



CERTIDÃO DE DIRETRIZES - SPU N.º 003/2025

Expedida em 11/07/2025

FRANCISCO ESMERALDO FELIPE CARNEIRO, Secretário de Planejamento Urbano, usando das atribuições que lhe são conferidas por lei;

Considerando o requerimento de GALLIA ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS EIRELI, a documentação acostada aos autos do **Processo Administrativo N.º 8902/2024**, e em especial, as informações inseridas pela Coordenadoria de Planejamento Urbano e Informações Estratégicas (fls. 34/39), pela Divisão de Fiscalização (fls. 40/44), e ainda, o Parecer Técnico N.º 014/2025 (fls. 61/62), emitido pela Comissão Especial de Análise – CEA.

RESOLVE:

Expedir a presente CERTIDÃO DE DIRETRIZES, objetivando o orientar o desenvolvimento do projeto para a formalização do parcelamento do solo do imóvel situado à Rua Ruzzi, nº 207, Sertãozinho - Inscrição Cadastral 28.011.001, à luz da legislação municipal vigente; para o qual deverão ser observados:

Disposições Gerais:

1. Estas diretrizes não aprovam o projeto do parcelamento do solo, o qual deverá ser requerido na forma de **desdobro**, mediante requerimento específico ao Poder Executivo Municipal e será analisado no âmbito da Divisão de Parcelamento do Solo.

2. Estas diretrizes não aprovam o projeto de regularização e/ou de conservação edilícia, e ainda, não licencia nenhuma obra futura no imóvel; tais objetos deverão ser objeto de requerimento específico ao Poder Executivo Municipal e será analisado no âmbito da Coordenadoria de Controle, Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo.



Disposições Específicas:

1. Deverão ser atendidas todas as pontuações e os parâmetros técnicos dispostos no Parecer Técnico Nº 014/2025 emitido pela Comissão Especial de Análise - CEA (fls. 61/62) – Anexo I.
2. Deverá ser requerido e aprovado o desdobro do imóvel, formalizando administrativamente as parcelas territoriais que já se encontram fracionadas através da matrícula nº 46.079 e da matrícula nº 46.080 (ambas do Cartório de Registros de Imóveis de Mauá – SP), previamente à autuação de processo específico objetivando a análise do projeto edifício, com vias à regularização e/ou conservação das edificações existentes (fls. 57/58);
3. Ratifico o entendimento trazido pela Comissão Especial de Análise – CEA quanto a não incidência, no imóvel em tela, do conceito de “gleba” previsto no inciso XXXIII, do artigo 4º da Lei 4.968/2014, para a formalização do desdobro do imóvel; uma vez que o imóvel já foi objeto de parcelamento do solo nos autos do processo administrativo nº 123381/1986 (apenso), cumprindo devidamente a legislação vigente à época.

A presente Certidão de Diretrizes possui validade de 1 (um) ano contado da data de notificação ao interessado, podendo ser prorrogada por mais 1 (um) ano, através de requerimento, nos termos do parágrafo 2º do artigo 72 da Lei Municipal 4.968/2014.

Francisco Esmeraldo Felipe Carneiro
Secretário de Planejamento Urbano



ANEXO - I



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MAUÁ
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO URBANO
COMISSÃO ESPECIAL DE ANÁLISE – CEA

CEA – COMISSÃO ESPECIAL DE ANÁLISE

Lei nº 4.968 de 1º de julho de 2014 alterada pela Lei 5.292 de 14 de dezembro de 2017,
Decreto nº 7.864 de 04/10/2013, Decreto 9.384 de 03/02/2025 e suas alterações

PARECER TÉCNICO 014/2025

A Comissão Especial de Análise, no uso de suas atribuições previstas na Lei Municipal nº 4.968 de 1º de julho de 2014, que dispõe sobre o uso, ocupação e urbanização do solo e dá outras providências, reuniu-se na presente data com o objetivo de expor as considerações da análise e deliberar, nos termos da legislação vigente, quanto à solicitação de Diretrizes requerida nos autos do **Processo Administrativo nº 8902/2024**, para o imóvel de Matrícula Nº 46.079 e Matrícula Nº 46.080, ambas, do Cartório de Registro de Imóveis de Mauá; e Inscrição Cadastral 28.011.001.

Considerando o objeto requerido em folha 02 - Diretrizes para imóvel localizado em Zona de Desenvolvimento Econômico 1A (sem incidência de zoneamento especial) – vide CIUS nº 50924 no Anexo I;

Considerando a documentação acostada aos autos pelos interessados, as informações inseridas pela Coordenadoria de Planejamento Urbano e Informações Estratégicas (folhas 34/39), as informações oriundas da Divisão de Fiscalização/SPU (fls. 40/44), as informações contidas no processo administrativo nº 123381/1986 (apenso), e em verificação à legislação municipal incidente;

Considerando o disposto no artigo 72 da Lei Municipal 4.968/2014.

