

**PREFEITURA MUNICIPAL DE MAUÁ**

**ESTUDOS PARA REVISÃO DO PLANO DIRETOR E DA LEI DE USO,  
OCUPAÇÃO E URBANIZAÇÃO DO SOLO DE MAUÁ**

**PRODUTO 2.2 - LEVANTAMENTO E LEITURA DA CIDADE**

**SÃO PAULO**

**MAIO/2023**

## ÍNDICE

1.	APRESENTAÇÃO	1
2.	LEITURA NORMATIVA E INSTITUCIONAL	2
2.1.	PLANO DIRETOR E LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO VIGENTES	2
2.1.1.	Plano Diretor de Mauá	2
2.1.2.	Lei de Uso, Ocupação e Urbanização do Solo	9
2.2.	LEIS COMPLEMENTARES, CÓDIGOS E NORMAS DE PRIMEIRA IMPORTÂNCIA	19
2.2.1.	Lei Orgânica	19
2.2.1.1	Regimento Interno da Câmara Municipal	20
2.2.2.	Código de Obras	21
2.2.3.	Código de Posturas	25
2.2.4.	Código Tributário (Sistema Tributário)	26
3.	ANÁLISE SOCIOECONÔMICA E DEMOGRÁFICA	28
3.1.	DEMOGRAFIA	28
3.2.	PRODUTO, EMPREGO E RENDA	43
4.	ESTRUTURAS DE PARTICIPAÇÃO E REPRESENTAÇÃO COMUNITÁRIA	65
4.1.	ESTRUTURA DE CONSELHOS MUNICIPAIS EM MAUÁ	65
4.2.	CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO	67
4.3.	ORÇAMENTO E ORÇAMENTO PARTICIPATIVO	69
5.	LEITURA TÉCNICA PARTICIPATIVA	78
5.1.	A FORMAÇÃO DA COMISSÃO ESPECIAL INTERSETORIAL	78
5.2.	AS ATIVIDADES DESENVOLVIDAS PELA EQUIPE TÉCNICA COM A COMISSÃO ESPECIAL INTERSETORIAL E EQUIPES DA PREFEITURA MUNICIPAL DE MAUÁ	78
5.3.	AS PERCEPÇÕES LEVANTADAS JUNTO À COMISSÃO ESPECIAL INTERSETORIAL	85
6.	CONDICIONANTES FÍSICO-AMBIENTAIS	90
6.1.	HIDROGRAFIA, REMANESCENTES FLORESTAIS E PROTEÇÃO AMBIENTAL	90
6.2.	ÁREAS DE PROTEÇÃO AMBIENTAL	95
6.3.	TOPOGRAFIA	99



6.4.	BACIA DO GUAÍÓ	99
7.	USO E OCUPAÇÃO DO SOLO	102
7.1.	EVOLUÇÃO DA MANCHA URBANA	102
7.2.	VAZIOS URBANOS E VERTICALIZAÇÃO	106
7.3.	ÁREAS DE RISCO	118
8.	MOBILIDADE URBANA	123
8.1.	PLANO DE MOBILIDADE	123
9.	ESTRUTURA VIÁRIA EXISTENTE E GARGALOS	129
10.	HABITAÇÃO	134
10.1.	POLÍTICA MUNICIPAL HABITACIONAL	134
10.2.	ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL	135
10.3.	DÉFICIT HABITACIONAL	136
10.4.	REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA	140
11.	CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	142
12.	ANEXO: REUNIÕES E ATIVIDADES	150
12.1.	13/04/2023 3ª REUNIÃO - DINÂMICA COM COMISSÃO DE APOIO	150
12.2.	17/04/2023 REUNIÃO DE ALINHAMENTO COM A COORDENADORIA DE COMUNICAÇÃO	151
12.3.	20/04/2023 VISITA TÉCNICA	151
12.4.	27/04/2023 4ª REUNIÃO - CONSOLIDAÇÃO DA LEITURA TÉCNICA E PREPARAÇÃO PARA AUDIÊNCIA PÚBLICA	155
12.5.	QUESTIONÁRIO DE APOIO À LEITURA TÉCNICA	157

## **1. APRESENTAÇÃO**

O presente Relatório, denominado Produto 2.2: Levantamento e leitura técnica, dá sequência ao processo de revisão do Plano Diretor de Mauá, como resultado das atividades do mês de abril de 2023. Este caderno compõe a segunda de quatro partes da fase de diagnóstico, com o objetivo de realizar a leitura técnica do município.

As análises aqui apresentadas resultam do cruzamento de materiais fornecidos pela Prefeitura Municipal de Mauá, bases de dados públicas de fontes secundárias, coletados e organizados pela Assessoria, e trabalhos de campo.

A análise diagnóstica vem sendo construída e apresentada ao longo das reuniões periódicas da Comissão de Apoio à Elaboração do Plano Diretor, que prevê, também, na próxima etapa, a realização de reuniões para leitura comunitária.

Tais análises serão complementadas pelos próximos dois produtos que conjuntamente irão integrar o diagnóstico do processo de revisão do Plano Diretor, a saber:

Produto 2.3: Levantamento e leitura comunitária;

Produto 2.4: Levantamento e leitura da cidade – consolidação.

## **2. LEITURA NORMATIVA E INSTITUCIONAL**

A partir da promulgação da Constituição Federal de 1988, foi introduzido um norteador para a produção de políticas públicas na execução da Política Urbana (artigos 182 e 183), de modo que, a partir de então, os entes federativos possam balizar a legislação infraconstitucional.

Já a Constituição do Estado de São Paulo – promulgada em 1989 – dedicou um capítulo ao Desenvolvimento Urbano, onde são estabelecidos preceitos norteadores à legislação municipal, visando o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade, entre outras questões.

Por sua vez, o Estatuto da Cidade – Lei 10257/2001 – ao regulamentar os dispositivos constitucionais de política urbana, possibilitou a introdução dos instrumentos urbanísticos no arcabouço jurídico das cidades, inclusive na regulamentação do Plano Diretor, de modo a normatizar a necessária intervenção pública na propriedade privada, para que esta seja relativizada desde sua função social.

Portanto, a elaboração de um Plano Diretor, dentro dos princípios estabelecidos pela Constituição Federal e no Estatuto da Cidade, como também os preceitos legais previstos na Lei Orgânica do Município e na legislação estadual, devem nortear o processo de revisão pretendido neste momento.

Há outros instrumentos jurídicos, por exemplo, na área ambiental, que interferem diretamente na gestão da cidade. Estes serão analisados de modo a informar a necessária compatibilidade das normas, viabilizando inclusive as possibilidades de licenciamento daí decorrentes.

### **2.1. PLANO DIRETOR E LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO VIGENTES**

#### **2.1.1. Plano Diretor de Mauá**

A Lei n. 4.153, de 26 de março de 2007, aprovou o Plano Diretor de Mauá. Embora o critério do § 3º do artigo 40 do Estatuto da Cidade preveja a periodicidade para revisão e/ou atualização da legislação em até 10 anos, a Lei Orgânica do Município prevê sua

revisão ao cabo de 5 anos (art. 148). Ressalta-se que, em ambos os casos, o Plano Diretor vigente já deveria ter passado por revisão, pelo menos desde 2017.

É comum na elaboração das leis que estabelecem o Plano Diretor, em diversos municípios, a estipulação de diretrizes e preceitos a serem consolidados em lei ordinária, posteriores à aprovação do Plano Diretor. É o que acontece aqui, em muitos dos dispositivos analisados, onde há previsão expressa de intervenção através da Lei Ordinária de Uso e Ocupação que somente trará contornos operacionais e situacionais, sem alterar o conteúdo da Lei Complementar anterior.

Quanto à sua estrutura geral, o atual Plano Diretor está assim organizado:

Capítulo I – dos princípios e objetivos fundamentais

Capítulo II – da política de desenvolvimento econômico e social

Capítulo III – da política urbana, ordenação do uso e ocupação do solo

Capítulo IV – da política de desenvolvimento urbano

Capítulo V – da política habitacional

Capítulo VI – da política de mobilidade urbana

Capítulo VII – da política ambiental

Capítulo VIII – da infraestrutura urbana

Capítulo IX – dos serviços e equipamentos públicos

Capítulo X – do sistema de gestão

Capítulo XI – das disposições finais e transitórias

De maneira geral, os dispositivos de cada capítulo trazem em si preceitos e conceitos genéricos de Política Urbana, estabelecidos no próprio Estatuto da Cidade. No entanto, algumas ponderações são necessárias para apontar questões específicas tratadas no diploma legal.

A questão do desenvolvimento econômico e social do município é tratada no artigo 10 e nos artigos de 15 a 21 (Capítulo II). Neste caso, a questão que se coloca não é de conteúdo, mas de forma. Haveria necessidade de tratar esse tema crucial para o município dentro do

Capítulo IX, que trata das políticas setoriais. Por conseguinte, deveria ser alterada a nomenclatura deste Capítulo, para melhor precisão e compreensão.

A Seção X do Capítulo III, trata das Operações Urbanas Consorciadas. No parágrafo único do artigo 61, estabelece com precisão as áreas sujeitas a operações urbanas: a área central, o Jardim Oratório, Jardim Zaíra e o conjunto de lotes em eixos viários específicos.

A Seção XX do mesmo Capítulo III trata do que é chamado “Negociação de Convivência”. Na verdade, os artigos 97 e 98 estabelecem condicionantes para o ajustamento de conduta diante de conflitos existentes entre particulares e mediados pelo Poder Executivo. Estes procedimentos devem sofrer regulamentação expressa em outro diploma legal, o que não está previsto.

O artigo 127 do texto legal estabelece que uma das diretrizes da Política Ambiental será proteger o patrimônio cultural. Este dispositivo estaria mais bem localizado se inserido na Seção V do Capítulo IX, onde poder-se-ia prever a utilização de outros instrumentos de proteção para a questão específica (art. 43, XXV).

A Seção II do Capítulo VIII, que trata do Sistema de Abastecimento de água e coleta de esgoto, deve ser revista de forma minudente para adaptação à nova legislação sobre a matéria. No mesmo sentido, a Seção XIV do Capítulo IX, que trata da coleta dos resíduos sólidos e da Limpeza Urbana, está fora de contexto, diante das atuais normativas federais.

De fato, O Plano Nacional de Saneamento Básico (Plansab) estabeleceu o planejamento integrado do saneamento básico, considerando seus quatro componentes: abastecimento de água potável, esgotamento sanitário, coleta de lixo e manejo de resíduos sólidos e drenagem e manejo das águas pluviais urbanas, e fixou o horizonte de 20 anos (2014 a 2033) para planejamento e universalização destes serviços e infraestruturas.

O Plansab foi aprovado pelo Decreto nº 8.141, de 20 de novembro de 2013, e pela Portaria Interministerial nº 571, de 05 de dezembro de 2013, e sua elaboração foi prevista na lei de diretrizes nacionais para o saneamento básico – Lei nº 11.445, regulamentada pelo Decreto nº 7.217 – devendo ser avaliado anualmente e revisado a cada quatro anos.

Em data recente, foi aprovada a lei federal Lei nº 14.026/2020, que atualiza o marco legal do saneamento básico, a relação regulatória entre a ANA e o setor de saneamento.

De outro lado, ao longo dos anos ocorreu uma modificação de gestão nesta questão no município, com uma licitação para contratação de serviços específicos – fora do âmbito da companhia estadual – e depois revogada judicialmente. Destaca-se, ainda, que atualmente os serviços de abastecimento de água estão sob responsabilidade da Sabesp, enquanto os serviços de coleta e tratamento de esgoto concedidos à BRK por 40 anos (2003 - 2043).

De outro lado, está em tramitação junto ao Comitê da Bacia Hidrográfica do Alto Tietê a legislação que regula a Bacia do Rio Guaió. Esta legislação afeta significativamente a questão do uso do solo em uma grande porção do território de Mauá. Nada consta previsto no Plano em vigor, portanto, seria necessária a observação e incorporação deste dispositivo, posto que posteriormente à aprovação por lei estadual, haverá interferência no município.

O Capítulo X trata do Sistema de Gestão Municipal e compreende a gestão do Plano Diretor, do Plano Plurianual e das Leis Orçamentárias e da Gestão Urbana. Cabe ao órgão de Planejamento Urbano e Ambiental a coordenação destes três aspectos, juntamente com as finanças municipais (PPA, LDO e LO) e articulação do governo.

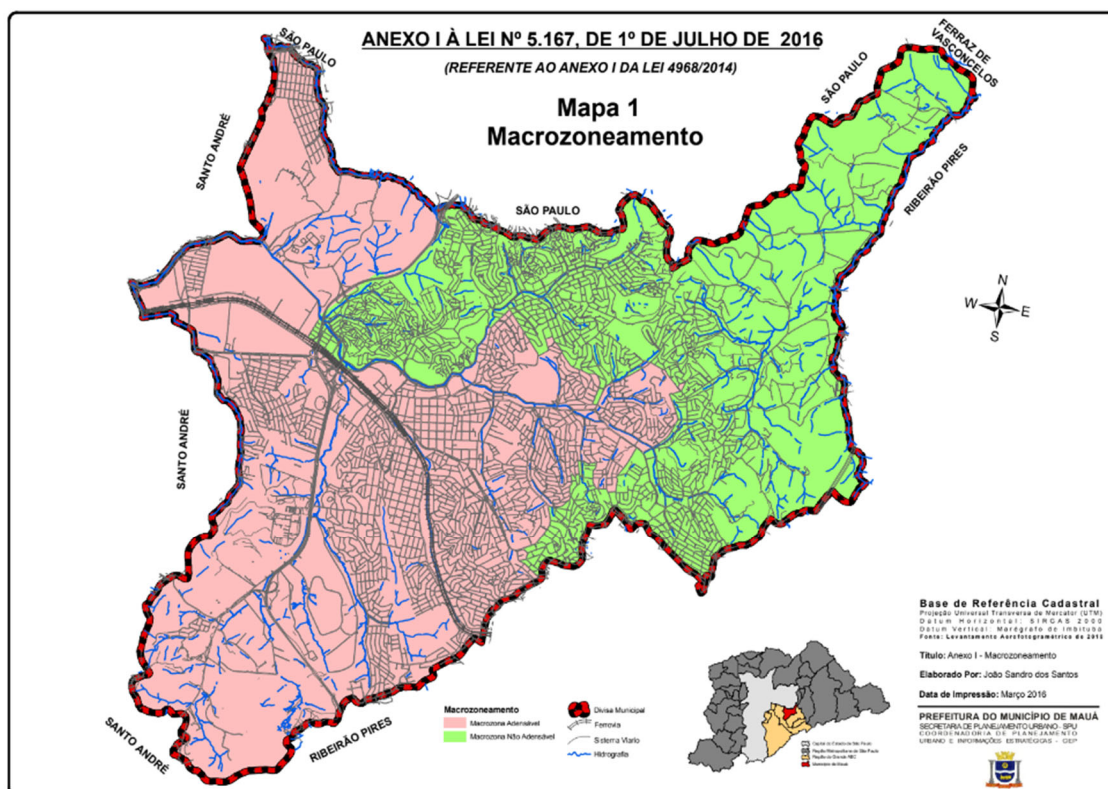
O Capítulo XI, das disposições finais e transitórias, prevê em seu artigo 225 que a regulamentação do Plano Diretor seja feita, também, a partir da edição de planos específicos e setoriais, com previsão expressa de sua constituição no prazo de um ano a partir da edição desta norma (parágrafo 2º).

O § 4º do artigo 225 estabelece o prazo de um ano para a criação da Procuradoria de Regularização Fundiária para as funções que especifica. A conferir a eficácia deste dispositivo e sua adequação às ações de regularização fundiária hoje em andamento no município.

A redação do § 5º do mesmo artigo é confusa, posto que remete a outro dispositivo desta lei e propõe a revisão de artigo da Lei Orgânica, o que até o presente não foi feito. Mais que isso, é preciso conferir a pertinência deste dispositivo, posto que o artigo 78 da Lei Orgânica, na forma como está, é inconstitucional.

Sob o ponto de vista do macrozoneamento, o Plano Diretor vigente delimita o município em duas Macrozonas, categorizando o território entre a Macrozona Adensável e a Macrozona Não Adensável, e dando diretrizes distintas para cada uma delas. A imagem abaixo ilustra esta divisão.

**Figura: Macrozoneamento Vigente**



Fonte: Prefeitura de Mauá, 2016.

