



CIDADE DE GUARULHOS

Avenida Timoteo Penteado, 1.578 - Bairro Vila Galvao - CEP 07061-002 - Guarulhos - SP

PRONUNCIAMENTO

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

Pronunciamento nº 05 – Biênio 2025/2026 -CTLU

SEI 1101.2026/0009979-3

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

Local do empreendimento: Estrada do Cabuçu

INCRA: 638.153.002.330-9

Área do terreno total: 133.000,00m², conforme Matrícula.

Assunto do processo: Certidão de Uso do Solo para a atividade classificada como I1-C.

Motivo da consulta à CTLU: Imóvel localizado em duas ou mais zonas de uso, sendo aproximadamente 17% em Zona de Uso Conservacionista - ZUC e cerca de 83% em Zona de Uso Sustentável 2 – ZUS2.

A Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU, em sua **4ª Reunião Ordinária**, realizada em **05 de março de 2026**, 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 SEI 1101.2026/0009979-3, 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 que as atividades pretendidas se encontram classificadas como I1-C pela Lei Municipal nº 7.888/2021, sendo o regime de usos aplicável às Zonas de Uso Conservacionista – ZUC e de Uso Sustentável – ZUS-2 disciplinado, respectivamente, pelos Anexos II e IV da Lei Municipal nº 6.798/2010;

Considerando que a Zona de Uso Conservacionista – ZUC, disciplinada pelo Anexo II, não contempla a atividade classificada como Indústria 1 (atividade compatível ID), restringindo-se exclusivamente aos usos ali expressamente previstos;

Considerando que, por sua vez, na Zona de Uso Sustentável – ZUS-2, o Anexo IV prevê como uso permitido a Indústria 1 (atividade compatível ID), desde que atendidos os respectivos parâmetros urbanísticos;

DECLARA, por unanimidade, que seja aplicada para cada parte do imóvel a regra correspondente à zona de uso.

Eng. Civil Mônica A. dos Reis Mingossi

Presidente em exercício da Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU

Favoráveis (5): Eng. Civil Eduardo Henrique Martins (titular), Adv. Fábio Santos Nogueira (titular), Adv. Márcia Emerita Matos Taveira (suplente em exercício de titularidade), representantes da Sociedade Civil; Eng. Civil Mônica A. dos Reis Mingossi (titular), Eng. Civil Reinaldo Aparecido Ruy (titular), representantes do Poder Executivo.

Desfavoráveis (0):

Ausentes (6): Arq. Urb. Roberto dos Santos Moreno (titular), Arq. Urb. Odair Aparecido Valerio (suplente), Eng. Civil Joel Rodrigues

dos Santos (suplente), representantes da Sociedade Civil, Bel. Química Márcia Barrionuevo (titular), Arq. Urb. Soraya Koshneviss (suplente), Bel. Gestão Ambiental Letícia Nogueira Lopes (suplente), representantes do Poder Executivo.
Presentes não votantes (1): Eng. Elétrico Charles William Crema Pellegrino (suplente em exercício de titularidade), representante da Sociedade Civil.



Documento assinado eletronicamente por **Monica Alves dos Reis Mingossi, Chefe de Divisão Técnica**, em 12/03/2026, às 15:18, 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 **4101565** e o código CRC **D803BF8C**.