



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

**Pronunciamento nº 16/2023-CTLU**

**Processo Administrativo nº:** PA 52.501/2023

**Requerente:** Paineiras Comercial Ltda

**Local do empreendimento:** Estrada do Elenco

**Inscrição Cadastral:** 082.85.83.0555.00.000

**Área do terreno total:** 67.804,41 m<sup>2</sup>, segundo informações de cadastro.

**Assunto do processo:** Diretrizes Urbanísticas para a construção de Condomínio Residencial Vertical – R4

**Motivo da consulta à CTLU:** Imóvel localizado em duas ou mais zonas de uso, sendo cerca de 13,08% em Zona de Uso Diversificado 6 – ZUD-6, cerca de 47,99% em Zona de Atividade Econômica 3 – ZAE-3, e cerca de 38,93% em Zona de Uso Diversificado 8 – ZUD-8.

A Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU, em sua **3ª Reunião Extraordinária**, realizada em **26 de outubro de 23 de 2023**, no exercício de suas atribuições previstas no artigo 21 e 154 da Lei Municipal nº 7.888, de 15/01/2021, após análise do contido no processo administrativo nº **52.501/2023**, faz as seguintes considerações;

Considerando que compete à CTLU analisar casos omissos da Lei Municipal nº 7.888, de 2021 e imóveis localizados em mais de uma zona de uso;

Considerando que o imóvel tem sua **frente e acesso pela Estrada Elenco**, via que se encontra devidamente **pavimentada, com guia e sarjeta, há mais de dez anos**;

Considerando que segundo o **PA nº 6.446/2008, parte do trecho da via, inclusive porção onde se encontra o imóvel em questão, foi tombado como bem de uso comum do povo conforme título aquisitivo “ex-officio” - Tombo 2159 - Livro 02.**

Considerando que, **a respeito das zonas de uso**, por ocasião da elaboração da Lei nº 7.888/2021, os estudos apontaram a vocação de transformação da região em razão das atividades do aeroporto, além da necessidade de reduzir o adensamento residencial e fomentar a criação de empregos, **mas que em discussão com os membros presentes na reunião, foi apontado por parte daqueles, que o terreno em discussão teria maior vocação para o uso residencial considerando que as zonas confrontantes a leste e a oeste são de Uso Diversificado.**

DECLARA, por maioria dos votos, que seja considerado **o imóvel na totalidade como Zona de Uso Diversificado 8 - ZUD-8**, e que para a **definição da dimensão da frente do imóvel seja considerada a situação existente da testada do terreno para a Estrada Elenco.**

**Gabriel Rodrigues de Arruda**

Presidente da Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU

Favoráveis (4): Arq. Urb. Ângela Ramires (titular), Arq. Urb. Roberto dos Santos Moreno (titular), Adv. Yuji Izumi, representantes da Sociedade Civil e Eng. Civil Reinaldo Ruy (titular), representantes do Poder Executivo.

Desfavoráveis (2): Arq. Urb. Joselma Corrêa Bortoletti (titular) e Eng. Civil Mônica A. dos Reis Mingossi (titular), representantes do Poder Executivo.

Ausentes (5): Arq. Urb. Júlio Soto Saavedra (titular), Arq. Urb. Mounir Karame (suplente), Arq. Urb. Magda Berberich Freire Seabra (suplente), representantes da Sociedade Civil, Eng. Civil Elaine Fontana (suplente) e Arq. Urb. Roseli da Silva Teixeira (suplente), representantes do Poder Executivo

Presentes não votantes (1): Arq. Urb. Kátia Ayumi Tani (suplente), representante do Poder Executivo.