O PD segue determinando, ainda, certas zonas de uso, as quais serão em parte utilizadas na Lei de Uso, Ocupação e Urbanização do Solo vigente em Mauá. As zonas nomeadas no PD são as seguintes:

A - Zonas de Uso e Áreas Especiais

a) Zonas de Uso Diversificado - ZUD, subdividida em ZUD 1 - Adensável e ZUD 2 - Não Adensável;

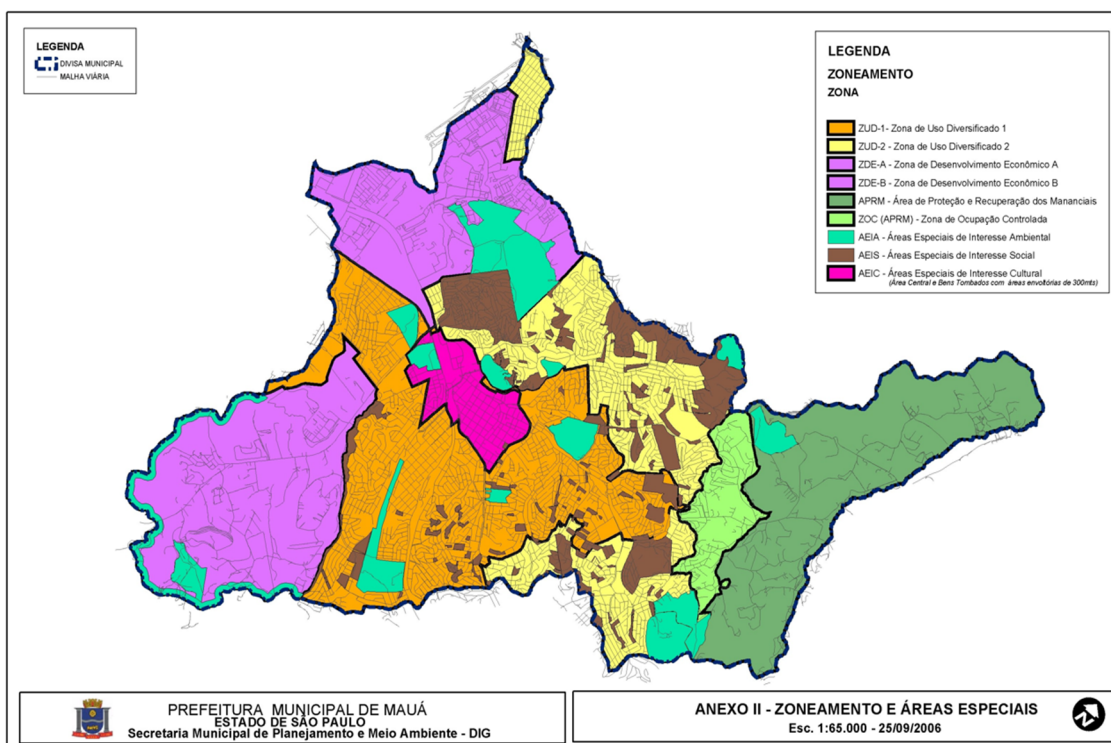
b) Zonas de Desenvolvimento Econômico - ZDE;

c) Zonas de Ocupação Controlada - ZOC;



- d) Área de Proteção e Recuperação dos Mananciais - APRM;
- e) Áreas Especiais de Interesse Social - AEIS;
- f) Áreas Especiais de Interesse Ambiental - AEIA;
- g) Áreas Especiais de Interesse Cultural - AEIC.

**Figura: Zoneamento e Áreas Especiais**



Fonte: Prefeitura de Mauá, 2006.

Segundo o Plano Diretor, as AEIS (que serão nomeadas ZEIS na Lei de Uso, Ocupação e Urbanização do Solo) “são as destinadas prioritariamente à regularização fundiária, urbanização e realização de empreendimentos de interesse social, com a implantação de equipamentos públicos, inclusive de recreação e lazer, comércio e serviços de caráter local”. Elas são subdivididas em dois grupos, sendo o primeiro conformado por “*áreas públicas ou particulares ocupadas ilegalmente e clandestinamente*”; e o segundo por “*terrenos não edificados e imóveis subutilizados ou não utilizados necessários à implantação de programas habitacionais de interesse social*”.

Dentre as diretrizes para as AEIS definidas no PD-2007, destaca-se aqui a primeira:



estabelecer normas e padrões urbanísticos diferenciados para estas áreas por meio de: a) urbanização específica; b) conjuntos habitacionais; c) condomínios; d) autoconstrução de moradias; e) autogestão e cogestão para a produção de moradias e implantação de infraestrutura.

As Áreas Especiais de Interesse Ambiental (AEIA, que serão adaptadas e renomeadas como ZEIAS na LUOUS), são definidas como áreas *destinadas à proteção e à recuperação da paisagem e do meio ambiente*, e são classificadas em quatro categorias:

I - AEIA 1: áreas verdes públicas, parques e unidades de conservação, cujas funções são proteger as características ambientais existentes e oferecer espaços públicos adequados e qualificados ao lazer da população;

II - AEIA 2: áreas onde se situam as nascentes e cabeceiras de córregos, com o objetivo de proteger as características ambientais;

III - AEIA 3: áreas públicas ou privadas em situação de degradação ambiental, com o fim de ser recuperadas e destinadas, preferencialmente, ao lazer da população, de forma a contribuir com o equilíbrio ambiental;

IV - AEIA 4: áreas privadas com vegetação significativa e preservada, com o objetivo de propiciar o equilíbrio ambiental.

Do capítulo sobre a Política de desenvolvimento urbano, destacam-se os seguintes instrumentos urbanísticos presentes no texto da lei, carentes ou não de regulamentação: Parcelamento, Edificação ou Utilização Compulsórios (PEUC), Imposto Predial e Territorial Urbano Progressivo no Tempo, Desapropriação Com Pagamento em Títulos da Dívida Pública, Desapropriação Urbanística, Transferência do Direito de Construir, Operações Urbanas Consorciadas, Urbanização Consorciada, Consórcio Imobiliário, Direito de Preempção.

O Plano Diretor vigente não estabeleceu diretrizes para a temática da Assistência Técnica de Habitação de Interesse Social (ATHIS), assunto com legislação nacional (Lei Federal

Nº 11.888/2008) aprovada posteriormente à aprovação do PD, e que deve ser incorporada neste processo de revisão.

Quanto à estrutura de financiamento municipal das políticas setoriais, o Plano Diretor vigente indica a existência dos seguintes Fundos municipais: Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação; Fundo Municipal de Saúde; Fundo Social de Solidariedade / Fundo Social; e Fundo Municipal de Segurança Alimentar.

### **2.1.2. Lei de Uso, Ocupação e Urbanização do Solo**

A Lei n. 4968, de 1 de julho de 2014, veio a regular o Plano Diretor do Município (2007). Ao longo dos anos de sua vigência, esta lei veio a ser alterada para melhor definir as questões de uso e ocupação (2016) ou para redefinir a própria lei quanto ao conteúdo e forma de gestão (2017). Como regulamentador do Plano Diretor, de forma específica, foi criada a Comissão Especial de Análise – CEA, que funciona como órgão de gestão urbana, porém sua atuação é tão ampla por força de vários dispositivos da lei, que conflita com suas atribuições originalmente previstas.

Em suma, a Lei de Uso e Ocupação do Solo foi descaracterizada em inúmeros aspectos. Aqueles que não sofreram mudança – como instrumentos urbanísticos de imposto progressivo, direito de superfície entre outros de intervenção na propriedade urbana – ainda pendem de efetividade.

De forma articulada, foram estas as alterações:

A - Lei n. 5167/2016

- art. 4º, VI, definição do coeficiente de aproveitamento;
- art. 4º, LXXVI, definição da taxa de ocupação;
- art. 7º, “c”, redefinição da zona de Desenvolvimento Econômico 2 – ZED 2;
- art. 9º, I, redefinição de incomodidade na ZED 1 e 2;
- art. 9º, II, redefinição de incomodidade em zonas não residenciais, vias locais 1;
- art. 9º, III, redefinição de incomodidade em zonas não residenciais, vias locais 1 e 2;

- art. 18, §§ 1º, 2º, 3º e 4º - altera taxa de permeabilidade nos imóveis que especifica e trata de reservatórios para os imóveis;
  - art. 20, incisos I a IV, trata de áreas não computáveis para cálculo de Coeficiente de Aproveitamento, na ZUD 2;
  - art. 21, inciso I a IV, trata de áreas não computáveis para cálculo de Coeficiente de Aproveitamento, na ZUD 1;
  - art. 24, § 3º, trata da ocupação em subsolo;
  - art. 25 e incisos, altera o recuo para subsolo ou pavimento inferior;
  - art. 26 e incisos, trata de recuo para condomínios residenciais de grande porte;
  - art. 51 e § 1º, altera a dimensão da testada e suas condicionantes;
  - art. 58, estabelece área mínima de lote;
  - art. 59, estabelece área mínima de lote a partir de desdobro;
  - art. 83, estabelece lote mínimo para edificações de HIS – Habitação de Interesse Social;
  - art. 114, altera a área útil da unidade de Mercado Popular;
  - art. 148, parágrafo único, trata da ocupação de área pública para ZEIS 2;
- B - Lei 5292/2017:
- art. 4º, XXV, definição da elevação ou altura
  - art. 4º, LI, definição da outorga onerosa do direito de construir
  - art. 9º, parágrafo único, prevê parecer da Comissão Especial de Análise CEA;
  - art. 14, caput, especifica empreendimentos de impacto e necessidade de EIV, RIV e parecer da CEA;
  - art. 17, § 2º, dispensa taxa de permeabilidade para os imóveis que especifica;
  - art. 18, § 5º - excetua os empreendimentos de HIS da obrigatoriedade de reservatório de acumulação a critério da CEA;
  - art. 23, caput – prevê o aumento de restrições a partir de parecer da CEA;

- art. 24, § 2º - prevê a construção de cobertura de vaga para automóvel em recuo;
- art. 24, § 4º - trata do recuo em lotes que especifica;
- art. 25 e incisos, altera o recuo para imóveis com gabarito superior a 15 m;
- art. 27 e parágrafos, trata de recuos em lotes de esquina;
- art. 28, parágrafo único e incisos, altera o recuo de fundo para situações que especifica;
- art. 28, §§ 1º e 2º trata do recuo de fundo na forma que especifica;
- art. 29 e incisos, altera o recuo para imóveis na forma como especifica;
- art. 30, altera o recuo lateral de imóveis que especifica;
- art. 31 e incisos, altera o recuo lateral de imóveis que especifica;
- art. 32, altera o recuo lateral de imóveis que especifica;
- art. 43, estabelece a possibilidade de alteração de parâmetros diferenciados através de parecer da CEA;
- art. 53, estabelece a possibilidade de alteração de percentuais mínimos para áreas públicas através de parecer da CEA;
- art. 60, estabelece aos planos de loteamento a reserva de área pública a critério da CEA;
- art. 65, e seus parágrafos, permite alterações no plano de condomínios residenciais;
- art. 72, dispõe sobre as atribuições de análise da Comissão Especial de Análise – CEA;
- art. 94, estabelece a possibilidade da Comissão Especial de Análise – CEA apresentar maiores restrições à produção de HIS;
- art. 111 – parágrafo único, a Comissão Especial de Análise – CEA analisará a proposta de HIS quanto às exigências da lei;
- art. 134 – § 2º, 3º e 4º, remete à aprovação do plano de regularização fundiária, já aprovado pelo corpo técnico, à Comissão Especial de Análise – CEA, que poderá formular novas exigências a serem cumpridas pelo interessado;
- art. 151, inciso II – a aprovação do Plano de Ocupação de ZEIS será efetuada pela a Comissão Especial de Análise – CEA;

- art. 194 – os empreendimentos em ZEIC e ZUD 1, de forma específica nos Jardins Sonia Maria e Silvia Maria, devem ser submetidos à Comissão Especial de Análise – CEA, onde serão analisados, aprovados ou definidos outros parâmetros;

- art. 198 – condiciona o Poder Executivo a outorga onerosa do direito de construir a contrapartida, com exceção dos imóveis localizados em zonas especiais de interesse social, zona especial de interesse cultural, em áreas de proteção e recuperação de mananciais e em áreas impróprias à urbanização (regulamentado pelo decreto n. 8724/2020);

- art. 236 – classifica as infrações urbanísticas

C - Lei n. 5514/2019 e Decreto n. 9100/2022

- art. 14, § 3º ao § 10, prevê a constituição de Termo de Compensação Urbanística TCU, para os imóveis que estipula; estabelece forma de cálculo; e condicionantes para formalização do TCU

- art. 198 – inciso IX, acrescenta a outorga onerosa ao direito de construir na hipótese de obras de interesse público;

- art. 221 – renomeia o Grupo Especial de Análise GEA para Comissão Especial de Análise -CEA;

- art. 222 – confere ao Poder Executivo e à CEA a gestão de uso, ocupação e urbanização do solo;

- art. 223 – estabelece a composição da Comissão Especial de Análise - CEA;

- art. 223 – estabelece a competência da Comissão Especial de Análise – CEA;

- art. 234 – estabelece o grau de infrações ao descumprimento dos preceitos desta lei;

- art. 225 – remete à Comissão Especial de Análise – CEA a elaboração do Plano de Gestão e o regimento interno do grupo;

- art. 226 – viabiliza a atuação da Comissão Especial de Análise – CEA;

- art. 227 – estabelece a possibilidade da Comissão Especial de Análise – CEA em encaminhar seus pareceres à Secretaria de Habitação;

- art. 249 – caberá à Comissão Especial de Análise – CEA analisar os casos omissos sob parecer e encaminhará ao Secretário de Planejamento Urbano

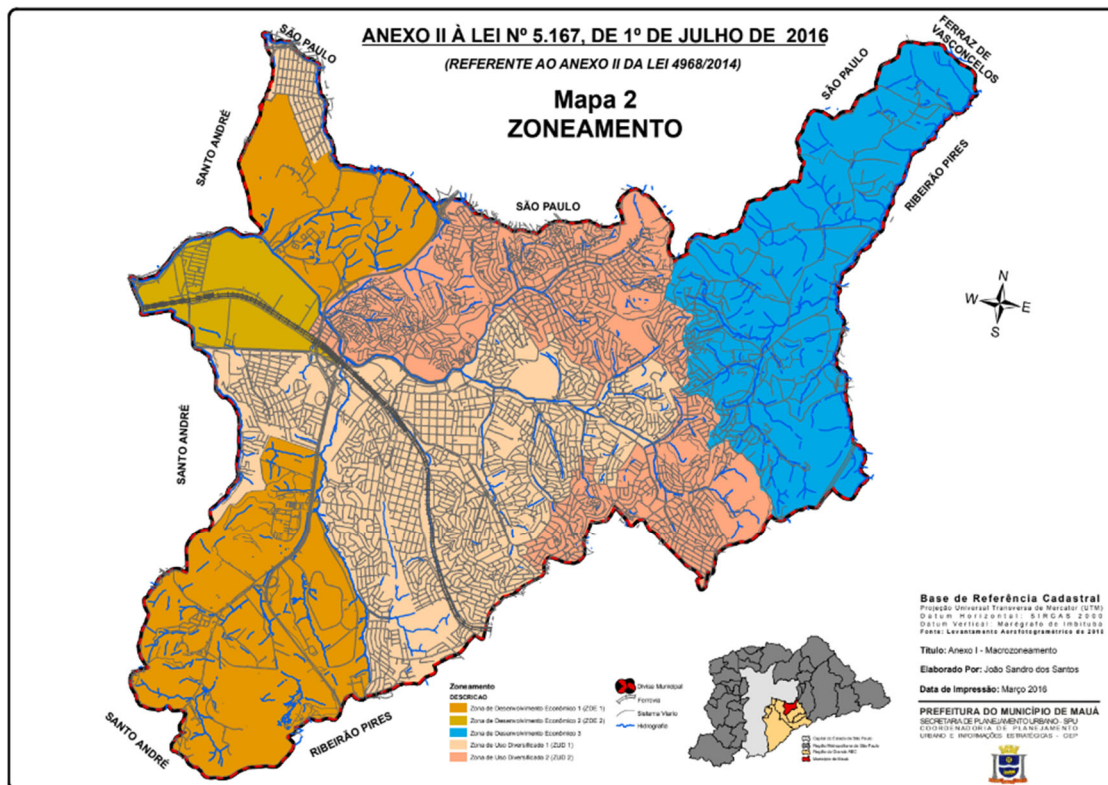
D - **Decretos n. 8196/2016 e n. 8724/2020** regulamentaram o art. 199 e 200, que trata da fórmula para obtenção da contrapartida financeira para área construída adicional.

E - **Lei n. 5205/2017** acrescentou § 2º e reenumerou o parágrafo único do artigo 199, possibilitando que a outorga poderá ser revertida em bens imóveis para o município.

Ao analisar o conjunto da Lei de Uso, Ocupação e Urbanização do Solo e suas alterações, em comparação com as zonas previstas no Plano Diretor em vigência, observa-se a alteração de algumas zonas de uso, criando algumas novas, e renomeando ou excluindo outras.

Em uma primeira leitura de classificação por características semelhantes, é possível observar o território de Mauá dividido em cinco zonas, conforme ilustrado no Anexo II da Lei nº 5.176/2016.

Figura: Zoneamento da LUOS



Fonte: Prefeitura de Mauá, 2006.

Estas zonas são:

Zona de Desenvolvimento Econômico 1 (ZDE-1), compõem inclusive o polo petroquímico e Sertãozinho;

Zona de desenvolvimento Econômico 2 (ZDE-2), decorrente de área expandida da linha férrea, até continuação da Jacu-Pêssego, a oeste;

Zona de Desenvolvimento Econômico 3 (ZDE-3), similar ou idêntica a área de manancial do Guaió;

Zona de Uso Diversificado 1 (ZUD-1), Zona Mista na Macrozona adensável;

Zona de Uso Diversificado 2 (ZUD-2), Zona Mista na Macrozona não adensável;

As zonas de Desenvolvimento Econômico estavam previstas no PD-2007, embora com delimitações territoriais diferentes desta aqui apresentada. Destaca-se a ZDE-3, área na qual o Plano Diretor vigente apontava predominantemente como Área de Proteção e

Recuperação dos Mananciais (APRM), assim como Zona de Ocupação Controlada (ZOC) e Áreas Especiais de Interesse Ambiental (AEIA). A ZDE-3 corresponde ao limite delimitado pela Área de Proteção do Manancial Guaió.

A Lei nº 5167/2016 determina três parâmetros de Coeficiente de Aproveitamento (CA): Mínimo, Básico e Máximo. O CA mínimo para todas as zonas é de 0,2, enquanto o Básico varia de 1,5 a 2,5 e o máximo pode chegar a 5 em ZUD-1 e ZDE-2. É possível, portanto, atingir uma grande verticalização em certas áreas do município, podendo construir até 5 vezes a área do terreno com outorga onerosa e duas vezes sem outorga onerosa.

