



CERTIDÃO DE DIRETRIZES - SPU N.º 002/2025

Expedida em 27/05/2025

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

Considerando o requerimento de GC Empreendimentos e Participações LTDA, a documentação acostada aos autos do **Processo Administrativo N° 3806/2024**, e em especial, as informações inseridas pela Coordenadoria de Planejamento Urbano e Informações Estratégicas (fls. 28/33) e o Parecer Técnico N° 009/2025 (fls. 79/81), 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 1.201, Jardim Pedroso - Inscrição Cadastral 04.050.042, à luz da legislação municipal vigente; para o qual deverão ser observados:

Disposições Gerais:

1. Estas diretrizes não aprovam o **Plano de Ocupação** da Zona Especial de Interesse Social 2 – ZEIS 2; tal plano deverá ser objeto de requerimento específico ao Poder Executivo Municipal e será analisado no âmbito da Comissão Especial de Análise – CEA.

2. 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.

3. 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° 009/2025 emitido pela Comissão Especial de Análise - CEA (fls. 79/81) – 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

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 009/2025

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 3806/2024**, para o imóvel de Matrícula Nº 77.377 do Cartório de Registro de Imóveis de Mauá - Inscrição Cadastral 04.050.042.

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) – vide CIUS nº 48456 no Anexo I;

Considerando a documentação acostada aos autos pelos interessados, as informações inseridas pela Coordenadoria de Planejamento Urbano e Informações Estratégicas (folhas 28/33 e 54/60), as informações oriundas da Divisão de Fiscalização/SPU (fls. 34/36) 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:

- as informações de zoneamento estão presentes na Certidão Informativa de Uso do Solo nº 48456, que integra o presente Parecer Técnico (Anexo I);
- nada consta no que concerne a restrições de zoneamento que impeçam o parcelamento da área em questão;

Página 1 de 5

CLSA
P00
OSIDQO

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



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;
- b) ressalta-se 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) 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 (ZUD 1A), 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 dispostas no Título V – Das Habitações de Interesse Social e das Habitações de Mercado Popular – HMP, artigos 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), que deverá ser submetido a análise via autuação de processo administrativo específico, após a emissão da Certidão de Diretrizes pelo Poder Executivo Municipal;
- 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 e aprovação do Plano de Ocupação pelo Poder Executivo Municipal;

Página 2 de 5

CÓDIGO
004
SA 13

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



- g) na **Certidão de Desdobro** deverá estar descrito/registrado, na parcela territorial destinada a HIS, que tal imóvel **se destina à implantação de Habitação de Interesse Social – HIS**;
- h) considerando as informações específicas da Divisão de Fiscalização, registradas em Vistoria Prévia (fl. 36), na qual identifica um prolongamento informal/não oficial da Avenida Queiroz Pedroso no trecho que tangencia o imóvel sem guias e sarjetas, sem redes de abastecimento de água, esgoto, e sem rede de energia elétrica, deverão ser solicitadas, nas concessionárias de água, esgoto, energia elétrica, telefonia, gás, etc, as diretrizes específicas para a implantação dos empreendimentos que se objetivar;
- i) deverá ser verificado, junto à secretaria competente, a necessidade de demarcação formal “*in loco*” para a implantação física do trecho da Avenida Queiroz Pedroso (Inscrição Cadastral 04.050.901) e da Rua/Logradouro inominado (Inscrição Cadastral 04.050.902) que margeiam o imóvel em tela – informa-se que, s.m.j. e em conformidade com a Lei Municipal 6.267/2025 - Anexo XX, compete à Secretaria de Obras;
- j) orienta-se que se proceda, frente ao Poder Executivo Municipal, o requerimento de “**Alinhamento**”, para a identificação e correta demarcação das linhas de divisas entre o imóvel e os logradouros públicos circundantes;
- k) 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, 18 de março de 2025

Página 3 de 5

SI'SA
F00
051000

AV. JOÃO RAMALHO, N° 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



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 009/2025

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 _____

Tatyana 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 4 de 5

CEA
P00
051000

AV. JOÃO RAMALHO, N° 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



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 48456

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

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 constituem o licenciamento, a urbanização ou a aprovação definitiva dos projetos submetidos para análise.

CIUS nº 48456

Data Consulta 11/03/2025

Identificação

Interessado VERIFICAÇÃO CEA

Inscrição Imobiliária 04.050.042

Uso Pretendido Residencial

Endereço AVENIDA QUEIROZ PEDROSO, 1201 - PEDROSO, JARDIM

Loteamento VI ASSIS BRASIL

Dados Físicos

Área Lote Geo. 4.348,39

Área Lote Cad. 3.081,06

Área Construída 265,37

Coord. -46,47, -23,68

Interferências no Lote

APM Não incide

App 50m Não incide

App 30m Sim

Dist. ZEIC 1141 metros

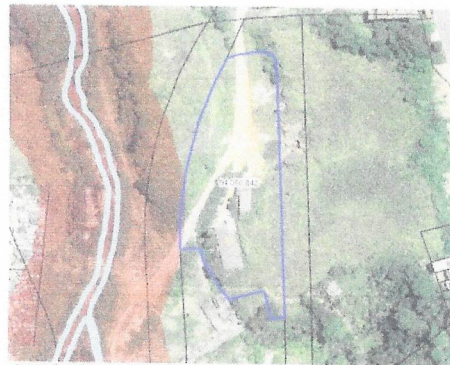


Imagem Aeronáutica, recorte do levantamento topográfico. Fonte: Aerofotogrametria 2010 - Sigas 2800
Consultar a base de dados da Prefeitura para verificação da incidência de hidrografia e APP

Legenda

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

Zoneamento

Macrozoneamento
MZA

Zoneamento
Zona de Uso Diversificado 1A

Zona
ZUD 1A

Zoneamento Especial
Zonas Especiais de Interesse Social 2

Índices

Lote Mínimo
60m² / 90m² / 125m² - Ver anexo VII

Lote Máximo
125 m2 - Ver anexo VII

Taxa Ocup.
75%

Recuo Frontal
Cálculo - Ver anexo VII

Coef. Aproveitamento
2,0 e 5,0 - Ver anexo VII

Vagas
nda

Outorga
nda

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

Taxa Firmab.
De 0 a 15% - Ver anexo VII

Usos / Atividades Permitidas

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

Hierarquia Logradouro Coletora 1

Atividade Não Incômodas/Incômodas U/Incômodas II - Ver Cap. 2 Luas

Observações

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

Funcionário JOSIANE APARECIDA SILVA DE ANDRADE

Posição ☐ Protocolado

Data Alteração 11/03/2025

1 of 1

CÓDIGO
131 SA
004
Rede 183

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

11/03/2025, 16:10
Página 5 de 5