



CERTIDÃO DE DIRETRIZES - SPU N.º 001/2026

Expedida em 13/02/2026

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

Considerando o requerimento de José Ricardo Zaghi, portador do CPF nº 080.061.278-75, sócio-administrador de ZAGAL EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, CNPJ nº 29.834.014/0001-92, a documentação acostada, pelos interessados, aos autos do **Processo Administrativo Nº 1729/2024**, as informações inseridas pela Coordenadoria de Planejamento Urbano e Informações Estratégicas (fls. 80/89) – complementadas às folhas 180/183; as informações de vistoria “in loco”, inseridas pela Divisão de Fiscalização (fls. 90/91) – complementadas às folhas 188/189, e ainda, e o Parecer Técnico Nº 023/2025 (fls. 193/195), expedido pela Comissão Especial de Análise – CEA.

RESOLVE:

Expedir a presente CERTIDÃO DE DIRETRIZES, objetivando orientar o desenvolvimento do projeto para uso e ocupação do imóvel situado à Estrada Guaraciaba, nº 510, Sertãozinho - Inscrição Cadastral 27.018.041, 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 Ambiental 2 – ZEIA 2; tal plano deverá ser objeto de requerimento específico ao Poder Executivo Municipal e será analisado no âmbito da Comissão Especial de Análise – CEA, e aprovado pela Secretaria de Planejamento Urbano com anuência da Secretaria de Meio Ambiente.

2. Estas diretrizes não licenciam o projeto de construção do condomínio industrial; tal objeto deverá ser requerido na forma de **Alvará de**



Aprovação de Projeto e Execução, mediante requerimento específico ao Poder Executivo Municipal e será analisado no âmbito da Coordenadoria de Controle, Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo / Divisão de Análise e Aprovação de Projetos.

Disposições Específicas:

1. Previamente à autuação de processo objetivando a análise do projeto edifício – condomínio industrial, faz-se necessário ser requerida a análise e aprovação do Plano de Ocupação da ZEIA 2 (art. 188 da Lei Municipal 4.968/2014); dada a incidência de faixa do zoneamento especial na parcela territorial em questão.

2. Na apresentação da proposta de Plano de Ocupação e de Alvará de Aprovação de Projeto e Execução, deverão ser atendidas todas as pontuações e os parâmetros técnicos dispostos no Parecer Técnico Nº 023/2025, expedido pela CEA (folhas 193/195) – Anexo I.

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 – Análise da CEA



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 023/2025

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 1729/2024**, para o imóvel, matriculado no Cartório de Registro de Imóveis de Mauá sob os números 72.687 e 72.688 - Inscrição Cadastral 27.018.041.

Considerando o objeto requerido em folha 02 - Diretrizes para imóvel com incidência parcial de zoneamento especial, a saber, Zona Especial de Interesse Ambiental 2 – ZEIA 2 em Zona de Desenvolvimento Econômico 1A - ZDE – 1A – vide CIUS nº 52759 no Anexo I;

Considerando a documentação acostada aos autos pelos interessados, as informações inseridas pela Coordenadoria de Planejamento Urbano e Informações Estratégicas (folhas 80/89), as informações oriundas da Divisão de Fiscalização/SPU (fls. 90/91 e 188/189) 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 52759, que integra o presente Parecer Técnico (Anexo I);
- nada consta no que concerne à incidência de melhoramentos sobre o imóvel.

Página 1 de 5

CI/SA
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



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

a) para o uso e a ocupação da área em questão, na porção do território **com incidência** de zoneamento especial, deverá ser atendido, integralmente, o disposto no TÍTULO VI, CAPÍTULO III – DAS ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE AMBIENTAL (artigos 173 a 192) e o disposto no ANEXO XVIII, no que se aplicar;

b) para o uso e a ocupação da área em questão, na porção do território **sem incidência** de zoneamento especial, deverá ser atendido, integralmente, o disposto no TÍTULO IV – DA URBANIZAÇÃO (artigos 41 a 45; o disposto no TÍTULO IV – CAPÍTULO II – DO CONDOMÍNIO (artigos 63 a 64 e, artigos 68 a 70); o disposto no CAPÍTULO III – DAS DIRETRIZES PARA OS PLANOS DE URBANIZAÇÃO DO SOLO (artigos 71 a 72); o disposto no CAPÍTULO IV - DA APROVAÇÃO DOS PLANOS DE URBANIZAÇÃO E EXECUÇÃO DAS OBRAS (artigos 73 a 80), no que se aplicar;

c) especificamente no que concerne ao artigo 69 da Lei Municipal 4.968/2014, esta Comissão entende que não se aplica ao caso em tela, o conceito de Gleba, definido no inciso XXXIII do artigo 4º da supracitada Lei; em extrato: “XXXIII - Gleba: terreno que não foi objeto de parcelamento do solo para fins urbanos e para cumprir sua função social, nos termos dos artigos 2º, 3º, 4º, 5º e 6º da Lei nº 4153, de 26 de março de 2007 (Plano Diretor)”, uma vez que a área em tela já foi objeto de parcelamento do solo, na forma de **desmembramento**, nos autos do processo administrativo nº 40363/1976 (fls. 174,190/191 – antiga inscrição cadastral 27.018.002);

d) na sobreposição da proposta de urbanização pretendida (fl.98) sobre a base cartográfica do município (fl. 192), verifica-se que o empreendimento avança sobre a faixa classificada como ZEIA II; dessa forma e, mantida a proposta de urbanização conforme apresentada, há a necessidade de autuação de