Vale ressaltar que a área computável para fins de cálculo do Coeficiente de Aproveitamento no Município de Mauá desconsidera a projeção de beirais e de balanços de até 1,20m como área construída. Excetua-se, ainda

a) abrigo para autos nas edificações de uso residencial dos tipos unifamiliar ou multifamiliar de pequeno porte, com no máximo 25,00m<sup>2</sup> (vinte e cinco metros quadrados) e no multifamiliar do tipo vila, com, no máximo, 9,90m<sup>2</sup> (nove metros e noventa décimos quadrados) de área por unidade; b) pavimentos de garagem quando estiver localizada no subsolo, no pavimento térreo ou no primeiro pavimento da edificação; c) área do pavimento térreo em pilotis, quando desembaraçado de qualquer vedação, a não ser a da caixa das escadas, elevadores e portaria, limitada a 30% (trinta por cento) da área do pavimento; d) caixas d'água, barriletes, casa de máquinas, casa de gerador, lixeira, ático ou sótão” segundo a Lei nº 5167/2016.



## Quadro: Anexo IV da LUOS

### ANEXO IV À LEI Nº 5.167, DE 1º DE JULHO DE 2016

(referente ao Anexo V da Lei nº 4.968/2014)

Quadro 1 - Parâmetros de uso, ocupação e urbanização do solo nas zonas

Zonas	Categorias de uso permitidas	Exigência	Lote mínimo (m²)	Testada Mínima (m)	Recuos (m)			Taxa de Ocupação %	Coeficiente de Aproveitamento			Taxa de Permeabilidade %	Observações
					frente	fundo	lateral		Mínimo	Básico	Máximo		
ZUD 1	Não incômodo	-	125	5	5 m [1] [2] [3]	[4] [5] [8]	[6] [7] [8]	70	0,2	Unifamiliar 2	5 [9]	Lotes < 500 m² 5% [10]	
	Incômodo I	Sujeito a controle (Quadro 4)	250 para o uso industrial	10						Multifamiliar e outros 2,5		Lotes =ou > 500 m² 15% [11]	
ZUD 2	Não incômodo	-	125	5	5 m [1] [2] [3]	[4] [5] [8]	[6] [7] [8]	70	0,2	1,5	1,5	Lotes < 500 m² 5% [10]	
	Incômodo I	Sujeito a controle (Quadro 4)	250 para o uso industrial	10								Lotes =ou > 500 m² 15% [11]	
ZDE 1	Não incômodo	-	250	10	5 [1]	-	-	70	0,2	2,0	2,0	15% [11]	Não é permitido o uso residencial
	Incômodo I, II e III	Sujeito a controle (Quadro 4)											
ZDE 2	Não incômodo	-	250	10	5 [1]	-	-	70	0,2	2,0	5 [9]	15% [11]	Não é permitido o uso residencial
	Incômodo I, II e III	Sujeito a controle (Quadro 4)											
ZDE 3	Não incômodo	Sujeito a controle (Quadro 4)	A ser regulamentada por legislação específica										
	Incômodo I												

[1]Ver artigo 25
[2]Ver artigo 26
[3]Ver artigo 27
[4]Ver artigo 28
[5]Ver artigo 29
[6]Ver artigo 30
[7]Ver artigo 31
[8]Ver artigo 32

[9]Somente com outorga onerosa
[10]Ver artigo 17
[11]Ver artigo 18

Fonte: Prefeitura de Mauá, 2016

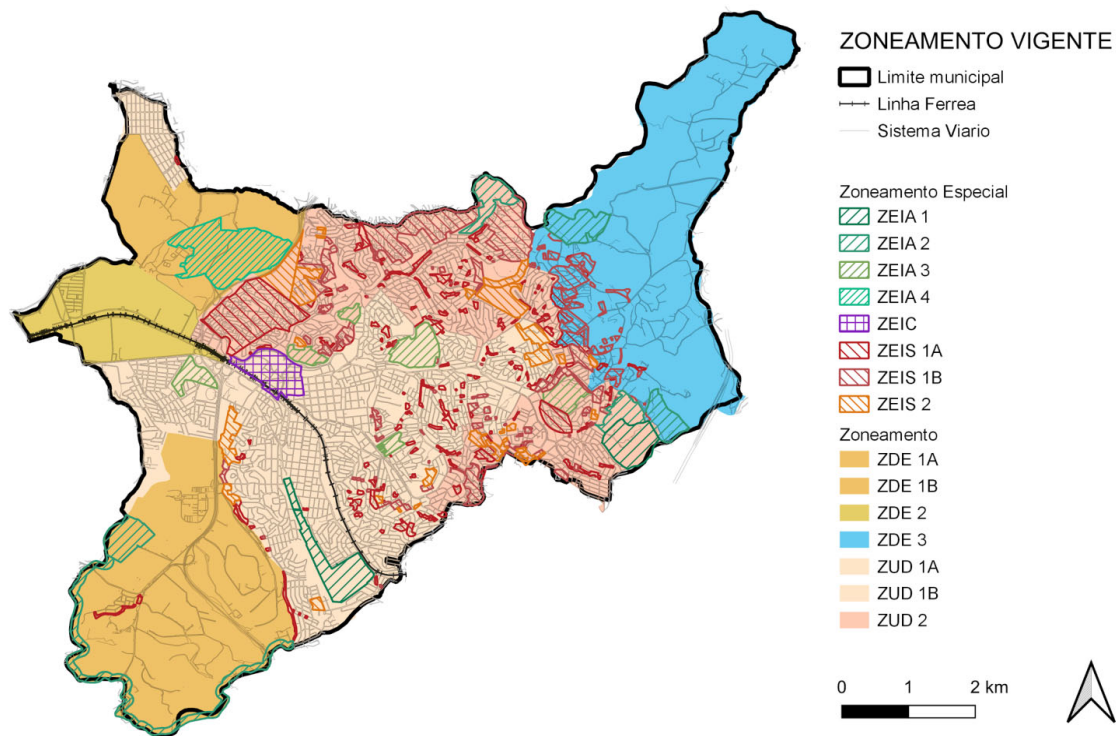
A Taxa de Ocupação (TO) padrão para o município, com exceção das zonas especiais, é de 70%. A Taxa de Permeabilidade para as Zonas de Uso Diversificado, abrangendo toda a área do município onde é permitido edificar residências, é de apenas 5% para lotes com dimensão inferior a 500m². Nas demais áreas, sejam lotes maiores, sejam as ZDE, a taxa de permeabilidade é de 15%. Em lotes superiores a 500 m², 1/3 da área referente à taxa de permeabilidade deve ser mantida arborizada.

Em terrenos cuja área impermeabilizada exceda os 250 m² e exceda 70% da área do terreno, é exigida a construção de reservatório de acumulação de água, além dos parâmetros supracitados.

A LUOS e suas alterações determinam uma “segunda camada” de zoneamento, onde constam também as ZEIS (Zonas Especiais de Interesse Social: ZEIS-1A; ZEIS-1B; ZEIS-2; demarcadas em tons de vermelho a alaranjado no mapa abaixo), as ZEIA (Zonas Especiais de Interesse Ambiental: ZEIA-1; ZEIA-2; ZEIA-3; ZEIA-4; demarcadas em

tons verdes no mapa abaixo) e a ZEUC (Zona Especial de Interesse Cultural; demarcada em lilás no mapa abaixo).

**Figura: Zoneamento Vigente com Zonas Especiais**



Mapa de elaboração própria com base em arquivos formato shapefile fornecidos pela Comissão de Apoio à elaboração do Plano Diretor.

Para as ZEIS, os parâmetros de uso, ocupação e urbanização do solo dizem respeito ao tipo de empreendimento (unifamiliar; multifamiliar horizontal; ou multifamiliar vertical) e não ao tipo de zona “da primeira camada do zoneamento” na qual se inserem.

## Quadro: Anexo VII - Quadro 3 da LUOS

### ANEXO VI À LEI Nº 5.167, DE 1º DE JULHO DE 2016 (referente ao Anexo VII da Lei nº 4.968/2014)

Quadro 3 - Parâmetros de uso, ocupação e urbanização do solo nas zonas de especial interesse social

Tipo de Empreendimento	Lote Mínimo em função da declividade (m <sup>2</sup> )		Lote Máximo (m <sup>2</sup> )	Testada (m)	Recuos			Taxa de Permeabilidade em função da declividade (%) [1]		Taxa de Ocupação	Coeficiente de Aproveitamento	Categoria de Uso
	0% a 20%	20% a 50%			Fronte	Fundos	Lateral	0% a 20%	20% a 50%			
Unifamiliar	60	90	125	3,5	R=(H/10)+0,5 ≥ 1,5			5	0	75%	2	Não Incomodo
Multifamiliar Horizontal (por Unidade Habitacional)	60	90										
Multifamiliar Vertical	Para qualquer declividade 125		20.000	5,0								

[1] Ver artigo 18

Fonte: Prefeitura de Mauá, 2016

Guardando relação com a topografia acidentada do município, nas ZEIS alguns parâmetros de ocupação se dão segundo a declividade do terreno. Quanto à dimensão dos lotes em ZEIS, para habitações unifamiliares e multifamiliares horizontais, a dimensão dos lotes determinada pela legislação se dá entre 60 m<sup>2</sup> e 125 m<sup>2</sup>, segundo o Anexo VI à Lei nº 5.167/2016, enquanto o artigo 133 da Lei nº 4.968/2014, e não modificado posteriormente, indica que a dimensão máxima de lotes decorrentes de parcelamento em ZEIS-1, quando se tratar de habitação unifamiliar ou uso misto, é de 250 m<sup>2</sup> e indica algumas exceções.

Já para empreendimentos multifamiliares verticais, o lote mínimo é de 125 m<sup>2</sup> (como no restante do município) e o máximo é de 20.000 m<sup>2</sup>. Para os empreendimentos em ZEIS do tipo Multifamiliar Vertical, há ainda um incentivo à verticalização ao se determinar CA 5 sem a necessidade de outorga onerosa. Observa-se que a taxa de ocupação em ZEIS (75%) é superior à TO das ZUD e ZDE (70%).

A Redação dada pela Lei nº 5167/2016 determina para unidades de Habitação de Interesse Social (HIS) área máxima de 65m<sup>2</sup>, máximo de 1 banheiro e 1 vaga de estacionamento para cada 3 unidades habitacionais. Já para Habitação de Mercado Popular (HMP), fica

determinada a área máxima de 70m<sup>2</sup> e 1 vaga de estacionamento para cada unidade habitacional. Não há parâmetro para número de banheiros em HMP.

Outro parâmetro existente na LUOUS em vigência diz respeito à permissão ou não de certas atividades segundo seu grau de incomodidade e a sua localização em certas zonas ou categorias de via. A Comissão Especial de Análise (CEA) pode, segundo a Lei nº Lei nº 5292/2017, analisar casos especiais e “*para fins de deferimento, exigir medidas mitigadoras a serem implantadas pelos interessados*” (artigo 9º, Parágrafo único).

O Termo de Compensação Urbanística (TCU) é exigido para empreendimentos residenciais a partir de 1.000 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados), comerciais com área acima de 200 m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) de área construída e industriais e serviços pela Lei nº 5514/2019 e regulamentada pelo Decreto nº 9100/2022.

## **2.2. LEIS COMPLEMENTARES, CÓDIGOS E NORMAS DE PRIMEIRA IMPORTÂNCIA**

### **2.2.1. Lei Orgânica**

A lei Orgânica do Município de Mauá reservou o Capítulo III, Princípios e normas gerais, para as questões de Política Urbana, prescritos no artigo 149 a 161.

Da simples leitura, a preocupação do legislador voltou-se à garantia da função social da propriedade, de modo a evitar a ocupação irregular da terra urbana, prevendo institutos e instrumentos voltados à sua regularização e aproveitamento, e a coibição de invasões de áreas públicas.

De forma específica, estabelece no parágrafo único do artigo 152 a determinação para edição de normas sobre o direito de construir, consolidadas no Código de Obras e Edificação de forma simplificada e acessível, para coibir as edificações clandestinas e fora das especificações técnicas.

Já o artigo 156 determina a edição de lei específica para o zoneamento, parcelamento do solo, uso e ocupação, em relação às construções e edificações, à proteção do meio ambiente, o licenciamento, à fiscalização e os parâmetros básicos, mediante amplo debate dessas questões e realização obrigatória de audiências públicas por ambos os poderes municipais.

Por sua vez, o Capítulo II da mesma Lei Orgânica estabeleceu nos seus artigos 146 a 148 expressa determinação que no seu conteúdo sejam colocadas como diretrizes a função social da cidade e da propriedade, abrangendo habitação, trabalho, circulação e recreação, considerando em conjunto os aspectos físico, econômico, social e administrativo, na forma ali prevista.

Nos termos do § 2º do mesmo artigo 146, o Plano Diretor inclui o Plano Plurianual, Diretrizes Orçamentárias e Orçamento Anual.

O artigo 147 estabelece as fases que devem ser seguidas para a conclusão do trabalho final: estudo preliminar, diagnóstico, definição de diretrizes e instrumentação.

O artigo 148 considera o Plano Diretor – de iniciativa do Poder Executivo e votado pela Câmara Municipal – o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana, tendo como base o Estatuto da Cidade. O mesmo artigo prevê revisões a cada cinco anos, para as necessárias adequações ao perfil socioeconômico da cidade, ouvido Conselho Municipal de Planejamento e mediante as audiências públicas obrigatórias.

#### **2.2.1.1 Regimento Interno da Câmara Municipal**

Para uma análise mais completa da legislação que afeta a questão urbana e direcionada ao plano diretor, deve ser analisado também o contido na Resolução n. 3 de 2015, da Câmara Municipal de Mauá, que trata de seu Regimento Interno.

O art. 29 do Regimento Interno estabelece que a Câmara possui 4 Comissões Permanentes, sendo que uma delas trata especificamente de Educação, Cultura, Assistência Social, Patrimônio Histórico, Esportes, Higiene, Saúde Pública, Meio Ambiente e Política Urbana. Portanto, esta Comissão deverá convocar audiência pública para tratar da matéria Plano Diretor e Lei de Uso e Ocupação do Solo (art. 44), com parecer final e encaminhamento ao Plenário (art. 37).

Apresentado o projeto de lei à Mesa Diretora, o Vereador ou a Comissão Permanente pode apresentar emenda contendo supressão, substituição ou modificação do texto, desde que vinculada a ideia matriz, com pertinência e adequação (art. 149 Parágrafo único).

O art. 171 § 1º do Regimento Interno, ao tratar das votações, estabelece que a matéria envolvendo Código Tributário, Código de Obras ou de Edificações, Código de Posturas, Plano Plurianual, Lei de Diretrizes Orçamentárias e as leis complementares dependem, para sua aprovação, de maioria absoluta dos vereadores. O § 2º do citado artigo estabelece que o quórum qualificado (2/3) dos membros da Câmara está direcionado aos projetos do Plano Diretor, zoneamento urbano entre outros.

### **2.2.2. Código de Obras**

A Lei nº 3202, de 26 de outubro de 1999, traz na sua ementa o alcance da legislação sobre o Código de Obras e Edificações: regulamenta e disciplina as atividades de projeto, licenciamento, execução, utilização e manutenção das obras e edificações, com observância de padrões de segurança, higiene, salubridade e conforto no município de Mauá.

A estrutura do atual Código de Obras está assim organizada:

Capítulo I – disposições preliminares e conceitos

Capítulo II – direitos e responsabilidades

Capítulo III – controle da atividade de obras e edificações (previsão de 15 tipos diferentes de alvarás)

Capítulo IV – procedimentos administrativos e fiscais

Capítulo V – execução de obras

Capítulo VI – edificações existentes

Capítulo VII – materiais elementos construtivos e equipamentos

Capítulo VIII – implantação, iluminação e ventilação das edificações

Capítulo IX – mobiliário, obras complementares e saliências

Capítulo X – circulação e segurança das edificações

Capítulo XI – estacionamento

Capítulo XII – normas específicas das edificações

### Capítulo XIII – disposições finais

Ao longo dos anos, esta lei veio a ser alterada pontualmente, mais como precisão e atualização terminológica, do que com alterações de concepção ou mudança de estratégia para o município.

Foram editadas no período as seguintes leis e suas alterações:

A - Lei 4061/2006

art. 130, e parágrafos – concede incentivo ou desconto do IPTU para imóveis que especifica

B – Lei 4921/2013

- art. 61-A – listagem de obras paralisadas em razão de embargo

C – Lei 4959/2014

- art. 2º - inciso XIX – conceito de habitação multifamiliar

- art. 2º - inciso XXI – conceito de mezanino

- art. 2º - inciso XXVIII – conceito de pavimento

- art. 2º - inciso XXXIII – conceito de perfil original do terreno

- art. 2º - inciso XXXIV – conceito de porão

- art. 2º - inciso XLII – conceito de sótão

- art. 2º - inciso XLIII – conceito de subsolo

- art. 2º - inciso XLV – conceito de unidade habitacional

- art. 2º - inciso XLVI – conceito de térreo

- art. 3º - atualização das abreviaturas utilizadas no texto

- art. 4º - atualização da legislação do Plano Diretor e Lei de Uso e Ocupação do Solo

- art. 5º - § § 1º e 2º - hipótese de licenciamento e órgãos estranhos à Administração municipal

- art. 8º - § 4º - responsabilidade técnica

- art. 14. Documentação da obra
- art. 19. Documentação necessária para ingresso do processo de aprovação
- art. 23. Hipóteses de comunicação
- art. 23 § 5º - legitimidade para requerimento.
- art. 30 – documentação e prazo para movimentação de terra.
- art. 32 e 33 – requisitos para execução de muro de arrimo e documentação a ser apresentada
- art. 35 e parágrafos– documentação para construção de obra nova.
- art. 36 – projeto substitutivo
- art. 39 e parágrafos – natureza do alvará de reconstrução
- art. 40 e parágrafos – natureza do alvará de reforma com ampliação
- art. 42 e parágrafos – natureza do alvará de conservação
- art. 43 e 44 – natureza do alvará de conclusão ou habite-se
- art. 45 – casos de certificado de conclusão
- art. 46 – tolerância a diferença de projetos em 10% das metragens
- art. 52 e parágrafos – prazo para complementação da documentação
- art. 57 – placa de obra
- art. 58 e 59 – hipótese de embargo de obra
- art. 61 – prosseguimento de obra embargada.
- art. 77 – documentação para obras emergenciais
- art. 94 – obrigatoriedade de elevadores em construções de nível superior a 11 metros.
- art. 108 – obras complementares
- art. 113, inciso II – conceito de circulação coletiva
- art. 115 – descritivo dos degraus.



