



PREFEITURA DE MATÃO
Secretaria Municipal de Obras,
Desenvolvimento Urbano

CERTIDÃO DE DIRETRIZES E VIABILIDADE **Nº 000/2026**

ROBSON ONOFRE MOREIRA, Secretário Municipal de Obras, Desenvolvimento Urbano da Prefeitura Municipal de Matão, Estado de São Paulo, usando de suas atribuições legais e atendendo o pedido exarado no **requerimento nº: 8797/2025**, de 07 de setembro de 2025, subscrito por **GETÚLIO CADIOLI**, CPF nº 162.080.138-87, neste ato representado pelo responsável técnico, Roberto Luiz Trevisan Pecorare, portador do CAU nº A63539-1.

CERTIFICA, para os devidos fins e para que produza os efeitos de direito onde quer que seja apresentada, que o empreendimento urbanístico pretendido a ser implantado em uma área de terra, localizada no loteamento **Chácara Primavera**, objeto da **matrícula sob nº 29.476**, de ordem do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Matão/SP, empreendimento este a ser aprovado e construído como **condomínio residencial multifamiliar**, vertical, constituído por 38 (trinta e oito) unidades habitacionais, distribuídas em 01 (um) bloco, com o subsolo destinado à garagem, o pavimento térreo destinado à garagem e hall social (não habitacionais) o primeiro pavimento utilizado para 2 (duas) unidades habitacionais, os pavimentos do segundo ao nono utilizados para 4 (quatro) unidades habitacionais e o décimo pavimento utilizado para 4 (quatro) unidades habitacionais tipo duplex, totalizando 13 (treze) pavimentos, locado em uma área de terras de 1.220,85 m²; cujas diretrizes encontram-se exaradas no Plano Diretor do Município de Matão – Lei Municipal nº 3.800, de 05 de outubro de 2006 e suas alterações, no Código de Obras – Lei nº 4.118 de 13 de janeiro de 2010 e suas alterações e nas Leis Federais nº 10.257, de 10 de julho de 2001 e suas alterações e nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e suas alterações, não deixando de respeitar o empreendedor, neste caso em específico o que se segue:

1 – Inicialmente, deve o empreendedor, sem prejuízo das demais regras previstas nas Leis, apresentar a suas expensas, a Certidão de Uso do solo, como também respeitar o **recoo em função do H/8 e A x 8**;

1.1 – Empreendimentos que podem impactar no tráfego aéreo do Município deverão ser submetidos à aprovação da COMAER e apresentar a referida aprovação no E.I.V., em atendimento à Portaria nº 957/GC3, de 9 de julho de 2015,



PREFEITURA DE MATÃO
Secretaria Municipal de Obras,
Desenvolvimento Urbano

que trata da avaliação de obstáculos e construção nas proximidades de aeródromos e helipontos;

2 – Apresentar a suas expensas, o **E.I.V. – Estudo de Impacto de Vizinhança**, como pré-requisito para aprovação do empreendimento;

2.1 – Elaborar estudo viário para mitigação de possíveis conflitos no trânsito local, **incluindo** áreas específicas (vagas) para carga e descarga, que poderão ser alocadas nos recuos e **sugere-se** que sejam previstas vagas para visitantes, conforme item 8.1;

2.2 - Nos termos do § 2º, § 3º e § 12 da Lei Municipal nº 3.800/2006 (Plano Diretor) e suas alterações, o E.I.V. será submetido à análise da CEIV – Comissão de Estudo de Impacto de Vizinhança, órgão deliberativo e soberano, que poderá:

a) declarar a inviabilidade do empreendimento;

b) aprová-lo, fixando condicionantes, medidas mitigadoras e compensatórias necessárias à mitigação dos impactos identificados, inclusive a execução de obras, adequações de infraestrutura ou **contrapartida financeira**, quando tecnicamente justificada.

2.3 – A execução das soluções propostas no item 2.1 e 2.2, ocorrerão às expensas do empreendedor;

2.4 – A elaboração do E.I.V. não substituirá o E.I.A. - Estudo de Impacto Ambiental, medida obrigatória disposta em normas hierarquicamente superiores a esta Lei, sendo um dos principais instrumentos da Política Nacional do Meio Ambiente;

3 – Os lotes em questão deverão atender os seguintes requisitos:

3.1 – **Não poderão ter nenhum outro tipo de edificação aprovada ou construída no local.** Caso tenham, será necessário realizar o requerimento de cancelamento do projeto e/ou demolição da referida construção;

3.2 – **É obrigatório a fusão dos referidos lotes.** Imóveis que receberam autorização expressa com vocação ou destinação primária para uso e ocupação do solo misto, ou seja, residencial e comercial, residencial, comercial e industrial leve, **continuarão com a mesma vocação primária**, ou seja os lotes de uso e ocupação do solo **restritamente residenciais**, ao serem fundidos, obedecerão a sua vocação primária, tornando os demais lotes a serem fundidos com a mesma vocação, independente da sua testada principal estar ou não em corredores mistos;