A Comissão RESOLVE:

1. INFORMAR, Nos termos do parágrafo 2º do artigo 22 da Lei Municipal 3.202/1999:

- a) as informações de zoneamento estão presentes na Certidão Informativa de Uso do Solo nº 50924, que integra o presente Parecer Técnico (Anexo I);
- b) nada consta, no que concerne a restrições de zoneamento que impedem a formalização do desdobro da área, que inclusive já se encontra parcelada em dois imóveis, com o devido registro no Cartório de Registro de Imóveis;
- c) nada consta no que concerne à incidência de melhoramentos sobre o imóvel.

CS/SA
900
OSIDCO

AV. JOÃO RAMALHO, Nº 205, VILA NOÉMIA, MAUÁ, SP, CEP 09371-520,
FONE 4612-7500, CNPJ 46.522.959-0001-98, INSCR. EST. ISENTA, SITE WWW.MAUÁ.SP.GOV.BR

Página 1 de 4



2. INFORMAR, nos termos da Lei Municipal 4.968/2014:

- a) para a formalização do parcelamento do solo (desdobro) não se aplica o conceito de gleba previsto no inciso XXXIII, do artigo 4º da Lei 4.968/2014 – o imóvel já foi objeto de parcelamento do solo nos autos do processo administrativo nº 123381/1986 (apenso);
- b) no que concerne ao parcelamento do solo, deverá ser atendido, integralmente, o disposto no Capítulo I – Seção II – Do Parcelamento do Solo nas ZDE 1 e ZDE 2, do artigo 58 ao artigo 6, no que se aplicar;
- c) no que concerne à adoção da urbanização do solo em forma de condomínio, deverá ser atendido integralmente, o disposto no Capítulo II – Do Condomínio, artigo 63 ao artigo 64; e o disposto no Capítulo II – Do Condomínio, Seção II – Do Condomínio Empresarial, do artigo 68 ao artigo 70, no que se aplicar;
- d) o terreno em questão deverá ser submetido a procedimento de parcelamento do solo, junto ao órgão municipal competente (Divisão de Parcelamento do Solo/SPU), s.m.j., sob a modalidade **desdobro** – uma vez que consta prova registral de que a área de Matrícula CRI nº 44.367 (fls. 21/22) é ocupada pelo leito carroçável da Rua Ruzzi desde outubro de 2005 (vide averbação – AV. 2, do supracitado documento);
- e) considerando a proposta preliminar apresentada (fls. 57/58) e a informação de folha 41 (inexistência de rede de esgoto no trecho da Rua Ruzzi em questão), é importante que o requerente solicite diretrizes e/ou informações à concessionária responsável;
- f) demais documentos bem como o atendimento às demais legislações incidentes e/ou pertinentes poderão ser solicitados, pela unidade administrativa competente, quando da aprovação de demais objetos específicos.

As considerações acima, referem-se à incidência da legislação edilícia e de uso e ocupação de solo municipal, sem o prejuízo do atendimento às demais legislações estaduais e federais incidentes.

Segue o presente Parecer Técnico, assinado pelos membros da Comissão Especial de Análise.

Mauá, 16 de junho de 2025

Página 2 de 4

CÍSA
V00
O0000

AV. JOÃO RAMALHO, Nº 205, VILA NOÉLIA, MAUÁ, SP, CEP 09371-520,
FONE 4512-7500, CNPJ 46.522.959-0001-98, INSCR. EST. ISENTA, SITE WWW.MAUÁ.SP.GOV.BR



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MAUÁ
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO URBANO
GABINETE DO SECRETÁRIO



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MAUÁ
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO URBANO
COMISSÃO ESPECIAL DE ANÁLISE – CEA

Anexo I – CIUS Nº 50924

https://webgis.maua.sp.gov.br/cius/t_cius_consulta_print.php?editid1...

CIUS



PREFEITURA DE MAUÁ

CERTIFICADO INFORMATIVO DE USO DE SOLO
Este documento não tem valor de licenciamento, bem como sua validade é de 120 (cento e vinte) dias a partir da data de emissão.
Se o licenciamento for necessário, o interessado deverá apresentar ao Departamento de Planejamento Urbano e Meio Ambiente o presente documento, juntamente com a documentação exigida.