- art. 116 – descritivo das rampas
  - art. 118 – descritivo e tabelas para acesso a garagem
  - art. 122 – descritivo dos corredores de circulação
  - art. 125 – número de vagas para PCD
  - art. 126 – parágrafo único – dimensão das vagas.
  - art. 130, § 2º - área descoberta em edificações multifamiliares de médio e grande porte
- Art. 142 – condicionantes para isenção de taxas para moradia econômica e autoconstrução
- ANEXO DE MULTAS – alteração.

Importante observar, também, na questão específica do Código de Obras e Edificações, o fato de que o Município de Mauá foi habilitado junto ao Sebrae para desenvolvimento do produto que tratava da desburocratização da legislação de obras. O resultado deste programa apresentou as seguintes propostas para inovação da legislação, a partir da sugestão dos técnicos envolvidos:

- Estabelecer a previsão da Assessoria Técnica de Habitação de Interesse Social para projetos de parcelamento de solo, regularização fundiária e da construção e a produção de habitação de interesse social, em consonância com a Lei Federal nº 11.888, de 24 de dezembro de 2008;
- Estabelecer procedimentos e normas de efeito interno e externo de modo a buscar a simplificação do licenciamento de construções, obras e edificações;
- Revisão das condicionantes do Termo de Compensação Urbanística (TCU) de modo a atrair mais empresas da construção civil;
- Estabelecer uma relação dos materiais utilizados nas construções que de forma alternativa possam garantir maior inovação, conforto e custo reduzido;
- Aproveitamento das novas técnicas construtivas e sustentáveis, incentivando o uso de materiais alternativos, do ponto de vista da economia e garantia de qualidade;

- Incentivar a instalação de empresas que possam vir a trazer novas tecnologias para o uso comum no município, p. ex. servidão ambiental; teto verde/painel verde como compensação para taxa permeável; painel solar como contrapartida; cisterna;
- Definição dos documentos essenciais para ingresso do processo administrativo;
- Estabelecer prazo máximo de 90 dias para tramitação dos processos administrativos;
- Alterar a relação das atividades e incomodidades;
- Implantação completa do VRE (via rápida);
- Cadastro mobiliário fiscal: utilizar CNAE e não Códigos próprios;
- Estabelecer regras procedimentais para o exercício da fiscalização;
- Primeira análise do superior hierárquico da fiscalização após manifestação do fiscal;
- Grupo multidisciplinar para análise recursal (2ª. Instância) CEA;
- Incluir no texto referência às NBRs e Normas Regulamentadoras, adotando como princípio que cabe aos órgãos de classe a fiscalização sobre a atuação do profissional.

### **2.2.3. Código de Posturas**

A Lei n. 2260/1989, regulamentada pelo Decreto n. 7614/2011, trata sobre as posturas municipais, definidas estas no seu artigo primeiro, como sendo a disciplina para a utilização do espaço público e o bem-estar público.

Dessa forma, seus capítulos tratam da: II higiene e da utilização dos logradouros públicos; III da preservação do meio ambiente; IV das atividades extrativas; V das atividades comerciais, industriais e de serviços (aqui englobando seu funcionamento); o comércio ambulante e as feiras; VI muros e calçadas; VII higiene em edificações; e VIII infrações e penalidades.

O texto original desta lei data de mais de 33 (trinta e três) anos e as alterações legislativas que se seguiram não são recentes: Lei 2378/1991; Lei 3057/1998; Lei 3291/1999 e Lei 3294/2000. Ou seja, mesmo considerando o elevado critério da Câmara Municipal e do Executivo para regular o uso do espaço urbano, não há demonstração de importância para

o tema. E não é por conta da antiguidade da legislação, mas de sua atualidade para alguns temas ali expostos.

Por exemplo, no âmbito estadual e federal há iniciativas concretas de regulação de alguns temas, que mesmo tendo abrangência municipal, poderiam ser melhor tratados. Por exemplo, a questão do bem-estar animal; a questão das alternativas de calçada e muros; a regulação do comércio e a incomodidade sonora entre outros.

Pela oportunidade em revisar a lei do Plano Diretor e da Lei de Uso e Ocupação do Solo, seria importante adotar conceitos e questões mais recentes no trato das questões apresentadas.

#### **2.2.4. Código Tributário (Sistema Tributário)**

A Lei Complementar n. 21, de 16 de dezembro de 2014, dispõe sobre o Código Tributário do Município de Mauá, disciplinando os direitos e obrigações dos contribuintes e trazendo regras para os tributos municipais (IPTU, ITBI, ISSQN), as taxas e contribuições de melhoria.

Da leitura do texto de lei, observa-se que não há uma compatibilidade completa com o Plano Diretor e as demais leis de regulação urbanística. Exemplo claro disso são os artigos 2º e 3º, onde se esclarece que o IPTU tem incidência em imóveis urbanos e dá sua caracterização. Contudo, o Plano Diretor, em seu artigo 21, considera que todo o perímetro do Município é considerado como zona urbana.

Para efeito desta análise em subsídio à discussão do Plano Diretor e lei de uso e ocupação do solo, é importante mencionar:

A - o artigo 107, que trata das taxas para implantação de loteamentos e arruamento;

B – os artigos 124 a 133, que tratam da contribuição de melhoria, traduzida como a possibilidade de cobrança em áreas de expansão e realização de melhoramentos públicos de pavimentação, extensão de rede de energia elétrica domiciliar, água e esgoto.

Ao longo do tempo foram promovidas alterações no texto original de modo a precisar alguns procedimentos e conceitos:

A – LC 24/2015 – alteração para precisar as isenções para associações religiosas, culturais e recreativas; isenta do ITBI a primeira aquisição de imóveis que especifica, em razão da metragem e ZEIS; regulamenta as sociedades profissionais quanto ao recolhimento do ISS;

B – LC 29/2017 – trata de remissão de impostos (inclusive para reflorestamento); regula a base de cálculo para emissão de Alvará de Construção e Demolição, entre outras questões pontuais;

C – LC 43/2021 – trata da intimação e notificação dos atos administrativos;

D – 44/2021 – trata da incidência do ISSQN;

E – 45/2021 – dá contornos precisos para o local de prestação de serviços.

Importante observar que, como dito anteriormente, há real dissociação deste diploma legal e o Plano Diretor. Observando o artigo 43 do Plano Diretor, está claro que a Política de Desenvolvimento Urbano deve ser construída a partir dos instrumentos: imposto territorial e predial urbano progressivo no tempo (V); desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública (VI); contribuição de melhoria (XXII); compensação ambiental (XXX); incentivos e benefícios fiscais e financeiros (XXXII); taxas e tarifas públicas diferenciadas em função do interesse social (XXXIV), entre outros.

Haveria necessidade de recepcionar neste Código estes preceitos para harmonizar a legislação municipal.

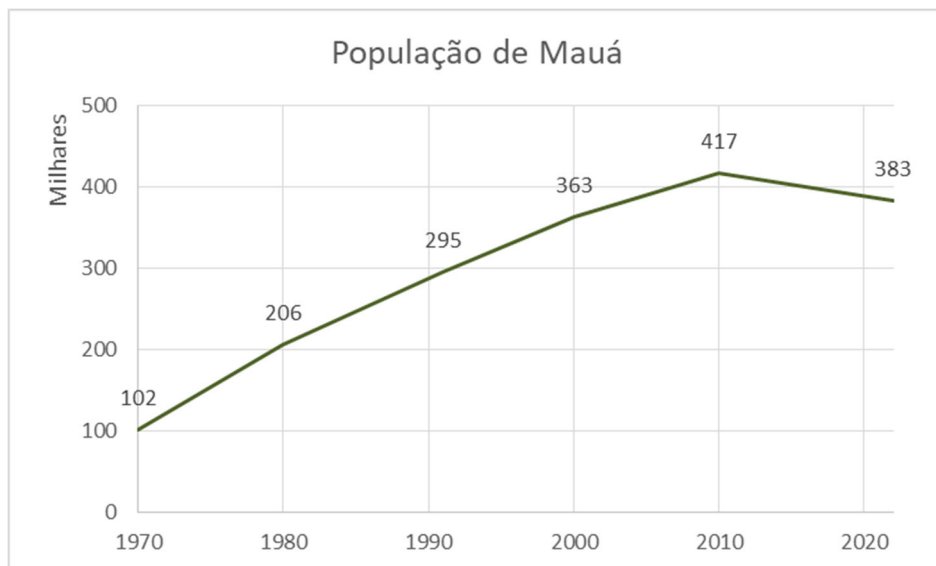
### 3. ANÁLISE SOCIOECONÔMICA E DEMOGRÁFICA

#### 3.1. DEMOGRAFIA

A partir de dados do Censo Demográfico IBGE, é possível obter um perfil demográfico do município de Mauá. Grande parte dos dados são de 2010, o que resulta em alguma defasagem das informações, mas ainda assim é possível traçar importantes perfis históricos e do contexto regional.

A população total do município, segundo o resultado preliminar do Censo Demográfico IBGE de 2022, é de 383.280 habitantes. Em comparação com o Censo de 2010, houve uma diminuição da população, que era de 417.604. De 1970 até 2010, o município apresentou crescimento relativamente constante, como se verifica pelo quadro e gráfico a seguir.

**Gráfico: População de Mauá**  
**(Censo demográfico IBGE 1970, 1980, 1991, 2000, 2010 e 2022)**



Fonte: IBGE, 2022.

Ressalta-se que a população divulgada para o ano de 2022 pelo IBGE, de 383.280 habitantes, vem sendo contestada pelo Poder Executivo municipal, que no presente momento realiza diligência para revisão da estatística. De fato, caso seja confirmado o

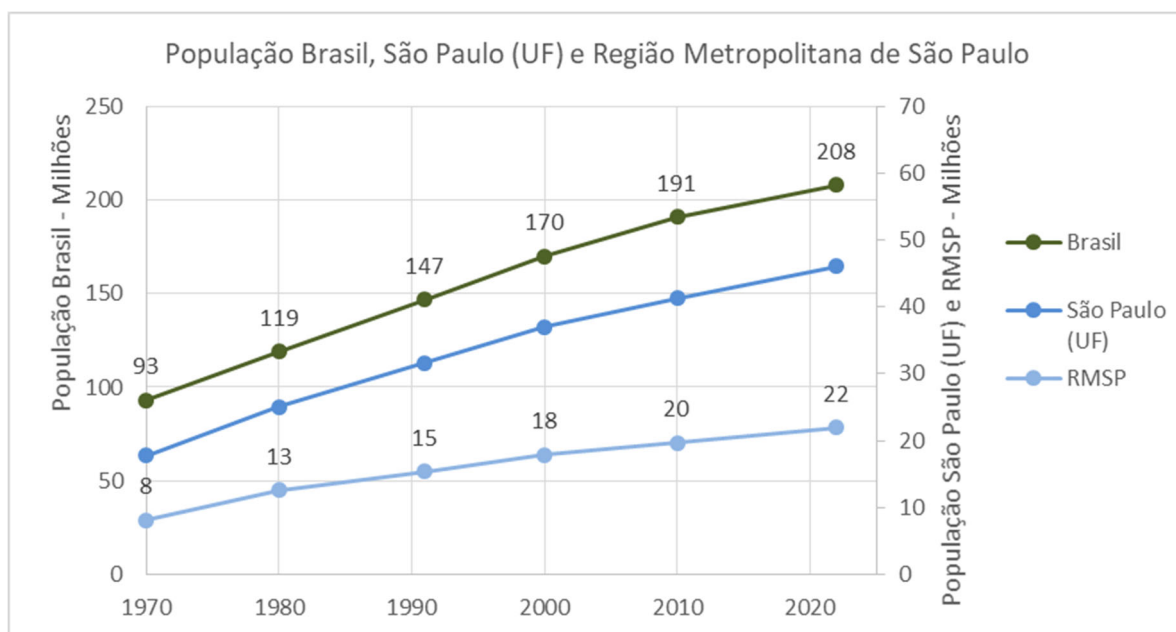
número, Mauá teria passado por grande redução populacional na última década, afetando amplamente a dinâmica do município.

**Quadro: População do Brasil, Estado de São Paulo, Região Metropolitana de São Paulo e Mauá (Censo demográfico IBGE 1970, 1980, 1991, 2000, 2010 e 2022)**

	1970	1980	1991	2000	2010	2022
Brasil	93.134.846	119.011.052	146.825.475	169.872.856	190.755.799	207.750.291
São Paulo (UF)	17.770.975	25.042.074	31.588.925	37.035.455	41.262.199	46.024.937
RMSP	8.139.730	12.588.725	15.444.941	17.879.997	19.683.975	21.946.318
Mauá	101.700	205.736	294.998	363.392	417.064	383.280

Fonte: IBGE, 2022.

**Gráfico: População do Brasil, Estado de São Paulo e Região Metropolitana de São Paulo (Censo demográfico IBGE 1970, 1980, 1991, 2000, 2010 e 2022)**



Fonte: IBGE, 2022.

Essa quebra de tendência de crescimento em Mauá pode ser atribuída a diferentes fatores, tais como a recessão econômica que se verifica desde 2015-2016 e a pandemia do Covid-19, além de uma estagnação do crescimento de modo geral no país, bem como possíveis transformações nas dinâmicas de assentamento metropolitano. Os efeitos de tais fatores se verificam em outros municípios do Brasil, porém não são tão evidentes nas escalas

nacional, estadual e metropolitana, como pode ser verificado pelo gráfico previamente apresentado.

A população de Mauá é totalmente urbana desde a década de 1980, como se vê no quadro a seguir. Ainda que existam áreas de ocupação em que inexitem algumas infraestruturas urbanas, como pavimentação da via, todo o território municipal é considerado área urbana e não existem áreas de uso do solo de produção rural ou similares.

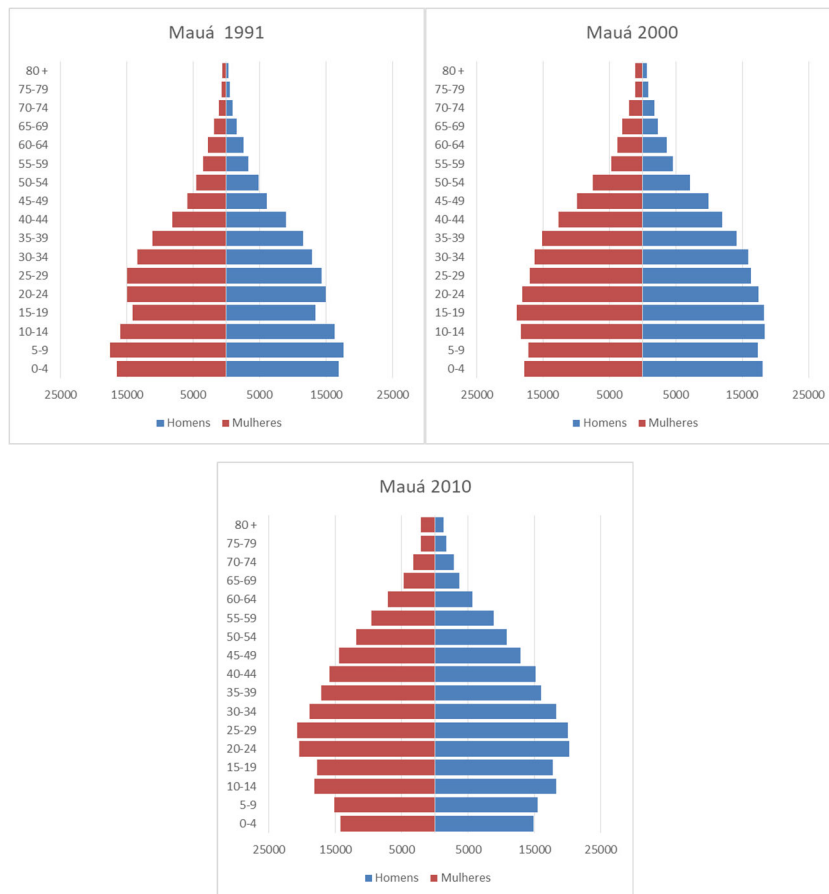
**Quadro: Taxa de urbanização (%) do Brasil, Estado de São Paulo e Mauá (Censo demográfico IBGE 1970, 1980, 1991, 2000 e 2010)**

	1970	1980	1991	2000	2010
Brasil	55,9%	67,6%	75,6%	81,3%	84,4%
São Paulo (UF)	80,3%	88,6%	92,8%	93,4%	95,9%
Mauá (SP)	99,8%	100%	100%	100%	100%

Fonte: IBGE, 2022.

A análise da pirâmide etária ao longo das últimas décadas evidencia o envelhecimento da população de Mauá, com os picos de população claramente subindo da faixa de 0 a 10 anos, em 1991, para 20 a 29 anos, em 2010. A composição etária atual da população de Mauá é similar à da Região Metropolitana de São Paulo e do Estado de São Paulo, um pouco acima do padrão nacional.

**Gráfico: Pirâmide etária de Mauá (Censo demográfico IBGE 1991, 2000 e 2010)**



Fonte: IBGE, 2022.



**Gráfico: Pirâmide etária do Brasil, Estado de São Paulo e Região Metropolitana de São Paulo (Censo demográfico IBGE 2010)**



Fonte: IBGE, 2022

A razão de sexo (homens para cada 100 mulheres) apresenta a proporção entre homens e mulheres - onde 100 seria o equilíbrio exato, abaixo desse valor significa maior presença de mulheres. O dado de Mauá se mostra similar à média nacional, com predominância de mulheres e em tendência crescente.

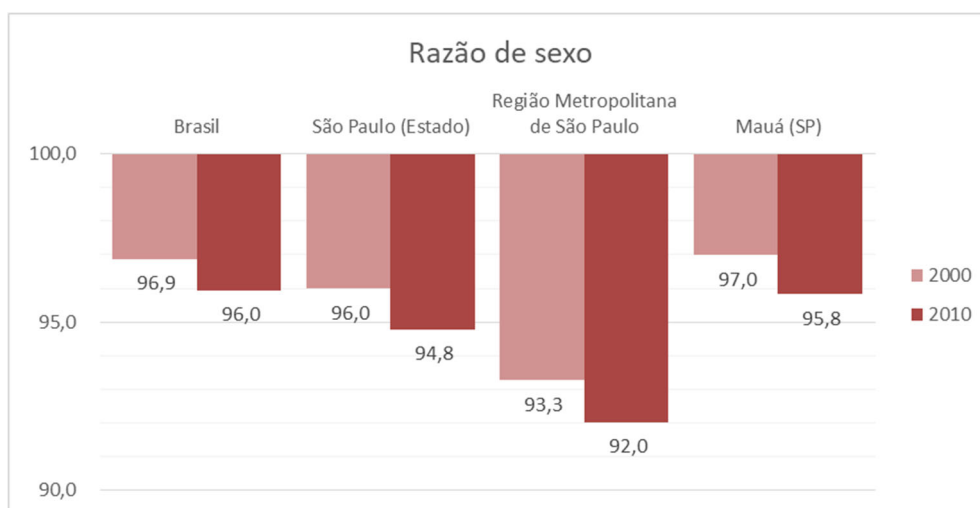
**Quadro: Razão de sexo do Brasil, Estado de São Paulo, Região Metropolitana de São Paulo e Mauá (Censo demográfico IBGE 2010)**

	2000			2010		
	Homens	Mulheres	Razão	Homens	Mulheres	Razão
Brasil	83.447.074	86.143.619	96,9	93.406.990	97.348.809	96,0
São Paulo (UF)	18.106.375	18.863.101	96,0	20.077.873	21.184.326	94,8

	2000			2010		
	Homens	Mulheres	Razão	Homens	Mulheres	Razão
RMSP	8.606.729	9.227.935	93,3	9.433.605	10.250.370	92,0
Mauá (SP)	178.775	184.337	97,0	204.093	212.971	95,8

Nota: Razão de sexo é a razão entre o número de homens para cada grupo de 100 mulheres na população.  
 Fonte: IBGE, 2022 Elaboração: Fipe, 2023.

**Gráfico: Razão de sexo do Brasil, Estado de São Paulo, Região Metropolitana de São Paulo e Mauá (Censo demográfico IBGE 2010)**



Fonte: IBGE, 2022 Elaboração: Fipe, 2023.

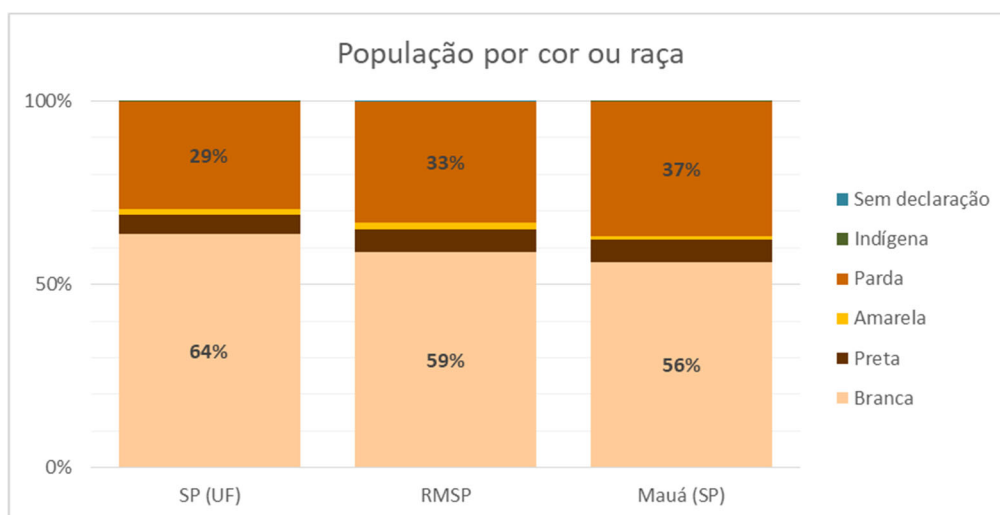
Pelos gráficos e quadros a seguir, pode-se perceber que a composição de cor ou raça da população de Mauá é similar à da Região Metropolitana de São Paulo, mas com uma presença ligeiramente maior de população parda. Na série histórica do município, pode-se perceber que houve um aumento relativo da população preta, parda e indígena (PPI) nas últimas décadas.

**Quadro: População por cor ou raça no Estado de São Paulo, Região Metropolitana de São Paulo e Mauá (Censo demográfico IBGE 2010)**

	SP (UF)		RMSP		Mauá (SP)	
Branca	26.264.150	63,7%	11.549.952	58,7%	234.158	56,1%
Preta	2.244.326	5,4%	1.244.956	6,3%	25.321	6,1%
Amarela	570.150	1,4%	361.901	1,8%	3.424	0,8%
Parda	12.122.836	29,4%	6.495.293	33,0%	153.403	36,8%
Indígena	44.800	0,1%	22.915	0,1%	697	0,2%
S/D	15.937	0,0%	8.957	0,0%	61	0,0%
Total	41.262.199	100,0%	19.683.975	100,0%	417.064	100,0%

Fonte: IBGE, 2022 Elaboração: Fipe, 2023.

**Gráfico: População por cor ou raça no Estado de São Paulo, Região Metropolitana de São Paulo e Mauá (Censo demográfico IBGE 2010)**



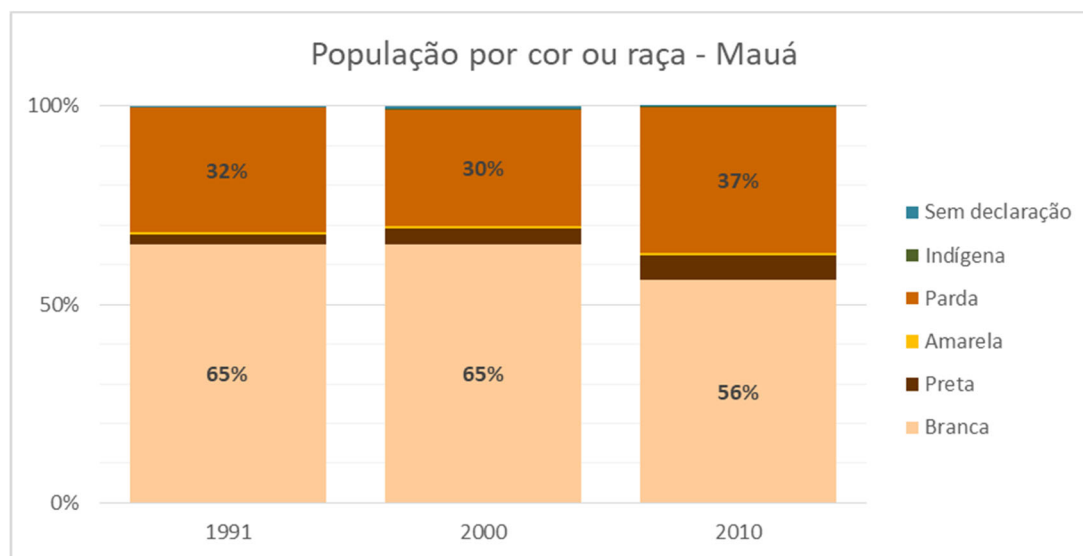
Fonte: IBGE, 2022 Elaboração: Fipe, 2023.

**Quadro: População por cor ou raça em Mauá  
(Censo demográfico IBGE 1991, 2000 e 2010)**

	Mauá (SP)					
	1991		2000		2010	
Branca	191.972	65,1%	236.224	65,0%	234.158	56,1%
Preta	7.791	2,6%	14.945	4,1%	25.321	6,1%
Amarela	1.084	0,4%	1.819	0,5%	3.424	0,8%
Parda	93.170	31,6%	107.276	29,5%	153.403	36,8%
Indígena	182	0,1%	972	0,3%	697	0,2%
S/D	799	0,3%	2.156	0,6%	61	0,0%
Total	294.998	100,0%	363.392	100,0%	417.064	100,0%
PPI	101.143	34,3%	123.193	33,9%	179.421	43,0%

Fonte: IBGE, 2022 Elaboração: Fipe, 2023.

**Gráfico: População por cor ou raça em Mauá  
(Censo demográfico IBGE 1991, 2000 e 2010)**



Fonte: IBGE, 2022 Elaboração: Fipe, 2023.

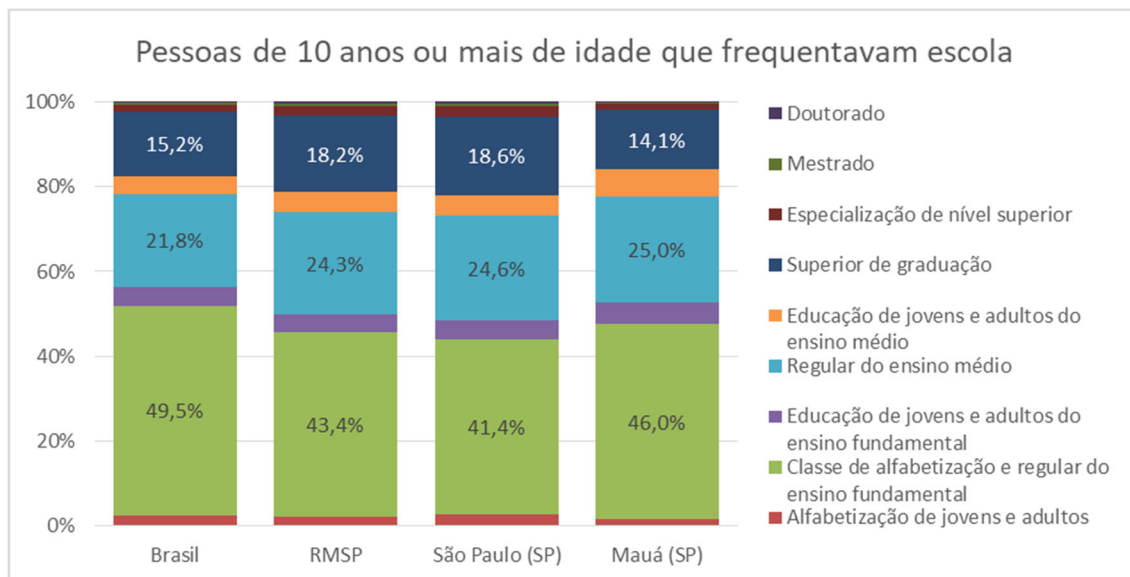
A taxa de alfabetização (porcentagem da população alfabetizada) em Mauá é de 96%, similar à taxa metropolitana e estadual e acima da taxa nacional. No entanto, a composição por faixas de estudo mostra que a população do município possui menor proporção cursando ensino superior, se comparado ao estado e à região metropolitana.

**Quadro: Taxa de alfabetização no Brasil, Estado de São Paulo, Região Metropolitana de São Paulo e Mauá (Censo demográfico IBGE 2010)**

	Taxa de alfabetização (%)
Brasil	91,0%
São Paulo (UF)	95,9%
RMSP	96,6%
Mauá (SP)	96,3%

Fonte: IBGE, 2022 Elaboração: Fipe, 2023.

**Gráfico: Pessoas de 10 anos ou mais que frequentavam escola (Censo IBGE 2010)**



Fonte: IBGE, 2022 Elaboração: Fipe, 2023.

**Migração pendular**

A seguir, serão apresentados dados da Pesquisa Origem Destino de 2017 da Região Metropolitana de São Paulo, com foco na migração pendular do município de Mauá para os demais municípios. O quadro apresenta a matriz origem-destino dos deslocamentos da

população residente em Mauá. De todas as viagens realizadas diariamente em Mauá, 70,6% são internas ao município (292,7 mil viagens do total de 414,5 mil). Destacam-se como principais destinos externos os municípios de São Paulo, Santo André, São Caetano do Sul, São Bernardo do Campo e Ribeirão Pires.

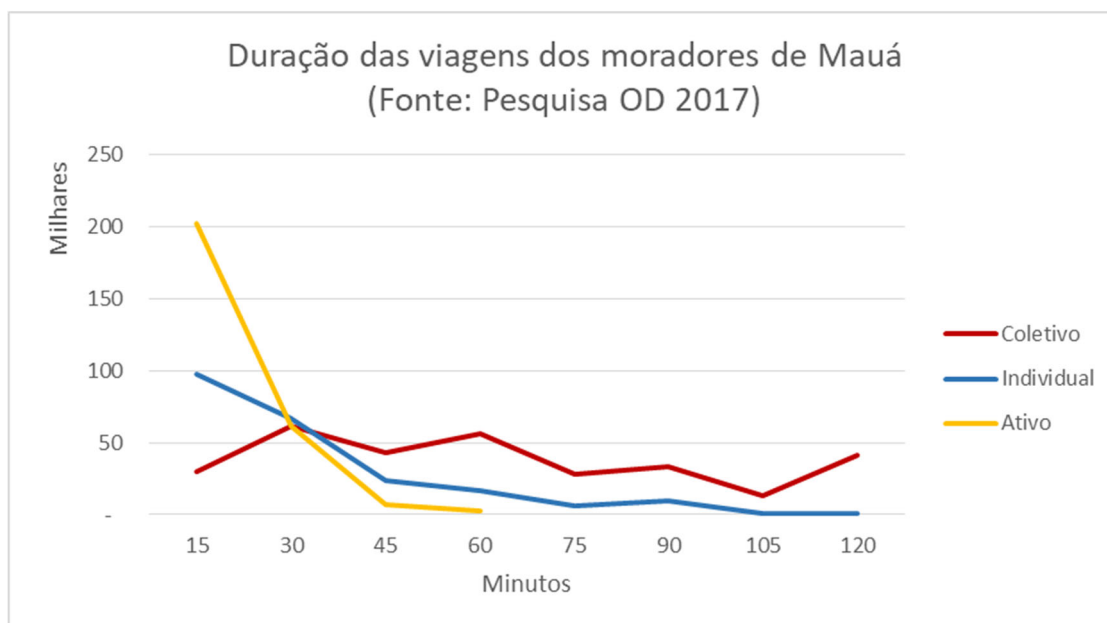
**Quadro: Matriz Origem-Destino das viagens de residentes em Mauá (por município, excluindo motivo “residência”) (Pesquisa OD 2017)**

Origem \ Destino	Arujá	Barueri	Caieiras	Diadema	Guarulhos	Mauá	Osasco	Ribeirão Pires	Santo André	São Bernardo do Campo	São Caetano do Sul	São Paulo	Suzano	Total Geral
	1	2	4	8	15	22	24	27	32	33	34	36	37	
Diadema	8			795		217								1.012
Guarulhos	15				348									348
Mauá	22	807	457	240	1.875	292.665		7.378	31.279	9.022	9.496	46.361	1.136	401.081
Osasco	24											331		331
Ribeirão Pires	27					352								352
Santo André	32					331			4.098					4.428
São Paulo	36					376	331		1.335	302		4.585		6.929
Total Geral	807	457	240	2.670	713	293.941	331	7.378	36.712	9.323	9.496	51.277	1.136	414.480

Fonte: Metrô de São Paulo - Pesquisa OD 2017. Elaboração: Fipe, 2023.

A duração das viagens também reflete este caráter metropolitano dos deslocamentos da população. Excetuando as viagens por modos ativos (a pé e bicicleta), há um volume grande de viagens com mais de 60 minutos de duração (25% das viagens motorizadas). As viagens de longa duração se concentram principalmente nos modos coletivos (ônibus, trem, metrô, fretado e escolar).

**Gráfico: Duração das viagens de residentes em Mauá por categoria de modos  
(Pesquisa OD 2017)**



Considerando somente o motivo trabalho, 64,5% dos trabalhadores residentes em Mauá trabalham no próprio município e 35,5% se deslocam para fora do município para trabalhar. Entre os municípios que mais atraem residentes em Mauá, mais uma vez se destacam São Paulo e Santo André, seguidos de São Caetano do Sul, São Bernardo do Campo e Ribeirão Pires.

