-17.

Motivo da consulta à CTLU: Imóvel localizado em duas ou mais zonas de uso. Sendo 13.121,38 m² (62,62%) inseridos em Zona Industrial - ZI e 6.427,02 m² (37,38%) em Zona de Preservação Ambiental 2 – ZPA-2.

A Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU, em sua **1ª Reunião Ordinária**, realizada em **5 de junho de 2025**, no exercício de suas atribuições previstas no inciso VI, art. 21 da Lei Municipal nº 7.888/21, alterada pela Lei Municipal 8.213/23, após análise do contido no Sistema Eletrônico de Informação - SEI nº 1101.2025/0019172-8/2025, faz as seguintes considerações:

Considerando que o motivo do indeferimento da análise de viabilidade se deu em razão do imóvel estar inserido em mais de uma zona de uso, tratando-se de um motivo padrão de indeferimento do sistema VRE;

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 definição do limite da Zona de Preservação Ambiental 2 – ZPA-2 segue o limite da APA da Várzea do Rio Tietê, unidade de conservação criada pela Lei Estadual nº 5.598/97 e regulamentada pelo Decreto Estadual nº 42.837/98, não sendo possível utilizar os critérios definidos no artigo 6º, § 5º, da Lei Municipal nº 7.888/21, alterada pela Lei Municipal nº 8.213/23, que estabelece que sempre que possível as zonas de uso devem ser delimitadas por vias, logradouros públicos, divisas naturais e divisas de lotes;

Considerando o disposto no artigo 6º do Decreto Estadual nº 42.837/98, que estabelece que as intervenções no território da unidade de conservação dependem de licenciamento ambiental junto ao órgão ambiental competente.

DECLARA, por unanimidade, que seja considerado o imóvel na totalidade como Zona de Uso Industrial, para o empreendimento em questão, classificado como NR3-17, para fins de análise para reconsideração de despacho -VRE.

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, além de observar possível interferência da faixa de domínio da rodovia estadual.

Gabriel Rodrigues de Arruda

Presidente da Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU

Favoráveis (4): arq. urb. Mounir Karamé (suplente em exercício da titularidade), representantes da sociedade civil, eng. civil Reinaldo Ruy (titular), eng. civil Mônica Mingossi (titular) e arq. urb. Joselma Corrêa Bortoletti, representantes do poder executivo.

Desfavoráveis (0):

Ausentes (5): arq. urb. e eng. civil Júlio Soto Saavedra (titular), arq. urb. Roberto dos Santos Moreno (titular), arq. urb. Angela Ramires (suplente) representantes da sociedade civil, e adv. Francini Renata Domingues (suplente) e arq. urb. Roseli da Silva Teixeira (suplente), representantes do Poder Executivo.

Presentes não votantes (0):



Documento assinado eletronicamente por **Joselma Correa Bortoletti, Chefe de Seção Técnica**, em 06/06/2025, às 16:21, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Jaqueline Maria Sobral Fernandes, Diretor (a) de Departamento**, em 09/06/2025, às 10:42, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Gabriel Rodrigues de Arruda, Secretário Adjunto**, em 09/06/2025, às 15:12, 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 **2187748** e o código CRC **03E1F451**.
