



Resolução nº 02 – Biênio 2025/2026 – CTLU

Dispõe sobre a definição de zona de uso a ser aplicada ao imóvel com inscrição cadastral 081.74.63.0001/0842.00.00, localizado em mais de uma zona de uso.

A Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU, em sua 1ª Reunião Extraordinária, realizada em 24 de novembro 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, que trata do parcelamento, uso e ocupação do solo, considerando o contido no Sistema Eletrônico de Informação - SEI nº 1101.2025/0049585-9.

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 7.888/2021, alterada pela Lei Municipal nº 8.213/2023;

Considerando que o uso pretendido, Condomínio Residencial Vertical - R4, é permitido nas Zonas de Uso Diversificado 6 e 8 - ZUD 6 e ZUD-8, porém não permitido nas Zonas de Vida Silvestre - ZVS e Zona de Uso Conservacionista - ZUC;

Considerando que os parâmetros e índices urbanísticos são mais restritivos na ZUD-8 e que o terreno em questão está parte inserido na APA Cabuçu - Tanque Grande, estando as partes inseridas em ZUD-8 lindeiras à referida unidade de conservação.

Considerando que parte do imóvel do empreendimento está averbada como Reserva Legal.

RESOLVE:

Art. 1º Para o imóvel com inscrição cadastral 081.74.63.0001/0842.00.00, localizado parte em Zona de Vida Silvestre – ZVS, parte em Zona de Uso Conservacionista – ZUC, parte em Zona de Uso Diversificado 8 – ZUD-8 e parte em Zona de Uso Diversificado 6 – ZUD-6, apenas para a implantação de conjunto residencial vertical – R4 e para fins de aplicação do que estabelece a Lei Municipal nº 7.888, de 15/01/2021, alterada pela Lei Municipal nº 8.213, de 01/12/2023, fica definido que:

I – as partes inseridas em ZVS e ZUC, onde o uso não é permitido, podem ser consideradas para os cálculos dos índices e parâmetros urbanísticos, mas não podem ser ocupadas;

II – a parte inserida em ZUD-6 será considerada como ZUD-8 para todos os fins;

III – a área com inscrição cadastral 081.74.63.0842.00.000, averbada como Reserva Legal conforme matrícula do 2º Registro de Imóveis de Guarulhos poderá ser desconsiderada para o cálculo de área a ser doada à municipalidade para fins de atendimento ao disposto no artigo 96, § 2º, inciso III da Lei Municipal nº 7.888/2021, alterada pela Lei Municipal nº 8.213/2023, podendo ser considerada para os cálculos dos índices e parâmetros urbanísticos, mas não pode ser ocupada;

Art. 3º Esta Resolução entra em vigor na data de sua publicação e tem validade até a revisão da legislação que trata do parcelamento, uso e ocupação do solo.

Guarulhos, 24 de novembro de 2025.

Gabriel Rodrigues de Arruda
Presidente da Câmara Técnica de Legislação Urbanística – CTLU