



## **Resolução nº 01 - Biênio 2025/2026 - CTLU**

### **SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO**

#### **CÂMARA TÉCNICA DE LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA - CTLU, nos termos dos artigos 21 e 22 da Lei Municipal nº 7.888/2021, com alterações pela Lei Municipal nº 8.213/2023, do Decreto nº 37.939/2021 e do Decreto nº 43.254/2025**

REGIMENTO INTERNO DA CÂMARA TÉCNICA DE LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA - CTLU - inciso III, do art. 21, da Lei Municipal nº 7.888/2021, alterada pela Lei Municipal nº 8.213/2023 e inciso III, do art. 3º do Decreto nº 37.939/2021

**Art. 1º** O presente regimento interno estabelece e disciplina as **normas de organização e funcionamento** da Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU, criada pelo inciso II, do parágrafo único, do artigo 19 e os artigos 21 e 22, da Lei Municipal nº 7.888, de 15/01/2021, com alterações pela Lei Municipal nº 8.213, de 01/12/2023, regulamentada pelo Decreto nº 37.939/2021, com seus membros nomeados e empossados através do Decreto nº 43.254/2025.

#### **CAPÍTULO I**

##### **DOS OBJETIVOS**

**Art. 2º** A Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU é uma das instâncias previstas no artigo 19, da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo - Lei Municipal nº 7.888, de 15/01/2021, que sob a coordenação do órgão público municipal responsável pelo planejamento e desenvolvimento urbano, tem por objetivo garantir sua aplicação e demais legislações urbanísticas relacionadas ao uso do solo, em consonância com o disposto pela Lei Municipal nº 7.730, de 04/06/2019 - Plano Diretor do Município de Guarulhos, reger-se-á pelo presente Regimento Interno.

#### **CAPÍTULO II**

##### **Seção I - DAS ATRIBUIÇÕES**

**Art. 3º** A Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU nos termos dos artigos 21, 149 e 150 da Lei Municipal nº 7.888, de 2021, tem as seguintes atribuições:

**I** - analisar e decidir os casos omissos e aqueles que não se enquadrarem nas disposições da Lei nº 7.888/2021, relacionados com parcelamento, uso ou ocupação do solo, na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (inciso I, art. 21, Lei nº 7888/2021);

**II** - analisar e decidir quanto ao enquadramento de atividades não constantes na classificação de uso estabelecida pelo Poder Executivo, nos termos do art. 150, da Lei nº 7.888/2021;

**III** - apoiar tecnicamente o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - CMDU, quando solicitado, no que se refere às questões urbanísticas e ambientais, emitindo o respectivo parecer ou laudo, conforme a solicitação (inciso II, art. 21, 7888/2021);

**IV** - analisar os casos de imóveis com frente para vias existentes não cadastradas (inciso IV, art. 21, Lei nº 7.888/2021, alterada pela Lei nº 8.213/2023);

**V** - analisar os casos de empreendimentos sujeitos a diretrizes urbanísticas nos termos desta Lei, que não possuírem a frente mínima de lote estabelecida no Quadro 4C deste diploma legal (inciso V, artigo 21, Lei nº 7.888/2021, alterada pela Lei nº 8.213/2023);

**VI** - analisar os casos em que o imóvel esteja localizado em duas ou mais zonas de uso, com exceção ao disposto no inciso VI do artigo 20, da Lei nº 7888/2021 (inciso V, artigo 21, Lei nº 7.888/2021, alterada pela Lei nº 8.213/2023);



**VII** - analisar os casos de construções aprovadas como uso não residencial, localizadas nas Zonas Residenciais - ZR, poderá ser permitida a instalação de usos, mesmo que não conformes, mediante análise da CTLU (§ 4º, art. 127, Lei nº 7.888/2021);

**VIII** - elaborar proposta de seu regimento interno, que será aprovado por pelo menos 2/3 (dois terços) do total de membros votantes.

**Parágrafo único.** As alterações do regimento interno seguirão o mesmo rito de votação para serem aprovadas.

### **CAPÍTULO III**

#### **Seção I - Do Funcionamento**

**Art. 4º** Os casos omissos e aqueles que não se enquadrarem nas disposições da Lei Municipal nº 7.888, de 2021, relacionados com parcelamento, uso ou ocupação do solo no Município, serão instruídos pela Divisão Técnica de Planejamento - SDU01.06 e decididos pela CTLU, a partir de requerimento do interessado ou por procedimento administrativo instaurado pelas áreas técnicas da Prefeitura que necessitem de manifestação da CTLU.

