



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 06 – Biênio 2025/2026 -CTLU

SEI 1101.2025/0069533-5

Requerente: Rubens Paulo da Silva.

Local do empreendimento: Rua Jaboatão nº 467

Inscrição Cadastral: 122.55.16.0002.00.000

Área do terreno total: 138.245,68m², conforme IPTU.

Assunto do processo: Certidão de Uso do Solo para atividade classificada como NR2-22.

Motivo da consulta à CTLU: Imóvel localizado em duas ou mais zonas de uso, sendo aproximadamente 74% em Zona de Uso Diversificado 6 – ZUD6, cerca de 24% em Zona de Proteção Ambiental 2 – ZPA2, e aproximadamente 2% em Zona Industrial – ZI.

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 1101.2025/0069533-5, 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 a parte do imóvel localizada em Zona de Proteção Ambiental 2 - ZPA-2, segundo Lei nº 7.888/2021, corresponde à área denominada “Zona de Cinturão Meândrico - ZCM” conforme Decreto Estadual 42.837/1998, que regulamenta a Lei Estadual nº 5.598/87 que criou a APA da Várzea do Rio Tietê, cabendo consulta ao órgão estadual competente para o licenciamento;

Declara, por unanimidade, que, para o imóvel com inscrição cadastral nº 122.55.16.0002, localizado parcialmente em Zona de Uso Diversificado 6 – ZUD6, parcialmente em Zona de Proteção Ambiental 2 – ZPA2 e parcialmente em Zona Industrial – ZI, para fins de aplicação da Lei Municipal nº 7.888, de 15 de janeiro de 2021, alterada pela Lei Municipal nº 8.213, de 1º de dezembro de 2023, no âmbito da presente análise, fica estabelecido que a parcela indicada como Zona Industrial – ZI será tratada como Zona de Uso Diversificado 6 – ZUD6.

Aplicam-se às demais porções do imóvel as disposições correspondentes às respectivas zonas de uso, observada a equiparação ora deliberada.

Na área classificada como ZUD6 em que houver sobreposição com Zona Especial de Interesse Social – ZEIS-2, deverão ser observadas as exigências e restrições específicas decorrentes dessa demarcação.

Consigna-se, ainda, que parte do imóvel encontra-se inserida na Zona de Cinturão Meândrico – ZCM da Área de Proteção Ambiental – APA da Várzea do Rio Tietê, razão pela qual dependerá da devida anuência e/ou licenciamento junto ao órgão estadual competente.

Eng. Civil Mônica A. dos Reis Mingossi

Presidente em exercício da Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU

Favoráveis (6): 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), Eng. Elétrico Charles William Crema Pellegrino (suplente em exercício de titularidade), 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.



Documento assinado eletronicamente por **Monica Alves dos Reis Mingossi, Chefe de Divisão Técnica**, em 12/03/2026, às 15:19, 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 **4101860** e o código CRC **36BAE6D4**.