



CERTIDÃO DE DIRETRIZES - SPU N.º 001/2025

Expedida em 17/03/2025

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

Considerando o requerimento de Pedroso Empreendimento & Construção SPE LTDA, a documentação acostada aos autos do **Processo Administrativo N° 8209/2024**, e em especial, as informações inseridas pela Coordenadoria de Planejamento Urbano e Informações Estratégicas (fls. 27/33) e o Parecer Técnico N° 023/2024 (fls. 35/36), emitido pela Comissão Especial de Análise – CEA.

RESOLVE:

Expedir a presente CERTIDÃO DE DIRETRIZES, objetivando o orientar o desenvolvimento do projeto para ocupação do imóvel situado à Avenida Queiroz Pedroso, nº 1.006, Jardim Pedroso - Inscrição Cadastral 04.107.001, 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 construção do empreendimento, o qual deverá 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 N° 023/2024 emitido pela Comissão Especial de Análise - CEA (fls. 35/36) – Anexo I.
2. Previamente à autuação de processo objetivando a análise do projeto edílico e expedição do alvará de construção, faz-se necessário ser requerido e aprovado o Plano de Ocupação (art. 151 da Lei Municipal 4.968/2014) e o parcelamento



do solo (desdobro) do imóvel em tela; visando o atendimento do dispositivo legal, que determina que em terrenos particulares situados em Zona Especial de Interesse Social 2 – ZEIS 2, no mínimo 50% (cinquenta por cento) do terreno deverá ser reservado para Habitação de Interesse Social – HIS (art. 146, Lei 4.968/2014) e que, tal tipologia habitacional, produzida pela iniciativa privada ou pela iniciativa pública, terá a demanda definida pelo Poder Público Municipal e será destinada a pessoas e/ou famílias residentes em Mauá (art. 81, Lei 4.968/2014).

3. O Plano de Ocupação deverá ser apresentado ao Poder Executivo Municipal e submetido à análise mediante abertura de processo específico e aprovação pela Comissão Especial de Análise – CEA; nos termos do disposto na Seção II - Do Plano de Ocupação Das Zeis 2, da LM 4.968/2014.

4. Na **Certidão de Desdobro** deverá ser registrado, na parcela territorial destinada a HIS, que tal imóvel é destinado à implantação de Habitação de Interesse Social – HIS.

5. Na **Quadra Fiscal** pertinente, deverá ser registrado na parcela territorial destinada a HIS, que o novo imóvel é destinado à implantação de Habitação de Interesse Social – HIS.

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

Processo Nº 8209/24
Folhas Nº 035
Rúbrica

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 8.899/2021 e suas alterações

PARECER TÉCNICO 023/2024

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 8209/2024**, para o imóvel de Matrícula Nº 23.420 do Cartório de Registro de Imóveis de Mauá e Inscrição Cadastral 04.107.001.

Considerando o objeto requerido em folha 02 - Certidão de Diretrizes para imóvel com sobreposição de zoneamento especial, a saber, Zona Especial de Interesse Social 2 – ZEIS 2 em Zona de Uso Diversificado 1A (ZUD 1A);

Considerando a documentação acostada aos autos pelos interessados, as informações inseridas pela Coordenadoria de Planejamento Urbano e Informações Estratégicas (folhas 27/32), as informações oriundas da Divisão de Fiscalização/SPU (fls. 33/34) 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 45955, que integra o presente Parecer Técnico (Anexo I);
- b) nada consta no que concerne a restrições de zoneamento que impeçam o parcelamento da área em questão;
- c) nada consta no que concerne à incidência de melhoramentos sobre o imóvel.

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

- a) para o uso e a ocupação da área em questão, deverá ser atendido, integralmente, o disposto no Capítulo II – Das ZEIS 2 (artigos 146 a 172) no que se aplicar;