CIUS Nº 50924

Data Consulta: 07/06/2025

Identificação

Interesse: VERIFICAÇÃO CEA

Inscrição Imobiliária: 28.011.001

Uso Pretendido: Industrial

Endereço: RUA RUZZI, 207 - SERTÃOZINHO, BAIRRO

Loteamento: BR SERTÃOZINHO

Dados Físicos

Área Lote Ge: 92.334,10

Área Lote Cad: 91.409,90

Área Construída

Coord: -46,48, -23,70

Interferências no Lote

APM Não Incide

App 50m Sim

App 30m Sim

Dist. ZCIC 3810 metros

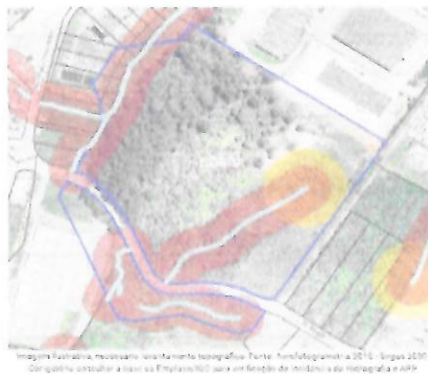


Imagem ilustrativa, necessária para o planejamento urbano. Fonte: Aerofotogrametria 2010 - Supers 2010.
Consulte o site do Departamento de Planejamento Urbano e Meio Ambiente para informações sobre o planejamento urbano e ambiental.

Legenda

☐ Lote

☐ Hidrografia

APP 50 m

APP 30 m

APM

Zonamento

Macrozonamento

MZA

Zonamento
Zona de Desenvolvimento Econômico 1A

Zona
ZDE 1A

Zonamento Especial
Não incide

Índices

Lote Mínimo

500,00m²

Lote Máximo

Não incide

Taxa Ocup

70%

Recuo Frontal

Mínimo 5 m - Ver anexo V

Coef. Aproveitamento

2,0

Vagas

1 por unid. - Ver anexo XI

Quilanga

nda

Testada

10,00 m

Taxa Permeab

5% e 15% - Ver anexo V

Usos / Atividades Permitidas

Uso Comercial / Prestação de Serviços / Institucional / Industrial

Atividade Não Incômodas/Incômodas I/Incômodas II/Incômodas III

Hierarquia Logradouro Local 2

Observações

Verificar necessidade de estudos adicionais como: EIV, RIV, RAP, RIV

Fundadora JOSIANE APARECIDA SILVA DE ANDRADE

Propriedade ☐ Protocolado

Data Alteração 07/06/2025

1 of 1

07/06/2025, 14:10

Página 4 de 4

CI-SA
POO
OQIQOQ

AV. JOÃO RAMALHO, Nº 205, VILA NOÊMIA, MAUÁ, SP, CEP 09371-520,
FONE 4512-7500, CNPJ 46.522.959-0001-98, INSCR. EST. ISENTA, SITE www.maua.sp.gov.br

CÓDIGO
Rede 182

AV. JOÃO RAMALHO, N.º 205, 3º ANDAR, VILA NOÊMIA, MAUÁ, SP, CEP 09371-520,
FONE 4512-7500, CNPJ 46.522.959-0001-98, INSCR. EST. ISENTA, SITE www.maua.sp.gov.br

Página 6 de 6



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MAUÁ
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO URBANO
GABINETE DO SECRETÁRIO



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MAUÁ
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO URBANO
COMISSÃO ESPECIAL DE ANÁLISE - CEA

PARECER TÉCNICO 014/2025

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO URBANO

Josiane Aparecida Silva de Andrade

Marcio Alexandre Veluci

SECRETARIA DE HABITAÇÃO

Gabriela Smania

Jonathan Feitosa Sampaio

SECRETARIA DE MEIO AMBIENTE

Jéssica Taise de Freitas

Sérgio Caram de Moraes

SECRETARIA DE ASSUNTOS JURÍDICOS

Gabriela Alonso dos Santos

Tatiana de Melo Moretti

SECRETARIA DE OBRAS

Rafael Devides Bento

Nívea Melhado Cuesta Hijano

SECRETARIA DE MOBILIDADE URBANA

Paulo Henrique Pereira de Araújo Luz

Cícero Reginaldo Pereira da Silva

Página 3 de 4

CÓDIGO
Rede 183

AV. JOÃO RAMALHO, N.º 205, VILA NOÊMIA, MAUÁ, SP, CEP 09371-520,
FONE 4512-7500, CNPJ 46.522.959-0001-98, INSCR. EST. ISENTA, SITE www.maua.sp.gov.br