**§ 1º** O procedimento administrativo será recebido e instruído pela Divisão Técnica de Planejamento - SDU01.06, que fará a análise de admissibilidade, podendo admitir ou inadmitir o processo, de acordo com a verificação se há o enquadramento do assunto às atribuições da CTLU, e se o processo possui as condições mínimas para a fase de análise do seu mérito:

a - inadmissão: não sendo de atribuição da CTLU, a Divisão Técnica de Planejamento elaborará parecer com a justificativa pela recusa do processamento, com a ciência do Presidente da CTLU e devolverá à unidade de origem;

b - admissibilidade: e o pedido será encaminhado à CTLU que deverá deliberar sobre seu objeto.

**§ 2º** Por requerimento do interessado, a atividade que não constar da classificação de uso estabelecida pela LPUOS poderá ter seu enquadramento solicitado, desde que atendidos os requisitos pertinentes ao enquadramento.

**Art. 5º** Os documentos principais serão digitalizados e encaminhados aos membros titulares e suplentes para análise anteriormente à realização da reunião para deliberação, convocada nos termos do artigo 9º deste Regimento Interno.

**Parágrafo único.** Caso o membro observe a necessidade de fazer vistas do processo integral, deverá solicitar o agendamento com a Secretaria-Executiva.

**Art. 6º** Os membros da CTLU deverão declarar impedimento nos processos de seu interesse pessoal ou de parentes até terceiro grau, das sociedades de que façam parte como sócios cotistas, acionistas, funcionários, procuradores, representantes, prestadores de serviços, interessados, diretor ou conselheiro, assim que receberem a documentação prevista no artigo 5º deste Regimento Interno, possibilitando eventual substituição do membro impedido, para o bom andamento da organização da reunião.

**Art. 7º** Após o recebimento dos documentos, todos os membros deverão se manifestar acerca de eventuais impedimentos no prazo de até 3 (três) dias úteis, contados a partir da data do envio pela Secretaria Executiva.

### **CAPÍTULO IV**

#### **Seção I - da Organização**

**Art. 8º** A Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU, composta paritariamente por 6 (seis) membros titulares e 6 (seis) membros suplentes representantes do Poder Executivo e da Sociedade Civil, se organizará por:



- I - Presidência: indicado nos termos do artigo 10 do Decreto nº 37.939/2021;
- II - Membros: representantes titulares e suplentes do Poder Executivo e da Sociedade Civil, nos termos dos incisos I e II do artigo 6º do Decreto nº 37.939/2021;
- III - Plenário: o órgão de decisões da Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU, formado pelo conjunto dos membros votantes;
- IV - Secretaria-Executiva: servidores da Secretaria de Desenvolvimento Urbano designados para atuar na gestão administrativa da Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU.

### **Seção II - das Reuniões**

**Art. 9º** A Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU realizará reuniões ordinárias na primeira quinta-feira de cada mês, com início às 15h00 (quinze horas) e serão convocadas pelo Presidente, com prazo de pelo menos 5 (cinco) dias úteis antes da data avençada, sempre precedida do encaminhamento dos documentos descritos no artigo 5º, deste Regimento Interno.

§ 1º A pauta da reunião será encaminhada aos membros com a convocação.

§ 2º Caso não haja demanda que justifique a realização de reunião, os membros serão informados no prazo previsto no “caput”.

§ 3º Em havendo demanda, mas com impossibilidade de realização da reunião ordinária na primeira quinta-feira do mês, em conformidade com o que prevê o “caput”, esta será realizada em outra data avençada com o grupo, respeitado o prazo previsto no art. 9º.

§ 4º As convocações serão encaminhadas por ordem do Presidente pelos servidores da SDU, através de e-mail, via mensagem por telefone celular, ou outra forma e/ou aplicativo a ser convencionado com os membros, sempre de forma escrita.

§ 5º As reuniões da CTLU serão realizadas nas modalidades presenciais e/ou remotas, sendo atribuídos todos os direitos, deveres, prerrogativas e obrigações previstas neste Regimento Interno aos membros que participarem da reunião, ressalvadas as adaptações conforme necessidade para os casos de reuniões remotas.

§ 6º Nos casos de reuniões remotas, o link de acesso será disponibilizado aos membros e demais interessados, pelo menos 30 (trinta) minutos antes da reunião.

**Art. 10** Na eventual impossibilidade de comparecimento do Presidente, um dos membros da Secretaria de Desenvolvimento Urbano presidirá a reunião apenas para conduzi-la, exercendo seu direito de voto caso seja membro titular ou suplente no exercício de titularidade.