Página 2 de 5

CLSA
P00
ODIGOO

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



processo administrativo visando a análise e aprovação do Plano de Ocupação da ZEIA, propriamente dita;

- e) reforça-se que, o uso e a ocupação de solo nas ZEIAS estão condicionados à aprovação do Plano de Ocupação pela Secretaria de Planejamento Urbano, com anuência prévia da Secretaria de Meio Ambiente (artigo 188);
- f) o Plano de Ocupação da ZEIA, a ser apresentado ao Poder Público, deverá ser requerido pelo proprietário ou possuidor do imóvel, mediante autuação de processo administrativo específico, após a emissão da **Certidão de Diretrizes** pelo Poder Executivo Municipal;
- g) consta, na base cadastral do município (fl. 188), ausência de redes de abastecimento de água e esgotamento sanitário na via fronteira ao imóvel; desta forma, faz-se necessário a solicitação de diretrizes às concessionárias de água e esgoto no município. Orienta-se, que sejam solicitadas também, as diretrizes frente a concessionária de energia elétrica, dado o porte do empreendimento que se pretende implantar (fl. 98);
- 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 se referem 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 agosto de 2025

Página 3 de 5

CI'SA
P00
ODIGOO

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



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 023/2025

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

Sidney Gavião _____

Nívea Melhado Cuesta Hijano _____

SECRETARIA DE MOBILIDADE URBANA

Paulo Henrique Pereira de Araújo Luz _____

Cícero Reginaldo Pereira da Silva _____

Página 4 de 5

CÓDIGO
Rede
183

AV. JOÃO RAMALHO, N° 205, VILA NOÉMIA, 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 52759

CIUS

https://webgis.maua.sp.gov.br/cius/cius_consulta_print.php?edind1



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 são de caráter informativo e não representam o planejamento de uso do solo, portanto não podem ser utilizadas para fins de licenciamento.

CIUS nº 52759

Data Consulta 11/08/2025

Identificação

Interessado VERIFICAÇÃO CEA

Inscrição Imobiliária 27.018.041

Uso Pretendido Industrial

Endereço ESTRADA GUARACIABA, 510 - CARLINA, VILA

Loteamento BR SERTÃOZINHO

Dados Físicos

Área Lote (m²) 173.141,00

Área Lote (m²) 168.993,00

Área Construída

Coord -46,48, -23,70

Interferências no Lote

APM Não incide

App 50m Sim

App 30m Sim

Dist ZEC 3745 metros

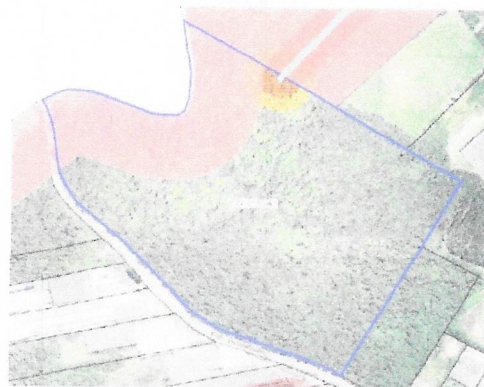


Imagem satelital necessária para levantamento topográfico. Fonte: Aerofotogrametria 2010 - Siga 2000.
Elaboração: Consultoria base de Engenharia, para verificação da incidência de Hidrografia e APP.

Legenda

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

Zonamento

Macrozonamento

MZA

Zonamento

Zona de Desenvolvimento Econômico 1A

Zona

ZDE 1A

Zonamento Especial

Zonas Especiais de Interesse Ambiental 2

Índices

Lote Mínimo

Ver Cap. 3 - LUOS

Taxa Orç

Ver Cap. 3 - LUOS

Coef. Aproveitamento

Ver Cap. 3 - LUOS

Outorga

Ver Cap. 3 - LUOS

Taxa Permeab

Ver Cap. 3 - LUOS

Lote Máximo

Ver Cap. 3 - LUOS

Recuo Frontal

Ver Cap. 3 - LUOS

Vagas

Ver Cap. 3 - LUOS

Testada

Ver Cap. 3 - LUOS

Usos / Atividades Permitidas

Uso Comercial / Prestação de Serviços / Institucional / Industrial

Atividade Ver Cap. 3 Luos

Hierarquia Logradouro Arterial

Observações

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

Funcionário público

Posição

Data Alteração 11/08/2025

1 of 1

CÓDIGO
Rede
183

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.maua.sp.gov.br

Página 5 de 5