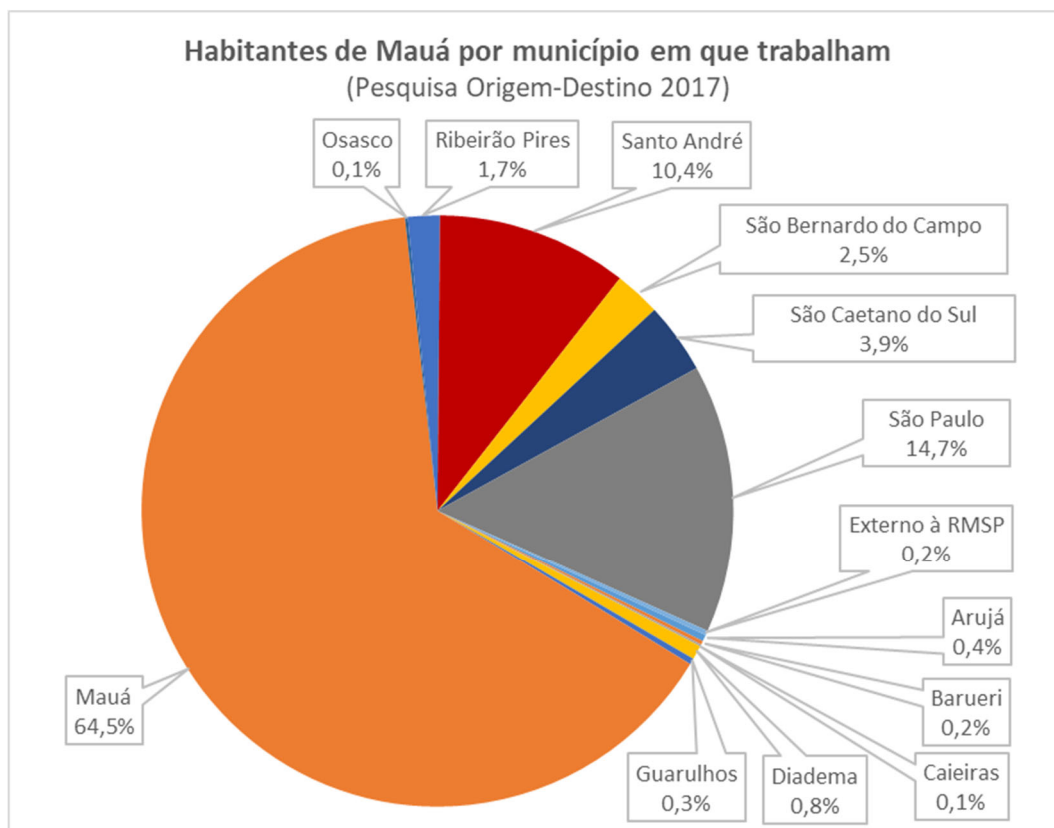
**Quadro: Trabalhadores residentes em Mauá por município em que trabalham  
(Pesquisa OD 2017)**

<b>Município</b>	<b>Pessoas</b>	<b>%</b>
Arujá	712	0,4%
Barueri	403	0,2%
Caieiras	212	0,1%
Diadema	1.517	0,8%
Guarulhos	651	0,3%
Mauá	127.627	64,5%
Osasco	292	0,1%
Ribeirão Pires	3.443	1,7%
Santo André	20.651	10,4%
São Bernardo do Campo	4.981	2,5%
São Caetano do Sul	7.682	3,9%
São Paulo	29.119	14,7%
Externo à RMSP	480	0,2%
TOTAL	197.770	100,0%
Fora de Mauá	70.143	35,5%

Fonte: Metro de São Paulo - Pesquisa OD 2017. Elaboração: Fipe, 2023.



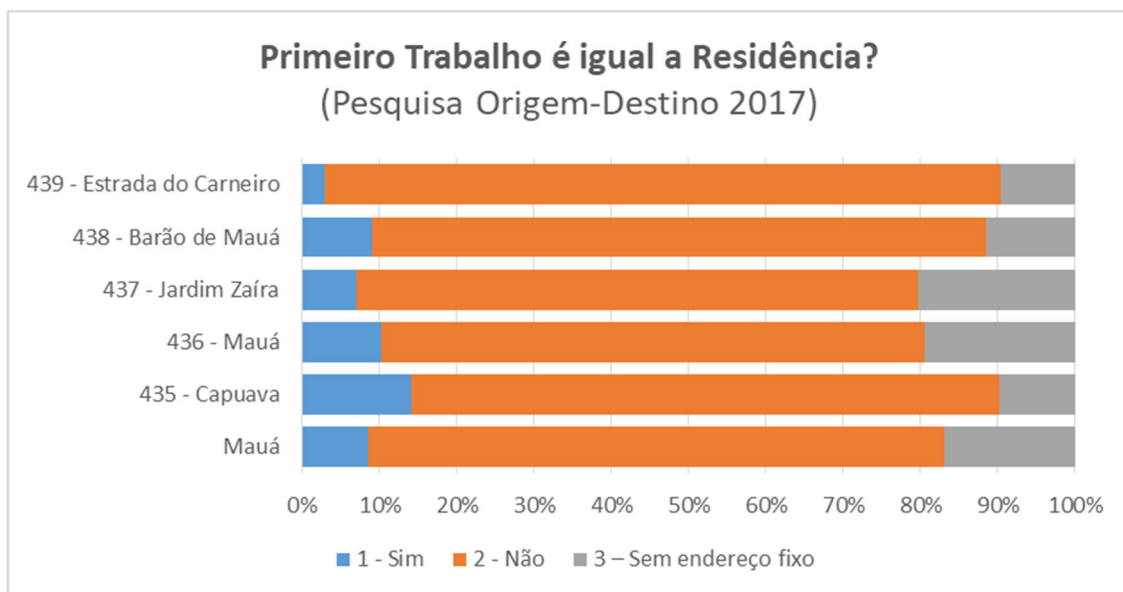
**Gráfico: Trabalhadores residentes em Mauá por município em que trabalham  
(Pesquisa OD 2017)**



Fonte: Metro de São Paulo - Pesquisa OD 2017. Elaboração: Fipe, 2023.

Por fim, cabe uma consideração sobre os trabalhos realizados na própria residência. De acordo com a Pesquisa Origem-Destino, quase 17 mil pessoas trabalham na própria residência (9% dos trabalhadores residentes no município). Destes, a maior parte (mais de 5 mil trabalhadores) tem como setor de atividade “outros serviços”, seguido de “serviço pessoal”, “comércio” e “serviço especializado”.

**Gráfico: Trabalhadores de Mauá cujo trabalho é no local de residência  
(Pesquisa OD 2017)**



Fonte: Metro de São Paulo - Pesquisa OD 2017. Elaboração: Fipe, 2023.

**Quadro: Trabalhadores de Mauá cujo trabalho é no local de residência  
(Pesquisa OD 2017)**

Trabalho é igual a residência?	1 - Sim	2 - Não	3 - Sem endereço fixo
Mauá (município)	16.966	147.339	33.465
435 - Capuava	2.073	11.214	1.441
436 - Mauá	5.646	39.212	10.872
437 - Jardim Zaíra	5.284	54.899	15.404
438 - Barão de Mauá	3.647	32.395	4.697
439 - Estrada do Carneiro	316	9.619	1.052

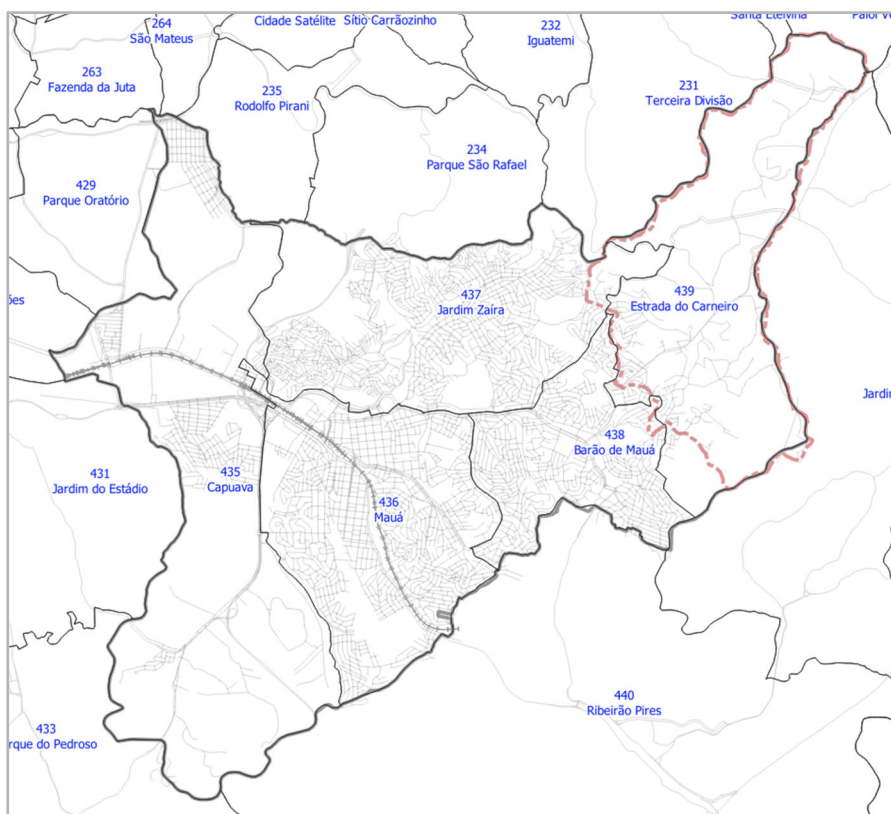
Fonte: Metro de São Paulo - Pesquisa OD 2017. Elaboração: Fipe, 2023.

**Quadro: Trabalhadores com trabalho na residência por setor de atividade  
(Pesquisa OD 2017)**

Setor de atividade	2 - Construção Civil	3 - Indústria	4 - Comércio	6 - Serviço de Transporte de Passageiros	8 - Serviço Pessoal	9 - Serviço de Alimentação	12 - Serviço Especializado	14 - Outros Serviços
435 - Capuava			574		276		191	1.031
436 - Mauá	403	725	513		1.128		831	2.046
437 - Jardim Zaíra		321	1.063	480	1.252	772	916	480
438 - Barão de Mauá	96		712		488		820	1.530
439 - Estrada do Carneiro			205					110
<b>Mauá</b>	<b>499</b>	<b>1.046</b>	<b>3.068</b>	<b>480</b>	<b>3.144</b>	<b>772</b>	<b>2.759</b>	<b>5.198</b>

Fonte: Metro de São Paulo - Pesquisa OD 2017. Elaboração: Fipe, 2023

**Figura: Zonas da pesquisa Origem-Destino no município de Mauá  
(Pesquisa OD 2017)**



Fonte: Metro de São Paulo - Pesquisa OD 2017. Elaboração: Fipe, 2023.

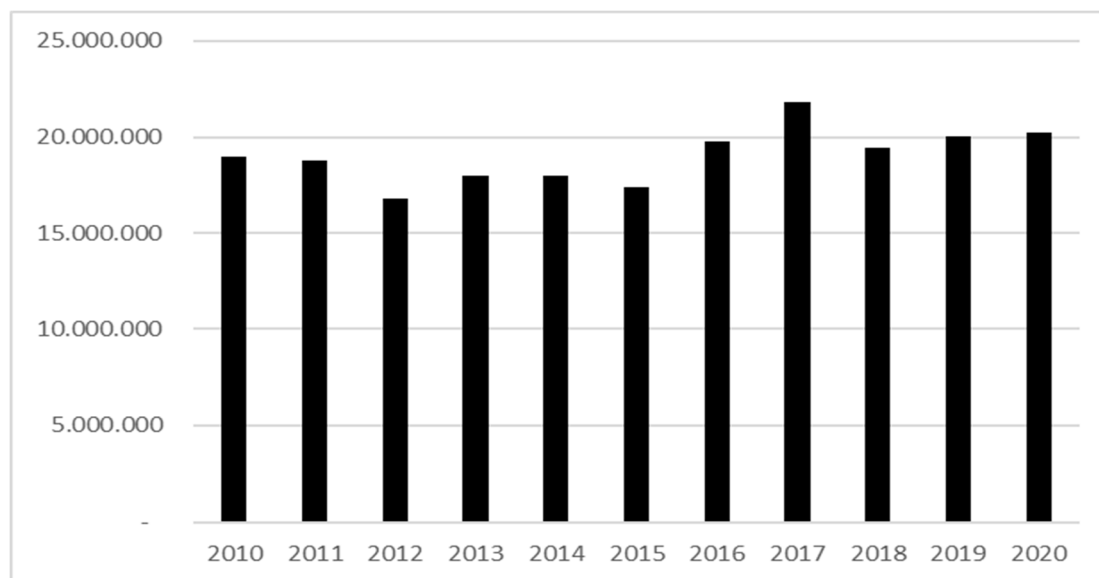
### 3.2. PRODUTO, EMPREGO E RENDA

O esforço em seguida organizada busca identificar as principais condicionantes econômicas para o município de Mauá, centradas sobre a produção, o emprego e a renda no município. Como os dados do mais recente Censo Demográfico do IBGE não estão ainda disponíveis para consulta, organizou-se uma sequência de conteúdos que oferecesse elementos para situar o município acerca da dinâmica de sua economia, considerando aspectos setoriais e que possuem relação direta ou indireta com os conteúdos do Plano Diretor.

A medida mais comumente utilizada para acompanhamento da produção é o Produto Interno Bruto (PIB), comumente associado ao nível de atividade de uma economia. Entre 2010 e 2020, a partir de dados das Contas Regionais, do IBGE, é possível notar que a economia de Mauá teve comportamento relativamente distinto do observado em nível nacional, com patamares de PIB mais altos na segunda metade do período, na comparação com os anos anteriores, sendo o ano de 2017 àquele com o maior registro da série. O que aproxima a trajetória da economia municipal e nacional é a oscilação, com curtos períodos de alta se alternando com curtos períodos de queda. Esses dados, corrigidos pelo IPCA para valores de dezembro de 2022, em milhares de Reais, podem ser observados no gráfico a seguir.

O que se observa, na segunda metade do período, é uma ampliação da produção no município, entre 2015 e 2017, seguida de uma queda de patamar no ano seguinte, mas já retornando a uma trajetória ascendente, em níveis um pouco superiores aos registrados na primeira metade da década passada. A taxa média anual de crescimento, tomando o período entre 2010 e 2020, ficou em 0,616%, relativamente baixa.

**Gráfico: PIB (em milhares de Reais de 2022 pelo IPCA) 2010-2020 - Mauá**



Fonte: Contas Regionais do IBGE. Elaboração: Fipe, 2023.

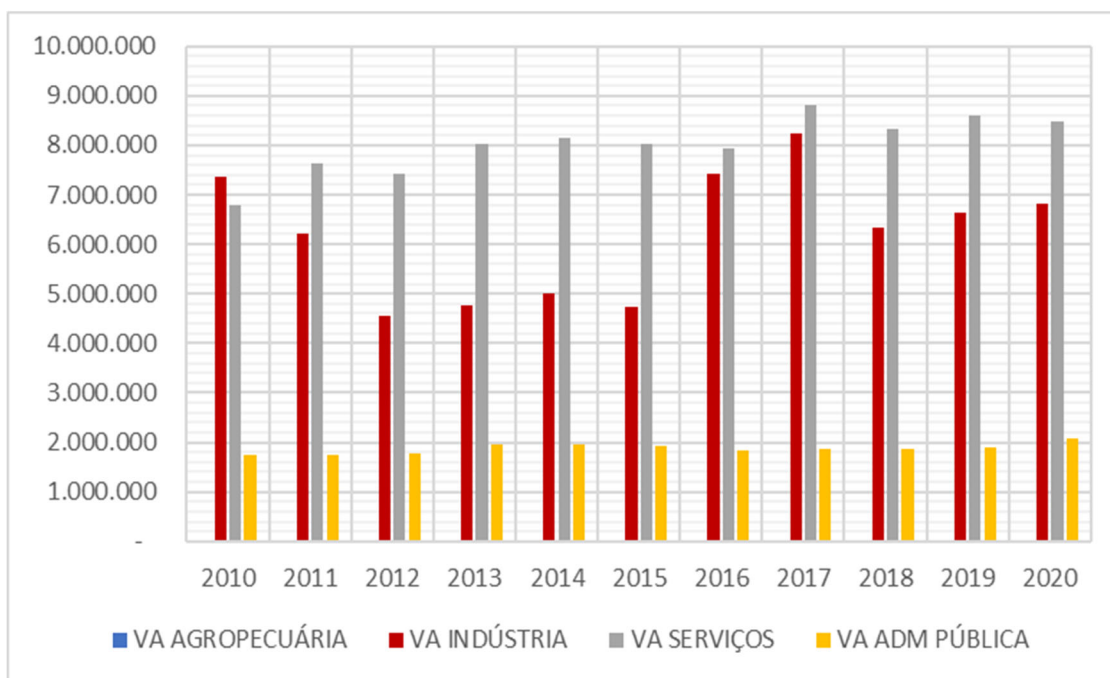
Em termos setoriais, os dados das Contas Regionais confirmam o grande peso que o setor de indústria ainda tem na economia municipal, com proporções superiores ao que atualmente se observa em termos nacionais e menos no estado de São Paulo. Isso posto, há muitas dinâmicas postas que contribuem para o ganho de relevância do setor de serviços, à medida que avançam a terceirização, a chamada “pejotização” e a desindustrialização no país. Isso se configura num cenário de perda relativa da primazia da indústria como principal componente econômico no município. Os dados apontam, dentro desse cenário de alta relevância da indústria, uma perda relativa em processo, em favor do setor de serviços. Isso, obviamente, exige investigação pormenorizada, particularmente em relação aos efeitos meramente estatísticos da desindustrialização daqueles mais centrais e que apontam a perda da capacidade articuladora do setor industrial na sua potencialidade de estabelecer ligações e enganches com os próprios segmentos industriais, mas também com os demais setores.

A trajetória setorial do Valor Agregado (VA) no município de Mauá, apresentada no gráfico a seguir, em milhares de Reais, corrigidos pelo IPCA para valores de dezembro de 2022, como se apontou anteriormente em termos gerais para o PIB, é marcada por oscilações. O período entre 2010 e 2020 se inicia com o setor industrial ainda mantendo

a marca de maior VA no município. Esse seria, entretanto, o único ano da série em que isso ocorreria. Nos demais anos, o que se observa é, por vezes com maior ou menor distanciamento em relação à indústria, o setor de serviços registrando contribuições superiores em valores.

A primeira metade dos anos 2010 foi particularmente ruim em termos da produção industrial em Mauá, com o VA industrial em 2015 representando pouco menos de 65% do total de 2010, em termos reais. Esse quadro seria revertido em 2016 e 2017, com patamares de VA da Indústria superando a marca de 2010, registrando novamente patamares inferiores entre 2018 e 2020 (abaixo do nível de 2010). Nota-se que o VA dos Serviços também oscilou, mas com trajetórias menos acidentadas, com variações (positivas ou negativas) menos bruscas, contribuindo para a expansão em termos relativos do peso desse setor na economia local, com tendência de crescimento no período analisado.

**Gráfico: VA por setor (em milhares de Reais de 2022 pelo IPCA)  
2010-2020 - Mauá**

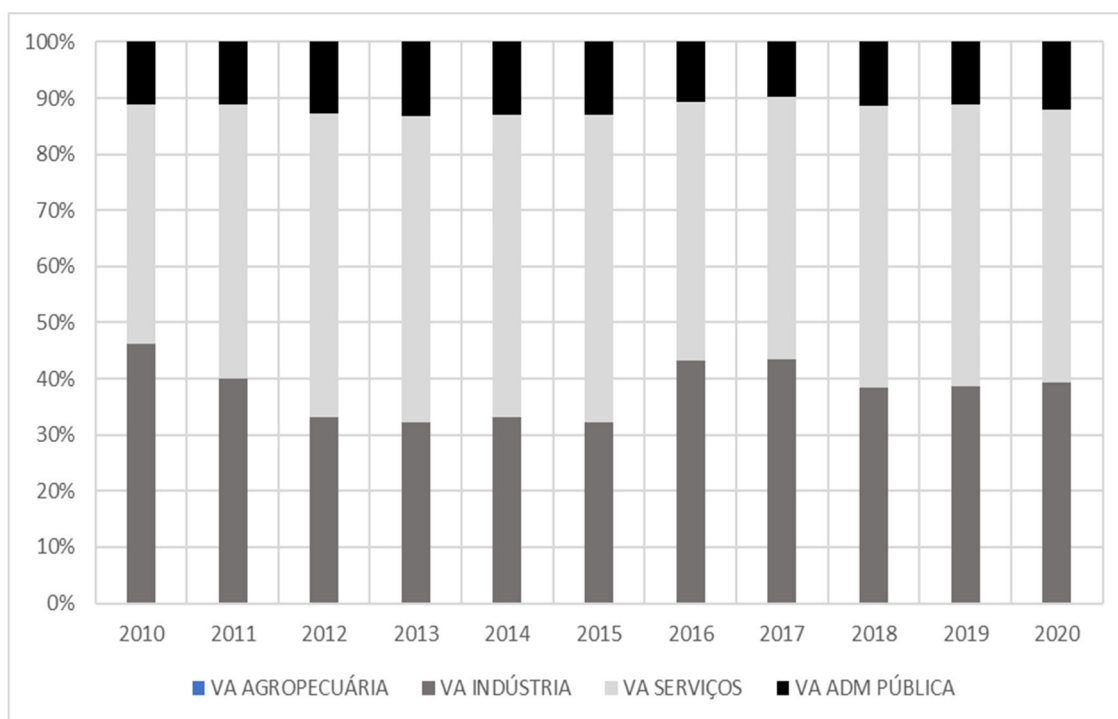


Fonte: Contas Regionais do IBGE. Elaboração: Fipe, 2023.

A partir desses movimentos, ainda que marcados por muita oscilação, ficam aparentes as tendências mais gerais de crescimento no setor de serviços e tendência de produção em patamares relativamente menores da indústria no período entre 2010 e 2020.

O gráfico a seguir traz uma visualização alternativa para esses dados, apresentando os patamares de distribuição relativa dos setores no Valor Agregado de Mauá. O que se nota, a partir do já exposto, é que num contexto de oscilações mais suaves, com tendência de alta do setor de serviços e de variações bruscas, de tendência relativamente decrescente do setor de indústrias, sendo que as principais variações registradas foram resultado do desempenho deste último.

**Gráfico: Distribuição relativa do VA por setor em faixas de porcentagem 2010-2020 - Mauá**

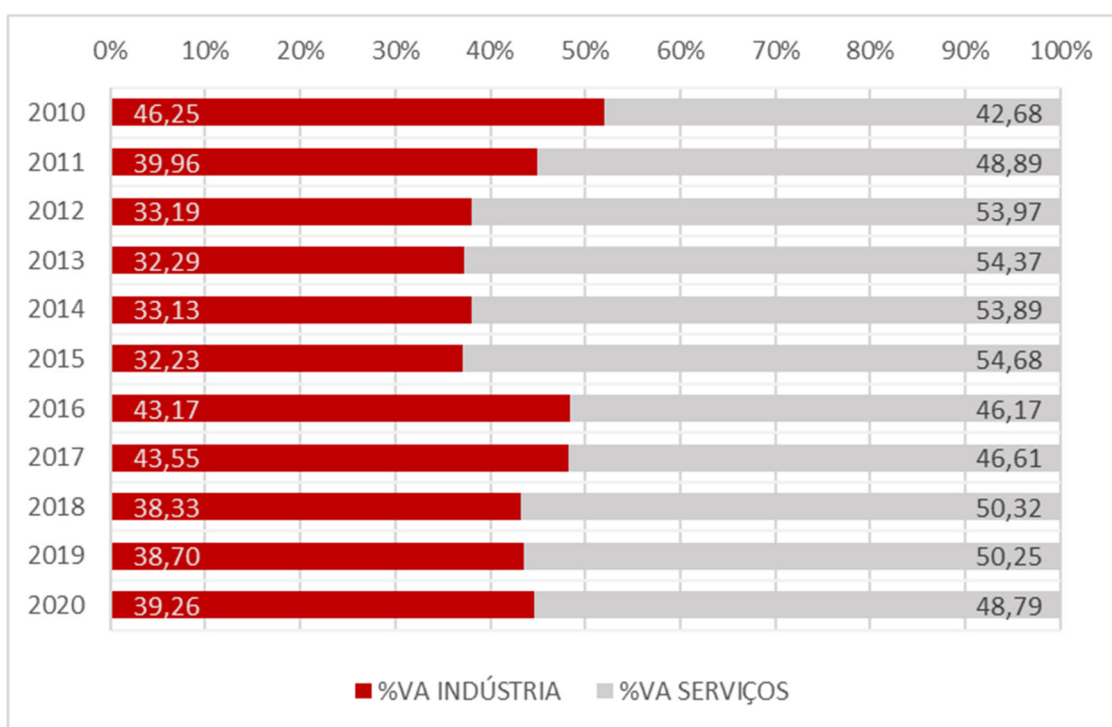


Fonte: Contas Regionais do IBGE. Elaboração: Fipe, 2023.

Dada a importância relativa dos setores industrial e de serviços, bem como o potencial do debate sobre alteração do perfil da economia municipal para o Plano Diretor de Mauá, destaca-se, no gráfico seguinte, as parcelas relativas destes setores ao longo do período de 2010 a 2020. Em linhas gerais, o que se vê é congruente com o que já se relatou: a primeira metade do período marcada por importantes perdas relativas para a indústria e,

depois, na segunda metade, uma recuperação. Vale notar que embora os anos de 2016 e 2017 tenham correspondido aos dois maiores registros do VA da Indústria, em termos relativos, foram anos em que a contribuição do setor de serviços para o PIB municipal foram ainda maiores, resultando em percentuais superiores para esse último, ainda que abaixo da marca de 50% do total.

**Gráfico: Distribuição relativa do VA dos maiores setores em porcentagem 2010-2020 - Mauá**



Fonte: Contas Regionais do IBGE. Elaboração: Fipe, 2023.

É possível complementar a análise aqui apresentada com dados da Relação Anual de Informações Sociais (RAIS), mantida pelo Ministério do Trabalho e do Emprego (MTE) e que apresenta dados relativos aos estabelecimentos produtivos e vínculos formais de emprego. Se, por um lado, o escopo exclusivo no mercado formal de trabalho deixa de fora muitas situações pertinentes à gestão pública, especialmente em um país com as características socioeconômicas como as do Brasil, com alta desigualdade, por outro lado é possível ter alguma informação ligada ao emprego e à renda no nível municipal, enquanto ainda não se dispõe dos dados do Censo Demográfico de 2022.



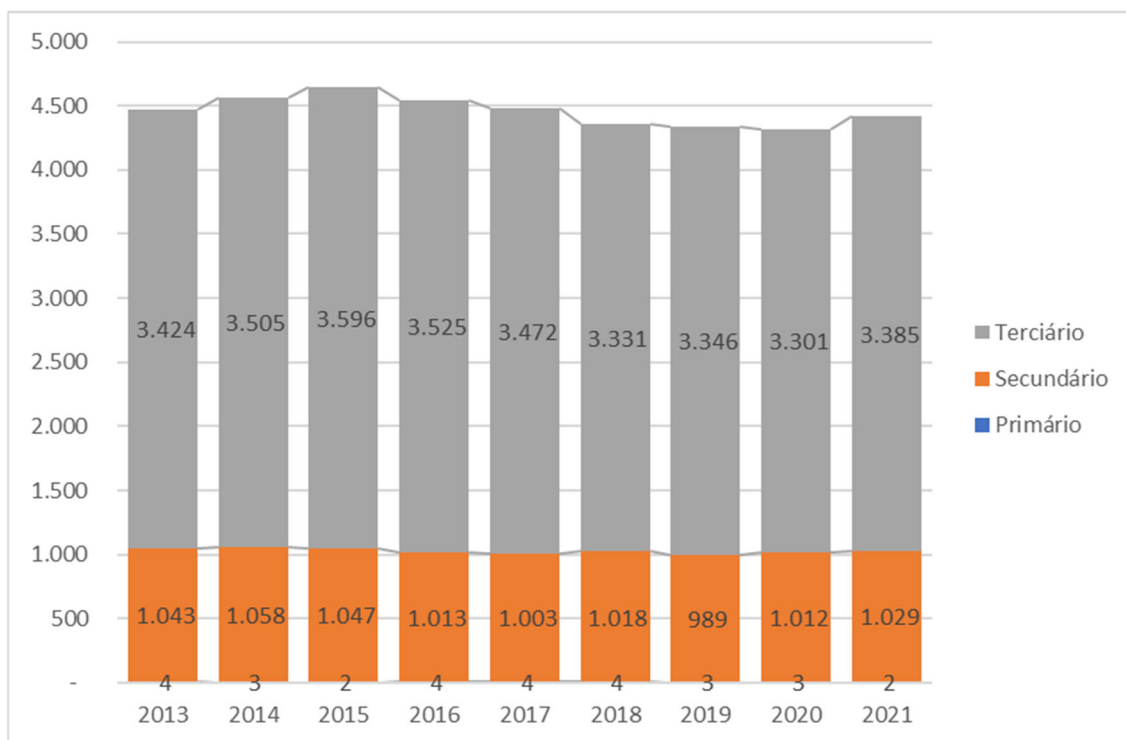
Dessa forma, os comentários e dados apresentados na sequência fazem uso das bases de estabelecimentos e de vínculos da RAIS. Os dados foram analisados e organizados de forma a permitir um diagnóstico geral do emprego e da renda em Mauá - quadro que será complementado, em seguida, a partir de fontes adicionais, particularmente para a questão da renda. O período analisado se inicia em 2013, estendendo-se até 2021.

Começando pela base de dados de estabelecimentos, em termos gerais é possível apontar um pequeno decréscimo no número de estabelecimentos listados para o município de Mauá, entre os anos extremos da série histórica: em 2021, eram 55 estabelecimentos a menos do que em 2013, uma queda relativa de 1,23%.

O gráfico, a seguir, traz o número de estabelecimentos registrados pela RAIS, em Mauá, entre os anos de 2013 e 2021, por agregado setorial. O setor primário corresponde às atividades agropecuárias e extrativas; o secundário é composto pelos segmentos da indústria de transformação, juntamente com a indústria de construção civil e os chamados serviços industriais de utilidade pública; e o setor terciário engloba diferentes segmentos do setor de serviços, incluindo comércio, alimentação, alojamento, transporte e uma série de segmentos de maior ou menor sofisticação técnica e padrão de operação, contendo desde serviços financeiros até os serviços domésticos e pessoais, historicamente com grande representatividade na economia brasileira. As barras correspondentes aos setores estão empilhadas, indicando a dimensão total no município.

O maior número verificado foi em 2015, com 4.645 estabelecimentos, ao passo que o menor ocorreu em 2020, com 4.316. Entre 2013 e 2021, o saldo é negativo, em 55 unidades, como já observado anteriormente. Em termos setoriais, o saldo foi negativo nos três setores. O setor primário, menos expressivo, teve o número de estabelecimentos reduzido à metade. Para o secundário, a diminuição foi de 14 estabelecimentos (1,34%), ao passo que para o terciário foi de 39, o que em termos relativos equivale à queda de 1,14%.

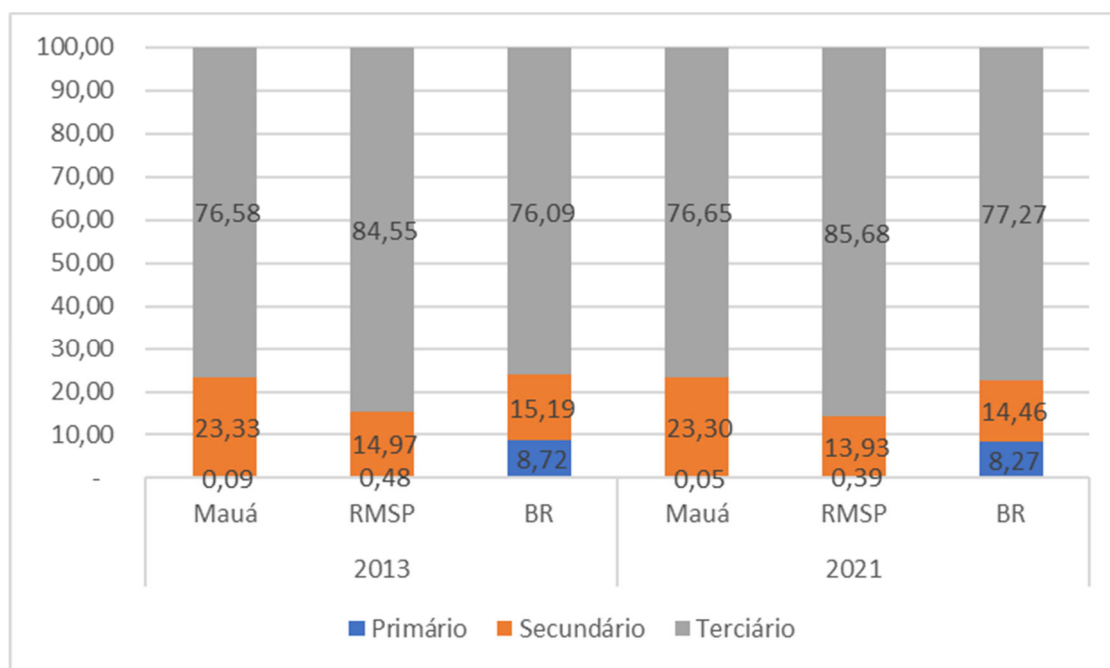
**Gráfico: Número de Estabelecimentos por setor 2013-2021 Mauá**



Fonte: RAIS-MTE. Elaboração: Fipe, 2023.

Para efeitos comparativos, esses dados foram contrastados com o ocorrido em termos nacionais e na RMSP. A distribuição relativa dos estabelecimentos pelos setores, numa comparação entre 2013 e 2021, pode ser visualizada no gráfico a seguir.

**Gráfico: Distribuição percentual dos Estabelecimentos por setor 2013-2021 Mauá, RMSP e Brasil**

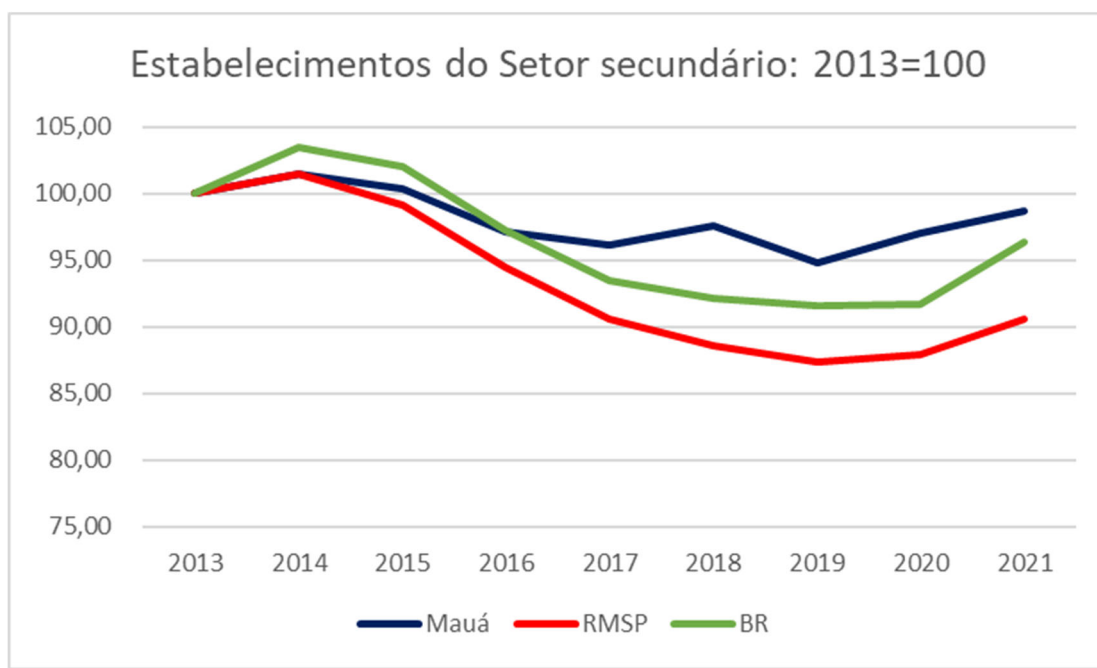


Fonte: RAIS-MTE. Elaboração: Fipe, 2023.

No que tange a distribuição setorial dos estabelecimentos, Mauá conta com uma maior participação relativa de estabelecimentos do setor secundário do que a RMSP e Brasil. Isso posto, nota-se, entre os anos da análise, movimentos de pouca expressão, ainda que coincidentes em reforçar a ampliação relativa dos estabelecimentos do terciário. Vale ressaltar que em Mauá, essa ampliação se deu num contexto de redução generalizada do número de estabelecimentos. Portanto, a ampliação relativa é um efeito estatístico, num padrão de redução menos intenso do que o verificado nos demais setores. Algo similar pode ser observado nos dados relativos à RMSP e ao Brasil, com uma exceção: para o país, o número de estabelecimentos do setor terciário teve ampliação em termos absolutos.