**Parágrafo único.** Nos casos em que haja empate na votação, o assunto pautado deverá ser objeto de nova deliberação em reunião subsequente com a presença do Presidente da CTLU.

**Art. 11** A Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU reunir-se-á com a presença da maioria absoluta de seus membros, ou seja, 4 (quatro) membros, que será verificada e registrada em primeira chamada na hora designada para o início da reunião.

§ 1º Caso não haja número legal para instalar a reunião, decorridos 10 (dez) minutos da hora designada, o Presidente, ou seu substituto, declarará instalada a reunião, desde que verificada a presença de um terço dos membros em segunda chamada, atendo-se exclusivamente, à apreciação dos trabalhos previamente pautados.

§ 2º Poderão ser considerados votantes os membros titulares ou suplentes, declarados presentes na primeira ou segunda chamada, sendo que os que chegarem após o início dos trabalhos terão direito a voz, mas não terão direito a voto.



**§ 3º** Os trabalhos serão abertos pelo Presidente ou por mediador por ele designado, que declarará o registro do horário de início, a indicação dos membros votantes na reunião e fará a leitura da pauta do dia.

**Art. 12** Iniciada a reunião, o processo será relatado e a matéria submetida pela Presidência à discussão e julgamento do Plenário.

**§ 1º** O representante titular declarado presente na primeira ou segunda chamada terá direito a voto.

**§ 2º** O representante suplente declarado presente em primeira ou segunda chamada, exercerá a titularidade, nos casos de ausência do titular e terá direito a voto.

**§ 3º** O Suplente terá direito a voz, porém só terá direito a voto na ausência, impedimento ou suspeição do titular.

**§ 4º** O Presidente fará uso do direito ao voto para os casos de desempate.

**Art. 13** Os documentos serão encaminhados antecipadamente, nos termos do art. 9º e as demandas serão apresentadas pelo membro responsável na reunião, a fim de esclarecer a pretensão do requerente, explanar as considerações que o caso requer e dirimir as dúvidas dos membros, para a segura deliberação, tendo como mínimo, as seguintes informações:

- I - identificação do número do processo;
- II - identificação do(s) requerente(s);
- III - pretensão do(s) requerente(s);
- IV - objeto de análise/incidência da norma que atribui a análise;
- V - parâmetros envolvidos, quando couber;
- VI - manifestação do entendimento do responsável pela apresentação.

**Art. 14** As questões preliminares ou prejudiciais serão discutidas e votadas antes da matéria principal.

**Art. 15** Durante os debates, qualquer intervenção oral será obrigatoriamente precedida de solicitação da palavra ao Presidente.

**§ 1º** Os interessados (diretos ou por via reflexa), limitados a três pessoas, poderão participar da reunião em que seu processo esteja pautado, e após a identificação poderão requerer a palavra ao Presidente.

**§ 2º** O Presidente pode fixar, se entender oportuno, prazo não superior a 5 (cinco) minutos para manifestação oral dos representantes ou interessados.

**Art. 16** Os membros da Câmara Técnica de Legislação Urbanística poderão solicitar o fornecimento de informações a quaisquer órgãos municipais.

**Parágrafo único.** Na hipótese de se afigurar oportuna a consulta a órgãos não pertencentes à Administração Municipal, a solicitação será dirigida ao Presidente, que decidirá.

**Art. 17** A Câmara poderá deliberar, convertendo o julgamento em diligência, no sentido de solicitar informações ou esclarecimentos a Órgãos Municipais ou a quaisquer entidades estranhas à Prefeitura, ou solicitar o agendamento de visitas ou vistorias.

**Art. 18** As demandas que dependerem de aprofundamento da análise, estudos ou outros debates, serão suspensas pelo prazo de 15 (quinze) dias, prorrogável, no máximo, pelo mesmo prazo, desde que solicitado por maioria simples dos membros, ou seja, 3 (três) membros.



**§ 1º** A deliberação das demandas previstas no “caput” será realizada em reunião extraordinária, duas semanas após a suspensão, nos casos em que não houver novo pedido de suspensão, ou em reunião ordinária, caso haja prorrogação.

**§ 2º** O pedido de prorrogação da suspensão deve ser motivado e deve ser apresentado através de manifestações por escrito, pelo membro para o e-mail [ctlu.guarulhos@gmail.com](mailto:ctlu.guarulhos@gmail.com), no prazo de até 5 (cinco) dias úteis antes da data prevista para a reunião.

