



Resolução nº 03 - Biênio 2025/2026 - CTLU

Dispõe sobre a definição de zona de uso a ser aplicada ao imóvel com inscrição cadastral 112.75.32.0603.00.000, localizado em mais de uma zona de uso.

A Câmara Técnica de Legislação Urbanística - CTLU, em sua 2ª Reunião Ordinária, realizada em 1º de dezembro de 2025, no exercício de suas atribuições no inciso VI, art. 21 da Lei Municipal nº 7.888/2021, alterada pela Lei Municipal nº 8.213/2023, que trata do parcelamento, uso e ocupação do solo, considerando o contido no Sistema Eletrônico de Informação - SEI nº 1101.2025/0052640-1.

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 a parte do imóvel localizada e Zona de Proteção Ambiental 2 - ZPA-2, segundo Lei nº 7.888/2021, corresponde à área denominada "Parque Ecológico do Tietê - PET" conforme Decreto Estadual 42.837/1998, que regulamenta a Lei Estadual nº 5.598/1987 que criou a APA da Várzea do Rio Tietê, cabendo consulta ao órgão estadual competente para o licenciamento;

Considerando que a porção inserida na Zona de Atividade Econômica 1 - ZAE-1, que corresponde a apenas 0,24% da área, se encontra separada das demais partes do imóvel pelo canal de circunvalação.

RESOLVE:

Art. 1º Para o imóvel com inscrição cadastral 112.75.32.0603.00.000, localizado parte em Zona de Projeto Específico 3 - ZPE-3, parte em Zona de Atividade Econômica 1 - ZAE-1 e parte em Zona de Proteção Ambiental 2 - ZPA-2, 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 - para cada parte do imóvel se aplica a regra da zona correspondente;

II - a parte inserida em ZPA-2, poderá ser considerada para os cálculos dos índices e parâmetros urbanísticos e sua ocupação e/ou utilização dependerá de anuência do órgão estadual competente;

III - deverá, conforme disposto no artigo 6º e 7º do Decreto Estadual 42.837/98, que regulamentou a Lei Estadual 5.598/87, que criou a APA Várzea do Rio Tietê, obter a anuência e ou o devido licenciamento junto ao órgão estadual competente;

IV - para os casos de expedição de Certidão de Uso do Solo, deverá constar que o licenciamento de atividades pode estar sujeito à Diretrizes Urbanísticas nos termos do artigo 40 da Lei Municipal nº 7.888/2021.

Art. 2º Caso o imóvel passe por alteração cadastral, seja por desdobro, englobamento, englobamento e desdobro, esta Resolução não poderá ser aplicada e estará sujeita à nova análise por parte da CTLU.

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.



SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO
CÂMARA TÉCNICA DE LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA - CTLU, nos termos dos artigos 21 e 22 da Lei
Municipal nº 7.888, de 2021, do Decreto nº 37.939/2021 e do Decreto 38.301/2021

Guarulhos, 1º de dezembro de 2025.

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