



Pronunciamento nº 05/2025-CTLU

Processo Administrativo nº SEI 1101.2025/0032723-9

Requerente: Daniel Bemfica

Local do empreendimento: Estrada do Capão Bonito

Inscrição Cadastral: 122.84.66.0763.01.000

Área do terreno total: 75.600,00 m² (SIRF), 57.003,78 m² segundo cálculo do polígono recebido em formato eletrônico.

Assunto do processo: Certidão de Uso do Solo para atividades classificadas como I1-C, NR2-22, NR3-22 e NR3-14 (46.71-1-00 - Comércio atacadista de madeira e produtos derivados; 38.32-7-00 - Recuperação de materiais plásticos; 38.39-4-99 - Recuperação de materiais não especificados anteriormente; 46.87-7-01 - Comércio atacadista de resíduos de papel e papelão; 46.87-7-02 - Comércio atacadista de resíduos e sucatas não-metálicos, exceto de papel e papelão; 46.87-7-03 - Comércio atacadista de resíduos e sucatas metálicos; 49.30-2-02 - Transporte rodoviário de carga, exceto produtos perigosos e mudanças, intermunicipal, interestadual e internacional; 52.11-7-99 - Depósitos de mercadorias para terceiros, exceto armazéns gerais e guarda-móveis; 77.39-0-99 - Aluguel de outras máquinas e equipamentos comerciais e industriais não especificados anteriormente, sem operador).

Motivo da consulta à CTLU: Imóvel localizado em duas ou mais zonas de uso, sendo cerca de 14.347,49 m² (25,17%) em Zona de Uso Diversificado 6 – ZUD 6 e cerca de 42.656,29 m² (74,83%) em Zona de Preservação Ambiental 2 – ZPA-2, considerando a área do polígono recebido em formato eletrônico.

A Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU, em sua **3ª Reunião Ordinária**, realizada em **07 de agosto 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 Sistema Eletrônico de Informação - SEI nº 1101.2025/0032723-9, 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 a área a ser utilizada para implantação do empreendimento está inserida na ZUD-6 conforme projeto apresentado;

Considerando que sobre a área inserida em ZPA-2 também incide a Zona de Cinturão Meândrico definido pelo Decreto Estadual nº 42.837/98, que regulamentou a Lei Estadual nº 5.598/87 que criou a APA da Várzea do Rio Tietê.

DECLARA, por unanimidade, que para o empreendimento em questão, aplicam-se para cada porção do terreno a regra correspondente.

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.

Arq. urb. Joselma Corrêa Bortoletti

Exercendo a Presidência da Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU (nos termos do art. 10, do Regimento interno da CTLU)

Favoráveis (6): arq. urb. Ângela Ramires, arq. urb. Roberto dos Santos Moreno, arq. urb. Mounir Karame, representantes da sociedade civil, e eng. civil Reinaldo Ruy, arq. urb. Joselma Corrêa Bortoletti, adv. Francini Renata Domingues, representantes do poder executivo.

Desfavoráveis (0):

Ausentes (4): arq. urb. Júlio Soto Saavedra (titular), representante da sociedade civil, e eng. civil Mônica A. dos Reis Mingossi (titular), representante do poder executivo.

Presentes não votantes (0):