**§ 3º** Caberá ao Presidente da CTLU a decisão sobre a autorização da prorrogação da suspensão, que deverá ser comunicada aos membros pela Secretaria-Executiva, em até 2 (dois) dias úteis, após o pedido.

**Art. 19** Esgotadas as discussões sobre as matérias em julgamento, será colocada em votação, proclamando o Presidente o resultado.

**Parágrafo único.** Concluída a votação, será vedado o retorno ao debate relativo à matéria substantiva.

**Art. 20** As deliberações da CTLU serão tomadas por maioria de votos dos presentes.

**Art. 21** O voto vencido constará de ata quando for solicitado por seu prolator e será por este redigido, nos termos do parágrafo único do inciso VIII, do artigo 23 deste Regimento Interno.

**Art. 22** O resultado das deliberações poderá consubstanciar-se em:

**I** - informação, quando se tratar de instrução, esclarecimento ou encaminhamento para a realização de estudos;

**II** - pronunciamento, quando se tratar de solução de expediente administrativo específico, não podendo esta solução ser considerada como genérica, sendo vedada a aplicação a outras situações, sem prévia manifestação da Câmara;

**III** - resolução, quando tiver caráter de Instrução Normativa, podendo ser aplicado a casos similares;

**IV** - despacho, quando se tratar de ato de competência do Presidente;

**V** - ofício, quando se tratar de comunicação ou convite, em caráter oficial, a órgãos ou entidades, de direito público ou particular.

**Parágrafo único** Compete exclusivamente ao Presidente, por despacho e em nome da Câmara, a divulgação dos resultados das deliberações, tomadas em plenário.

**Art. 23** Das atas constarão:

**I** - dia, mês, ano, local e hora da abertura da reunião;

**II** - declaração de presença dos membros em primeira e/ou segunda chamada e registro das demais pessoas presentes;

**III** - justificativa dos membros ausentes;

**IV** - resumo da matéria incluída na ordem do dia, pauta, devidamente encaminhada aos membros com a respectiva data de encaminhamento;

**V** - síntese do conteúdo das discussões;

**VI** - registro dos votos, que poderão ser favoráveis, desfavoráveis ou ainda, abstenções, com a indicação do representante votante;

**VII** - síntese das deliberações;

**VIII** - explanações e outras manifestações favoráveis ou contrárias poderão ser registradas na ata, mediante solicitação do membro e autorização do Presidente.



**Parágrafo único.** As manifestações citadas no inciso VIII deverão ser ditas pelo membro solicitante para que o Secretário-Executivo as registre de forma fiel e concisa.

**Art. 24** As atas serão encaminhadas aos membros pela Secretaria-Executiva em até 5 (cinco) dias úteis, após a data da reunião.

**Art. 25** Após o recebimento da ata, os membros deverão se manifestar em até 02 (dois) dias úteis e as deliberações relativas à aprovação das atas serão registradas através de enquete no grupo de *Whatsapp*, sendo a mesma anexada à ata correspondente e serão anexadas ao processo SEI 1116.2025/0001392-9, que acompanha as atividades da CTLU.

**§ 1º** Serão consideradas aprovadas as atas que não receberem manifestações contrárias, bem como àquelas em que houver alteração/correção que contemple a solicitação do membro, dispensando-se assim a aprovação na reunião.

**§ 2º** As atas em que não houver acordo entre os membros, na forma do §1º, serão discutidas como primeiro item de pauta da reunião subsequente.

**Art. 26** As deliberações da CTLU deverão ser publicadas no “site” <https://gestaourbana.guarulhos.sp.gov.br/> em até 7 (sete) dias úteis após a aprovação, comunicado em forma de extrato do resultado, contendo o resumo das deliberações sobre os assuntos tratados nas reuniões.

**Art. 27** As resoluções serão publicadas no site <https://gestaourbana.guarulhos.sp.gov.br/> e no Diário Oficial em até 30 (trinta) dias após a reunião.

## **CAPÍTULO V**

### **DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 28** O Poder Executivo Municipal assegurará a organização da Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU, fornecendo os meios necessários para o seu funcionamento.

**Art. 29** Toda dúvida sobre a interpretação e aplicação deste Regimento, ou relacionada com a discussão da matéria será considerada Questão de Ordem.

**Parágrafo único** As Questões de Ordem devem ser formuladas com clareza e com indicação do que se pretende elucidar.

**Art. 30** Este Regimento Interno entra em vigor a partir da data de sua aprovação.

Guarulhos, 12 de novembro de 2025

Arq. Urb. Gabriel Rodrigues de Arruda  
Presidente da Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU