



CERTIDÃO DE DIRETRIZES - SPU N.º 004/2025

Expedida em 25/07/2025

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, pelos interessados, aos autos do **Processo Administrativo Nº 3807/2024**, as informações inseridas pela Coordenadoria de Planejamento Urbano e Informações Estratégicas (fls. 28/33), pela Divisão de Fiscalização (fls. 34/36), e ainda, e o Parecer Técnico Nº 011/2025 (fls. 79/81), expedido 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 Rua Luiz Benasso, nº 583, Jardim Haydee - Inscrição Cadastral 04.050.043, 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 Coordenadoria de Controle, Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo / Divisão de Parcelamento do Solo.

3. Estas diretrizes não licenciam 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 / Divisão de Análise e Aprovação de Projetos.

4. Compõe a presente Certidão de Diretrizes o croquis com a localização aproximada das áreas de interesse público (a serem doadas); elaborado nos termos do artigo 72 da Lei Municipal 4.968/2014 – Vide Anexo I.

Disposições Específicas:

1. Deverão ser atendidas todas as pontuações e os parâmetros técnicos dispostos no Parecer Técnico Nº 011/2025, expedido pela CEA (folhas 79/81) – Anexo II.

2. Previamente à autuação de processo objetivando a análise do projeto edílico e de parcelamento do solo, faz-se necessário ser requerida a análise e aprovação do Plano de Ocupação da ZEIS 2 (art. 152 da Lei Municipal 4.968/2014); objetivando o atendimento integral à Lei Municipal 4.968/2014 e, em especial, à determinação de que terrenos situados em Zona Especial de Interesse Social 2 – ZEIS 2, deverão reservar, minimamente, 50% (cinquenta por cento) de sua área - após descontadas as áreas de doação ao Poder Público, para Habitação de Interesse Social – HIS (art. 146, Lei 4.968/2014). Informa-se 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 aprovação do desdobro do imóvel e respectiva emissão da **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, propriamente dita.



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.

6. Após a aprovação do Plano de Ocupação e do Desdobro do imóvel, deverá ser efetivada a doação das áreas a serem reservadas ao Poder Público (Área Verde e área destinada a Equipamento Comunitário), mediante autuação de processo administrativo específico.

7. Na verificação das inclinações do imóvel, e verificada a impossibilidade de apontar área contígua a ser destinada para equipamento comunitário com declividade máxima de 15% (nos termos do artigo 162 da LM 4.968/2014), o Poder Executivo Municipal indicou para reservação as áreas que melhor atende ao interesse público.

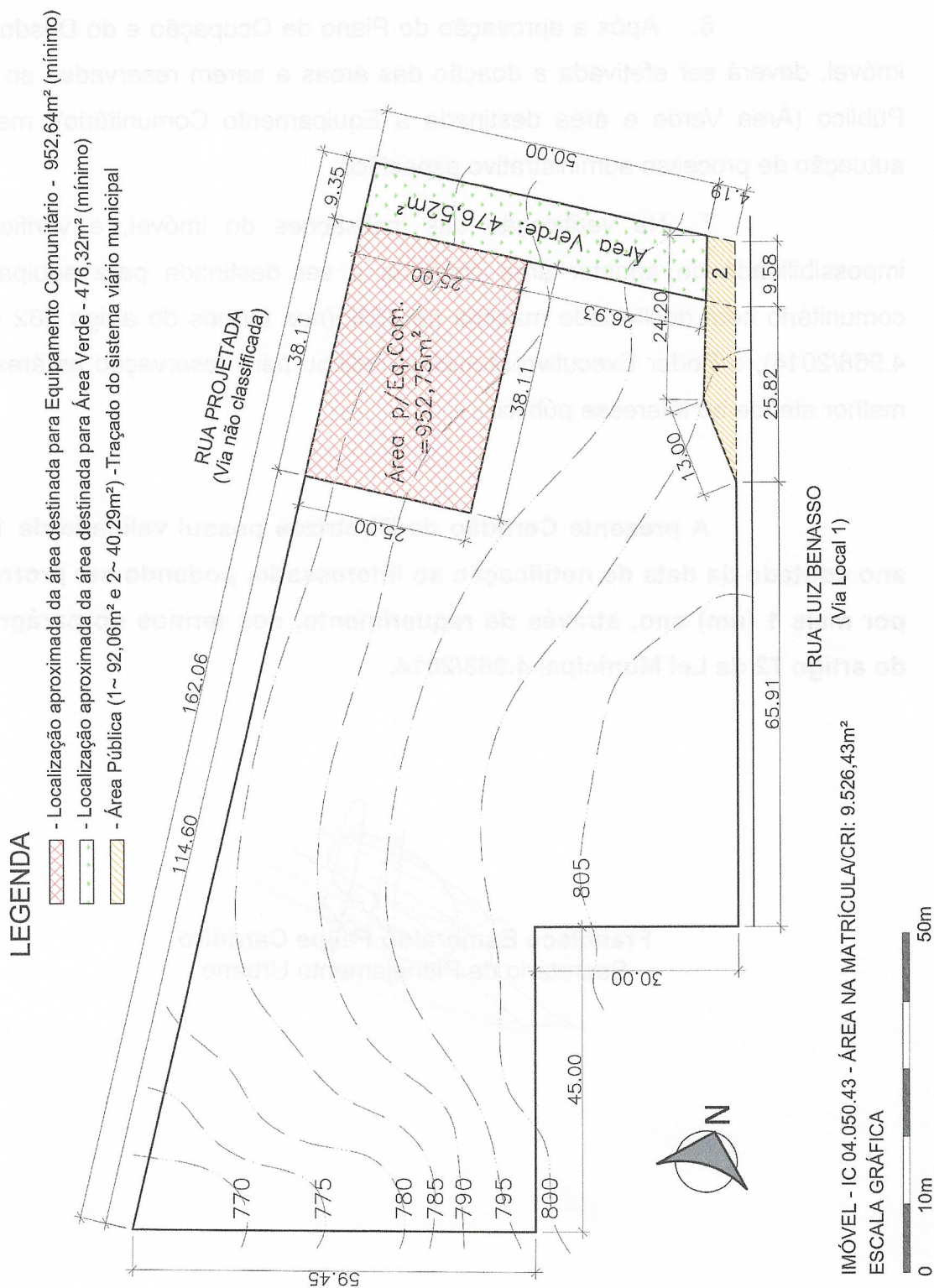
A presente Certidão de Diretrizes possui validade de 1 (um) ano contado da data de notificação ao interessado, podendo ser prorrogada por mais 1 (um) ano, através de requerimento, nos termos do parágrafo 2º do artigo 72 da Lei Municipal 4.968/2014.



Francisco Esmeraldo Felipe Carneiro
Secretário de Planejamento Urbano



ANEXO I – Croquis de localização das áreas a serem doadas





ANEXO II – 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 011/2025

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 3807/2024**, para o imóvel de Matrícula Nº 77.520 do Cartório de Registro de Imóveis de Mauá e Inscrição Cadastral 04.050.043.

Considerando o objeto requerido em folha 02 - Diretrizes para imóvel com incidência de zoneamento especial, a saber, Zona Especial de Interesse Social 2 – ZEIS 2 em Zona de Uso Diversificado 1A - ZUD 1A – vide CIUS nº 50262 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 51/55), 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 50262, que integra o presente Parecer Técnico (Anexo I);
- constam restrições de zoneamento que impedem a execução do desdobro dos 49 novos lotes, detalhados em folha 13 do processo: existe a incidência de zoneamento especial sobre o imóvel, cujos

Página 1 de 6

CVSA
P00
001000

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



parâmetros de uso e ocupação do solo serão informados através do presente parecer;

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;

d) ressalta-se que em terrenos particulares situados em Zona Especial de Interesse Social 2 – ZEIS 2, no mínimo 50% (cinquenta por cento) do terreno (após descontadas as áreas de doação ao Poder Público Municipal – artigo 147), deverá ser reservado para Habitação de Interesse Social – HIS (artigo 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 (artigo 81);

e) no que concerne especificamente ao porte do imóvel e às especificidades da Zona Especial de Interesse Social 2 - ZEIS 2, informa-se que, nos termos do disposto no artigo 160, deverá ser feita a reserva (doação) ao Poder Público Municipal de, no mínimo, 15% da área do imóvel registrada na Matrícula do CRI – Mauá Nº 77.520 (fls. 77/78 – 9.526,43 m²); ou seja, **1.428,96 m²**, dos quais:

- **1/3 – 476,32 m²**: deverão ser destinados para **áreas verdes**;
- **2/3 – 952,64 m²**: deverão ser destinados para **equipamentos comunitários**.

f) o artigo 162 estabelece que as áreas reservadas para uso de equipamentos comunitários tenham declividade máxima de 15% (quinze por cento), como condição para o recebimento do parcelamento pela Municipalidade; entretanto, é possível verificar pelo mapa hipsométrico juntado aos autos (fl. 76) que tais inclinações são escassas no imóvel em tela, cabendo ao Poder

Página 2 de 6

CÓDIGO
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.MAUÁ.SP.GOV.BR



Executivo Municipal definir, com razoabilidade e nos termos do artigo 72, inciso IV, a localização aproximada das áreas institucionais que melhor atenda à demanda do Município;

g) 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 localiza o imóvel, a saber, Zona de Uso Diversificado 1A - ZUD 1A, sem prejuízo da aplicação das disposições específicas relativas à incomodidade e ao estudo de impacto de vizinhança das atividades a serem licenciadas (artigo 149);

h) 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;

i) 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 (artigo 150), que deverá ser submetido a análise via autuação de processo administrativo específico, após a emissão da **Certidão de Diretrizes** pelo Poder Executivo Municipal;

j) 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 concomitantemente à aprovação do **Plano de Ocupação** pelo Poder Executivo Municipal;

k) na **Certidão de Desdobro** deverá ser descrito/registrado, na parcela territorial destinada a HIS, que tal imóvel **se destina à implantação de Habitação de Interesse Social – HIS**;

l) consta, na base cartográfica municipal, a existência do traçado para abertura de viário público nos fundos do imóvel; considerando as informações específicas da Divisão de Fiscalização (registro de Vistoria Prévia - fl. 36), apenas a Rua Luiz Benasso, no alinhamento frontal do imóvel, possui guias, sarjetas, redes de abastecimento de água, esgoto e rede de energia elétrica;



- m) caso haja interesse em proceder o parcelamento da área com testada para a rua não implantada, deverá ser verificado, junto à secretaria competente, a necessidade de demarcação formal “*in loco*” para a implantação do viário previsto (Inscrição Cadastral 04.050.902 e Matrícula CRI – Mauá Nº 40.815); informa-se que, s.m.j. e em conformidade com a Lei Municipal 6.267/2025 - Anexo XX, tais atos competem à Secretaria de Obras;
- n) 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;
- o) 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, 3 de junho de 2025



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 011/2025

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 5 de 6

SL/SA
F00
C91Q00

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

Anexo I – CIUS Nº 50262

CIUS

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



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 devem ser utilizadas para fins de licenciamento ou para a emissão de documentos de propriedade.

CIUS nº 50262

Data Consulta 21/05/2025

Identificação

Interessado VERIFICAÇÃO CEA

Inscrição Imobiliária 04.050.043

Uso Pretendido Residencial

Endereço RUA LUIZ BENASSO, 583 - HAYDEE, JARDIM

Loteamento VL ASSIS BRASIL

Dados Físicos

Área Lote Geo. 11.102,10

Área Lote Cad. 9.526,43

Área Construída

Coord. -46,47, -23,68

Interferências no Lote

APM Não incide

App 50m Não incide

App 30m Não incide

Dist. ZE/C 1106 metros



Imagem ilustrativa, necessita levantamento topográfico. Fonte: Aerofotogrametria 2010 - Sargas 2100.
Obrigatório consultar a base de dados da Engenharia para verificação da existência 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 5,6 m - Ver anexo VII

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

Usos / Atividades Permitidas

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

Atividade Não Incômodas - Ver Cap. 2 Luos

Hierarquia Logradouro Local 1

Observações

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

Funcionário público

Posição ☐ Protocolado

Data Alteração 21/05/2025

1 of 1

21/05/2025, 16:17

Página 6 de 6

EL'SA
P00
001000

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