



CERTIDÃO DE USO DO SOLO



PREFEITURA MUNICIPAL DE TAUBATÉ

ÁREA DO PLANO DIRETOR E GESTÃO DEMOCRÁTICA / SEPLAN

CERTIDÃO DE USO DO SOLO

À vista do processo eletrônico **Licenciamento Urbanístico 2.0 612/2026** em que solicita **CERTIDÃO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO** no imóvel sito a Rodovia Presidente Dutra, s/n, imóveis públicos conhecidos como 'Esquina do Brasil', Piracangagua, nesta cidade, cadastrado sob o **BC nº: 7.2.002.024.001 e 7.2.002.025.001**, verifica-se que, de acordo com a Lei Complementar de nº 412/17, o imóvel localiza-se em **ÁREA ESPECIAL DE PROJETOS ESTRATÉGICOS**, com as seguintes disposições:

“Lei Complementar nº 412 de 2017 - Art. 225. A Área Especial de Projetos Estratégicos está delimitada no Anexo V – Áreas Especiais e terá prioridade para sua ocupação com equipamentos de serviços, turismo e lazer, que se aproveitem da privilegiada localização geográfica do município, podendo ser admitido o uso residencial, desde que integrado aos especificados anteriormente, e atendidas às exigências por parte da municipalidade, como o Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV e será submetido ao parecer do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – CMDU.

Parágrafo único. Na ausência destes usos, os demais permitidos para Zona de Desenvolvimento Econômico, onde a área está inserida, poderão ser autorizados a critério da municipalidade.”

CERTIFICA - SE que as atividades **9321-2/00 Parques de diversão e parques temáticos; 5510-8/01 Hotéis; 5510-8/02 Apart hotéis;** são **PERMITIDAS** no local. As atividades **5211-7/01 Armazéns gerais - emissão de warrant; 5211-7/99 Depósitos de mercadorias para terceiros, exceto armazéns gerais e guarda móveis; 5229-0/99 Outras atividades auxiliares dos transportes terrestres não especificadas anteriormente; 5250-8/04 Organização logística do transporte de carga; 4711-3/01 Comércio varejista de mercadorias em geral, com predominância de produtos alimentícios hipermercados; 4711-3/02 Comércio varejista de mercadorias em geral, com predominância de produtos alimentícios – supermercados; 4691-5/00 Comércio atacadista de mercadorias em geral, com predominância de produtos alimentícios;** são **ADMITIDAS**¹ no local. A implantação é condicionada à apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), caso seja um polo gerador de tráfego, também ao Relatório de Impacto no Tráfego (RIT) e seguirão os índices urbanísticos da ZONA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO – Z6:

Usos Permitidos e Usos Admitidos	Nível de Incom. Máximo	Lote mínimo (m ²)	Frente (m)	CA ²			TO ³ Máx %	TP ⁴ %	Gabarito de altura (m)	Recuos Frente
				Máx	Básico	Mín				
Não Residencial	N2(A) e N4(P)	300	12	3,0	1,0	-	80	15	-	4

1 – Os usos que não são citados no quadro como permitidos ou admitidos são proibidos nas respectivas zonas;

2 – Coeficiente de Aproveitamento;

3 – Taxa de Ocupação;

4 – Taxa de Permeabilidade.

CERTIFICA - SE ainda que, na área em questão é **ADMITIDO** o uso residencial (a partir de loteamento, condomínio vertical e horizontal, bairro planejado ou outro instrumento devidamente regulamentado), **desde que integrado aos usos de serviços, turismo ou lazer** e atendidas as exigências da Lei Complementar nº 412, de 12 de julho de 2017, que institui o Plano Diretor Físico do Município de Taubaté, como o Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV. Para uso residencial, deverão ser atendidos os parâmetros urbanísticos da Zona de Consolidação Urbana – Z1, conforme quadro abaixo:

¹ Atividades admitidas são aquelas que podem ser instaladas em caráter de **exceção** na referida zona e mediante apresentação de documentações complementares, de acordo com o art. 283 da LC nº 412/2017.



PREFEITURA MUNICIPAL DE TAUBATÉ

ÁREA DO PLANO DIRETOR E GESTÃO DEMOCRÁTICA / SEPLAN

Usos Permitidos e Usos Admitidos	Nível de Incom. Máximo	Lote mínimo	Frente (m)	CA ²			TO ³ %	TP ⁴ %	Gabarito de altura (m)	Recuos Frente
				Máx	Básico	Mín				
Residencial	Unifamiliar	-	250	10	1,5	1,5	-	70	-	4
	Multifamiliar				4	2		60		

1 – Os usos que não são citados no quadro como permitidos ou admitidos são proibidos nas respectivas zonas;

2 – Coeficiente de Aproveitamento;

3 – Taxa de Ocupação;

4 – Taxa de Permeabilidade.

Observações:

- Quaisquer intervenções deverão atender as disposições da Lei Complementar nº 412, de 12 de julho de 2017, que institui o Plano Diretor Físico do Município de Taubaté;
- Os projetos no local serão submetidos ao parecer do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – CMDU;
- O imóvel NÃO se encontra em área de preservação do patrimônio cultural;
- Para aprovação de projeto, o mesmo deverá ser encaminhado às Secretarias competentes para análise, manifestação e exigências que se fizerem necessárias;
- A liberação por parte da Municipalidade para o seu funcionamento se dará somente com a devida Inscrição Municipal, respeitando os dispositivos da LC nº 412/2017;
- Não será permitido o estacionamento de veículos sobre os passeios públicos ou em frente de garagens e, se a atividade trazer prejuízos sonoros, ambientais ou ao trânsito local, a mesma poderá ser cessada a qualquer tempo;
- Informações referentes à faixa alargamento, faixa de influência de galerias, Área de Preservação Permanente, curso d'água, decretos que incidem sobre o imóvel e outras, deverão ser solicitadas através de certidões específicas;
- **A Certidão de Uso do Solo é meramente informativa de acordo com legislação vigente, e não configura em hipótese alguma autorização para aprovação e construção de projetos e nem exercício de atividades.**

Taubaté, 13 de março de 2026.

Arq. Leticia Cursino dos Santos
ÁREA DE PLANO DIRETOR E GESTÃO DEMOCRÁTICA/SEPLAN
Assinado Digitalmente