11 SA
00
CÓDIGO
Rede 183

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



- b) ressalta-se que nos terrenos particulares situados em Zona Especial de Interesse Social 2 – ZEIS 2, no mínimo 50% (cinquenta por cento) do terreno deverá ser reservado para Habitação de Interesse Social – HIS (art. 146) e que, tal tipologia habitacional, produzida pela iniciativa privada ou pela iniciativa pública, terá a demanda definida pelo Poder Público Municipal e será destinada a pessoas e/ou famílias residentes em Mauá (art. 81);
- c) na porção de terreno não reservada para HIS, são admitidas todas as categorias de uso, índices e parâmetros previstos para a zona em que se localizarem, sem prejuízo da aplicação das disposições específicas relativas à incomodidade e ao estudo de impacto de vizinhança das atividades a serem licenciadas (art. 149);
- d) as peculiaridades legais no que concerne às tipologias HIS estão previstas no Título V – Das Habitações de Interesse Social e das Habitações de Mercado Popular – HMP, artigo 81 a 124;
- e) reforça-se que, a aprovação de projetos de parcelamento e edificação nas ZEIS 2 estará condicionada à apresentação de um Plano de Ocupação ao Poder Executivo Municipal, pelo proprietário ou compromissário do imóvel (art. 150);
- f) o terreno em questão deverá ser submetido a procedimento de parcelamento do solo, sob a modalidade desdobro, junto ao órgão municipal competente, a saber, Divisão de Parcelamento do Solo, após a emissão da Certidão de Diretrizes pelo Poder Executivo Municipal;
- g) deverão ser solicitadas, nas concessionárias de água, esgoto, energia elétrica, telefonia, gás, etc, as diretrizes específicas para a implantação do empreendimento que se objetivar;
- h) demais documentos bem como o atendimento às demais legislações incidentes e/ou pertinentes poderão ser solicitados, pela unidade administrativa competente, quando da aprovação dos projetos 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, 15 de novembro de 2024

SI'SA
F00
CÓDIGO

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.MAUÁ.SP.GOV.BR



PARECER TÉCNICO 023/2024

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO URBANO

Josiane Aparecida Silva de Andrade

Marcio Alexandre Veluci

SECRETARIA DE HABITAÇÃO

Gabriela Smania

Vanessa Bastos dos Santos

SECRETARIA DE MEIO AMBIENTE

Marcos Gregório Santana

Sérgio Caram de Moraes

SECRETARIA DE ASSUNTOS JURÍDICOS

Gabriela Alonso dos Santos

Luana Araújo de Lima

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



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

Anexo I – CIUS Nº 45955

https://webgis.maua.sp.gov.br/cius/cius_consulta_print.php?cdm=1

CIUS



PREFEITURA DE MAUÁ

CERTIDÃO INFORMATIVA 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.
As informações contidas neste documento não excluem o interessado da execução do Licenciamento de atividades permitidas nos órgãos competentes junto ao Estado.

CIUS nº 45955

Data Consulta: 12/11/2024

Identificação

Interessado: VERIFICAÇÃO - ANÁLISE CEA

Inscrição Imobiliária: 04.101.001

Endereço: AVENIDA QUEIROZ PEDROSO, 1006 - PEDROSO, JARDIM

Uso Pretendido: Comercial

Loteamento: JO PEDROSO

Dados Físicos

Área Lote Geo: 3.904,64

Área Lote Cad: 3.710,00

Área Construída

Coord: -46,47, -23,68

Interferências no Lote

APM Não incide

App 50m Não incide

App 30m Não incide

Dist. ZEC: 985 metros

Legenda

- Lote
- Hidrografia
- APP 50 m
- APP 30 m
- APM



Imagem ilustrativa, necessário levantamento topográfico. Fonte: Aerofotogrametria 2010 - Orças 2000
Sugestão: consultar a base da Empresa: GC para verificação da incidência de Hidrografia e APP

Zonamento

Macrozonamento
MZA

Zonamento
Zona de Uso Diversificado 1A

Zona
ZUD 1A

Zonamento Especial
Zonas Especiais de Interesse Social 2

Índices

Lote Mínimo

60m² / 90m² / 125m² - Ver anexo VII

Taxa Ocup.

75%

Coef. Aproveitamento

2,0 e 5,0 - Ver anexo VII

Outorga

nda

Taxa Permeab.

De 0 a 15% - Ver anexo VII

Lote Máximo

125 m² - Ver anexo VII

Recuo Frontal

Cálculo - Ver anexo VII

Vagas

nda

Testada

De 3,5 m a 5,0 m - Ver anexo VII

Usos / Atividades Permitidas

Uso Residencial / Comercial / Prestação de Serviços / Institucional / Industrial

Atividade Não Incômodas/Incômodas I/Incômodas II - Ver Cap. 2 Luos

Hierarquia Logradouro Coletora 1

Observações

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

Funcionário público

Posição

Data Alteração 12/11/2024

1 of 1

US 13
700
CÓDIGO

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

[Handwritten signatures and stamps]
12/11/2024, 16:47