PREFEITURA DE MATÃO
Secretaria Municipal de Obras,
Desenvolvimento Urbano

4 – Nas edificações que tiverem mais de três andares acima do térreo, haverá pelo menos um elevador, não dispensando a existência de escada, de acordo com as Normas Técnicas da ABNT N° 9050 e modificações;

4.1 – Deverá existir acesso entre o hall do elevador e o hall da escada;

5 – Realizar estudo com relação ao ponto de disposição das águas pluviais, caso seja canalizado em rede já existente, deverá a empresa apresentar simulação hidráulica do comportamento do sistema pluvial quando somado a contribuição do referido empreendimento;

5.1 – O empreendimento será responsável pela captação e disposição das águas pluviais que atualmente percorrem e são dissipadas nas áreas objeto desta diretriz.

5.2 – Aproveitar 70% das águas pluviais de lajes superiores e garagens, com reuso no sistema de irrigação e sanitário;

6 – Construção de calçadas, junto ao alinhamento de logradouros públicos e o tratamento paisagístico, serão de responsabilidade do empreendedor, assim como as respectivas conservações ficarão a cargo da Associação dos Proprietários;

7 – Empreendimentos que possuírem pavimento(s) inferior(es) ao térreo (subsolo), deverão apresentar um recuo após a rampa de acesso do subsolo para o térreo, de modo que o carro esteja em nível para ter acesso a via pública, por questão de visibilidade e segurança;

7.1 – Os subsolos serão dispensados dos recuos frontais, laterais e de fundos, **desde que** destinados à garagem de veículos, depósitos de material em condomínios residenciais e suas coberturas sejam horizontais e contínuas e não possuam altura superior a 1,20 m (um metro e vinte centímetros), medida no ponto de maior nível de referência da calçada ou qualquer outra via pública, respeitados os índices de permeabilidade estabelecidos no Plano Diretor de Desenvolvimento de Matão;

7.2 – Em empreendimentos em que o imóvel possuir 02 (duas) testadas, uma principal e outra secundária, o mesmo deverá observar que só será permitido o uso do subsolo sem recuo e na altura máxima de 1,20 metro na testada principal do imóvel, sendo obrigatório respeitar o recuo caso o desnível seja maior, estando este desnível na testada principal ou secundária;

7.3 – No caso de lotes de esquina, havendo recuo de chanfro ou curva de concordância do alinhamento, o referido recuo deverá observar o pé direito total do subsolo;

7.4 – Para quaisquer outras destinações de uso do subsolo deverão ser obedecidos aos recuos mínimos estabelecidos;



PREFEITURA DE MATÃO
Secretaria Municipal de Obras,
Desenvolvimento Urbano

8 – Os estacionamentos deverão contar com 01 (um) espaço para veículo médio ou pequeno para cada unidade de habitação até 300,00 m², não deixando de prever entre estas vagas 10% (dez por cento) das vagas para deficiente e 10% (dez por cento) para idosos.

8.1 – Os estacionamentos para visitantes, prestadores de serviços e entregadores deverão ser locados no exterior do empreendimento e corresponderá a 01 (um) espaço para veículo médio ou pequeno para cada 25 (vinte e cinco) unidades de habitação.

9 – Para emissão do Habite-se, o empreendimento em questão deverá obter o T.V.O. (Termo de vistoria de obra), conforme Certidão de Diretriz e Viabilidade, como também o projeto aprovado. O T.V.O. será emitido somente após a realização de vistorias do setor de fiscalização de obras, que analisará aspectos inerentes ao atendimento do projeto aprovado, estas vistorias acontecerão durante e após a execução do empreendimento, além das fiscalizações será exigido ARTs complementares e de execução da obra.

CERTIFICA ainda que, as restrições urbanísticas exigidas pelo Plano Diretor do Município, as quais têm por objetivo garantir aos compradores originais, aos contratantes posteriores e àqueles que venham a ser lindeiros ou vizinhos, o cumprimento das normas que regem o uso e a ocupação do solo urbano obrigatoriamente deverão ser respeitadas pelos empreendedores, e por todos os adquirentes das unidades habitacionais.

CERTIFICA finalmente que, após concedidas as diretrizes, o interessado terá o prazo de 180 (cento e oitenta) dias para apresentar os projetos e requerer a aprovação dos mesmos junto à Prefeitura, sendo obrigatório a apresentação desta certidão, para aprovação dos mesmos, cujos projetos deverão respeitar a exigência das Leis Municipais sob pena de caducidade das diretrizes.

Nada mais havendo dá fê.

Palácio da Independência, aos 27 de janeiro de 2.026



PREFEITURA DE MATÃO
Secretaria Municipal de Obras,
Desenvolvimento Urbano

Robson Onofre Moreira
Secretário Municipal de Obras,
Desenvolvimento Urbano.