Ainda sobre os estabelecimentos, foi organizada uma série para o mesmo período, com os dados associados a 2013 tomados como iguais a 100. Isso permite observar como variaram em termos relativos o ocorrido nas diferentes dimensões aqui tomadas, especificamente no que diz respeito ao setor secundário. Isso pode ser visualizado no gráfico a seguir.

**Gráfico: Variação relativa dos estabelecimentos do setor secundário (2013=100)  
2013-2021 Mauá, RMSP e Brasil**



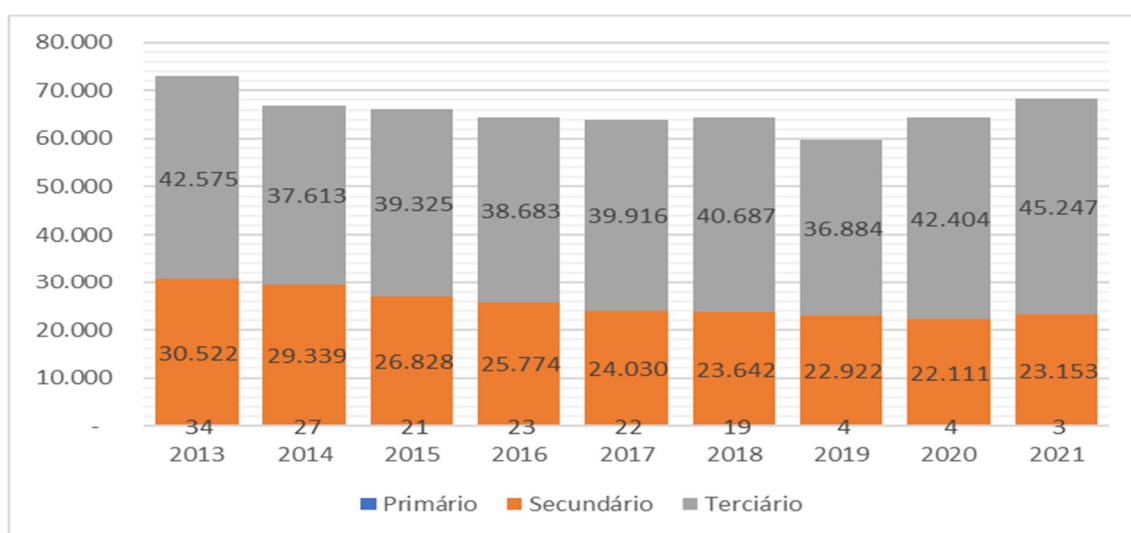
Fonte: RAIS-MTE. Elaboração: Fipe, 2023.

Nota-se que as trajetórias foram razoavelmente similares, com ascensão, queda e relativa retomada, em patamares inferiores aos anteriormente registrados. Isso posto, nota-se, ao fim da série, que a queda relativa do número de estabelecimentos do secundário em Mauá foi menor do que nas outras dimensões tomadas. Esse movimento, em Mauá, contou, principalmente, com a redução do número de estabelecimentos da Fabricação de produtos de Metal, Confecção de artigos de vestuário e Fabricação de máquinas e equipamentos. Por outro lado, ainda que em menor dimensão, alguns segmentos tiveram ampliação do número de estabelecimentos, como manutenção, reparação e instalação de máquinas e equipamentos e fabricação de produtos químicos. No terciário, os segmentos que mais perderam estabelecimentos no saldo apresentado correspondiam ao comércio varejista e empresas de transporte terrestre.

Esta análise necessita ser complementada pelo ocorrido em termos dos vínculos de emprego, trazidos também pela RAIS. Entre 2013 e 2021, os vínculos de empregos registrados na base de dados da RAIS para Mauá foram reduzidos em 4.728 postos de trabalho formal. Diferentemente do que se verificou em termos de estabelecimentos, os

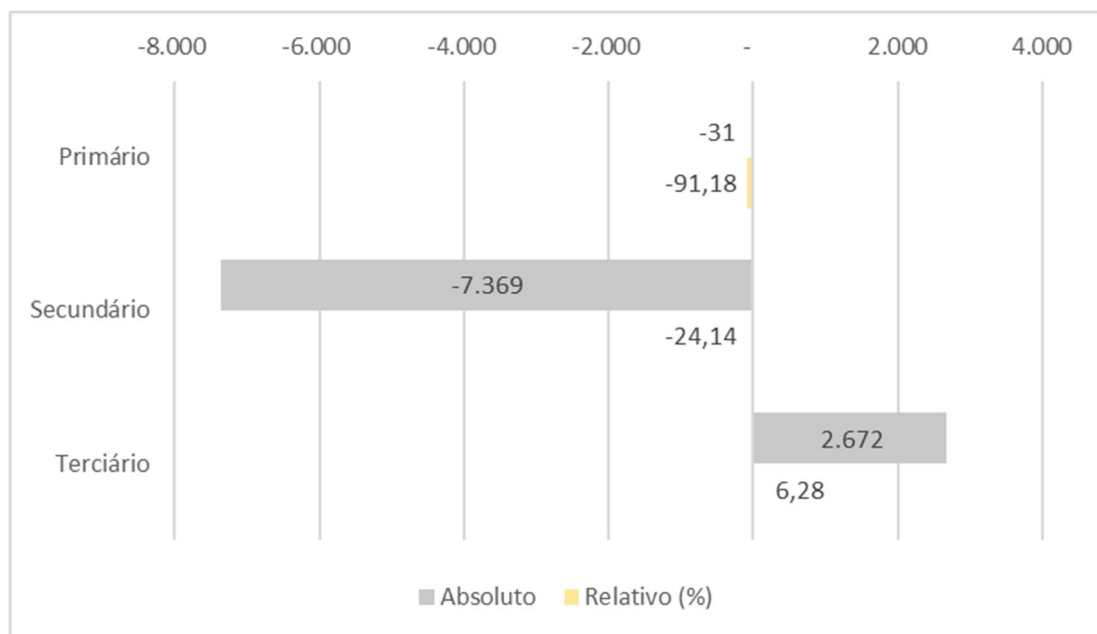
vínculos, em termos setoriais, não passaram todos por redução. Isso porque os vínculos do setor terciário - dos serviços - passaram por ampliação de 2.672 registros, compensando parcialmente a queda relevante experimentada pelo setor secundário, de 7.369 vínculos de trabalho. O setor primário, de diminuta dimensão no município, passou por grande redução relativa, mas pouco relevante em termos absolutos, de 31 vínculos. Os gráficos, na sequência, apresentam os dados para o período, permitindo observar as tendências gerais e também os resultados no saldo entre 2013 e 2021.

**Gráfico: Número de vínculos de empregos formais por setor 2013-2021 Mauá**



Fonte: RAIS-MTE. Elaboração Fipe.

**Gráfico: Saldo de vínculos de empregos formais por setor 2021/2013 Mauá**



Fonte: RAIS-MTE. Elaboração: Fipe, 2023.

Quando se toma os 10 principais segmentos por número de vínculos de trabalho em 2013 e em 2021, é possível identificar diferenças relevantes que se relacionam com o reportado em termos mais gerais. O quadro apresenta a descrição, posição e número de vínculos dos 10 maiores segmentos em Mauá, nos referidos anos. Se em 2013 esse conjunto correspondia a 47.089 vínculos, o grupo conformado pelos 10 segmentos com maior número de postos de trabalho formal no município representava o equivalente a 42.842 em 2021. Em ambos os anos foram destacados os segmentos industriais, na cor cinza. Nota-se que os segmentos industriais passaram por queda relativa no ranqueamento proposto, ainda que os quatro segmentos industriais fossem os mesmos para os anos selecionados. A fabricação de produtos de metal manteve-se como segmento industrial com maior número de vínculos ativos e a fabricação de produtos químicos passou a ocupar a 2ª posição sob esse critério, superando a fabricação de veículos automotores. A fabricação de produtos de borracha permaneceu como o 4º segmento industrial com maior número de vínculos de emprego formal em Mauá.

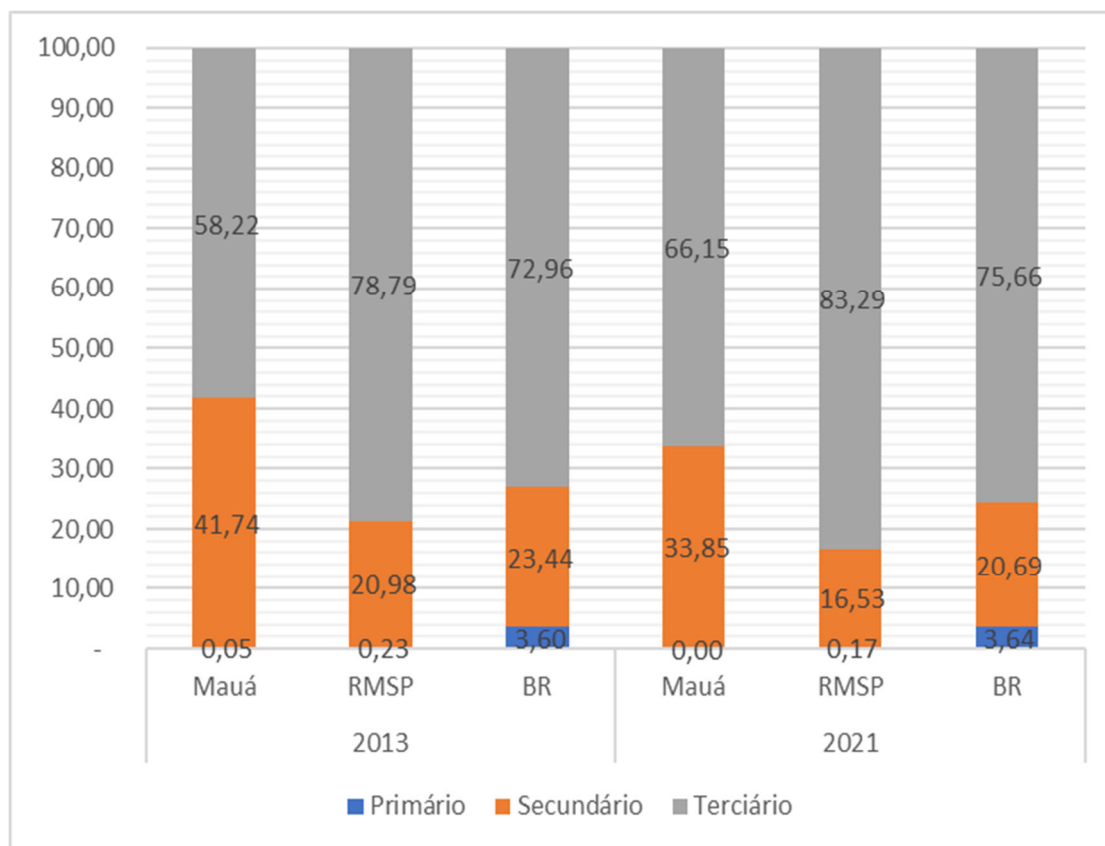
**Quadro: Posição e número de vínculos de empregos formais por segmento 2013/2021 Mauá**

	2013		2021	
#	Item	Vínculos	Item	Vínculos
1	COMÉRCIO VAREJISTA	10.888	COMÉRCIO VAREJISTA	10.230
2	ALIMENTAÇÃO	6.749	ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA, DEFESA E SEGURIDADE SOCIAL	6.385
3	ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA, DEFESA E SEGURIDADE SOCIAL	6.276	ATIVIDADES DE VIGILÂNCIA, SEGURANÇA E INVESTIGAÇÃO	3.723
4	FABRICAÇÃO DE PRODUTOS DE METAL, EXCETO MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	5.055	EDUCAÇÃO	3.656
5	FABRICAÇÃO DE VEÍCULOS AUTOMOTORES, REBOQUES E CARROCERIAS	4.347	FABRICAÇÃO DE PRODUTOS DE METAL, EXCETO MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	3.625
6	TRANSPORTE TERRESTRE	3.848	TRANSPORTE TERRESTRE	3.590
7	FABRICAÇÃO DE PRODUTOS QUÍMICOS	2.752	COMÉRCIO POR ATACADO, EXCETO VEÍCULOS AUTOMOTORES E MOTOCICLETAS	3.469
8	FABRICAÇÃO DE PRODUTOS DE BORRACHA E DE MATERIAL PLÁSTICO	2.570	FABRICAÇÃO DE PRODUTOS QUÍMICOS	2.953
9	SERVIÇOS ESPECIALIZADOS PARA CONSTRUÇÃO	2.458	FABRICAÇÃO DE VEÍCULOS AUTOMOTORES, REBOQUES E CARROCERIAS	2.653
10	ATIVIDADES DE ATENÇÃO À SAÚDE HUMANA	2.146	FABRICAÇÃO DE PRODUTOS DE BORRACHA E DE MATERIAL PLÁSTICO	2.558
<b>Total</b>		<b>47.089</b>		<b>42.842</b>

Fonte: RAIS-MTE. Elaboração: Fipe, 2023.

Tal qual se apresentou para os estabelecimentos, é possível observar o ocorrido no município em contraste com o registrado no nível da RMSP e do Brasil. O gráfico a seguir apresenta as distribuições relativas dos vínculos de trabalho formal num comparativo entre 2013 e 2021.

### Distribuição percentual dos vínculos por setor 2013-2021 Mauá, RMSP e Brasil



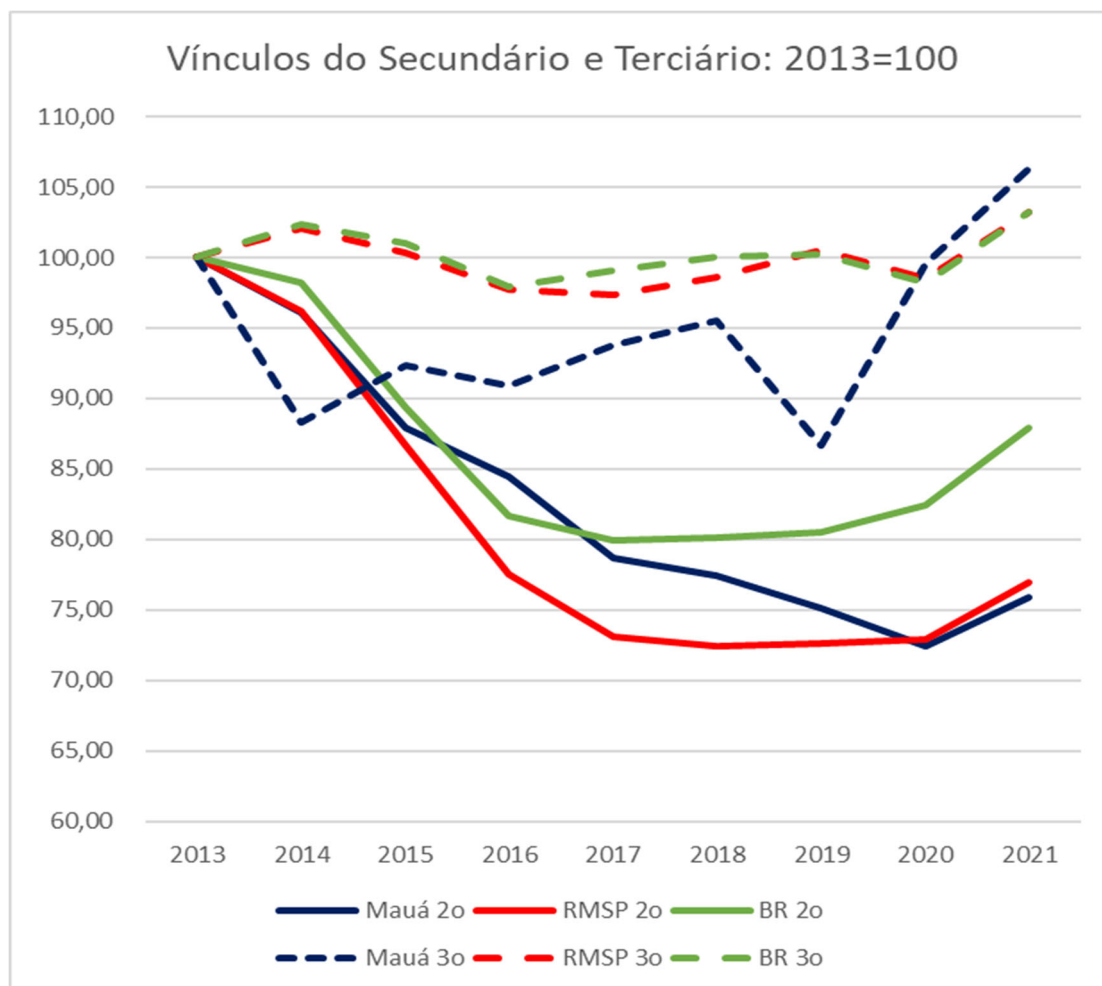
Fonte: RAIS-MTE. Elaboração: Fipe, 2023.

Como se observa, os grandes movimentos foram muito similares entre as instâncias selecionadas. Mauá possui proporção de vínculos formais pela RAIS muito acima da média nacional e metropolitana. Isso era ainda mais expressivo em 2013 do que o verificado em 2021. Também na RMSP e para o agregado brasileiro houve expansão relativa dos vínculos do terciário e redução daqueles associados ao secundário. A grande diferença, entretanto, é que em nível nacional houve (leve) expansão dos vínculos do setor primário - algo que caminha na contramão da história do desenvolvimento econômico mundial. Para entender melhor esses movimentos, foi organizado gráfico com as variações relativas para os três agregados selecionados, no período de 2013 a 2021, para os vínculos de emprego do secundário e terciário pela RAIS.

Variação relativa dos vínculos dos setores secundário e terciário (2013=100) 2013-2021  
Mauá, RMSP e Brasil



**Gráfico: Vínculos do Secundário e Terciários**



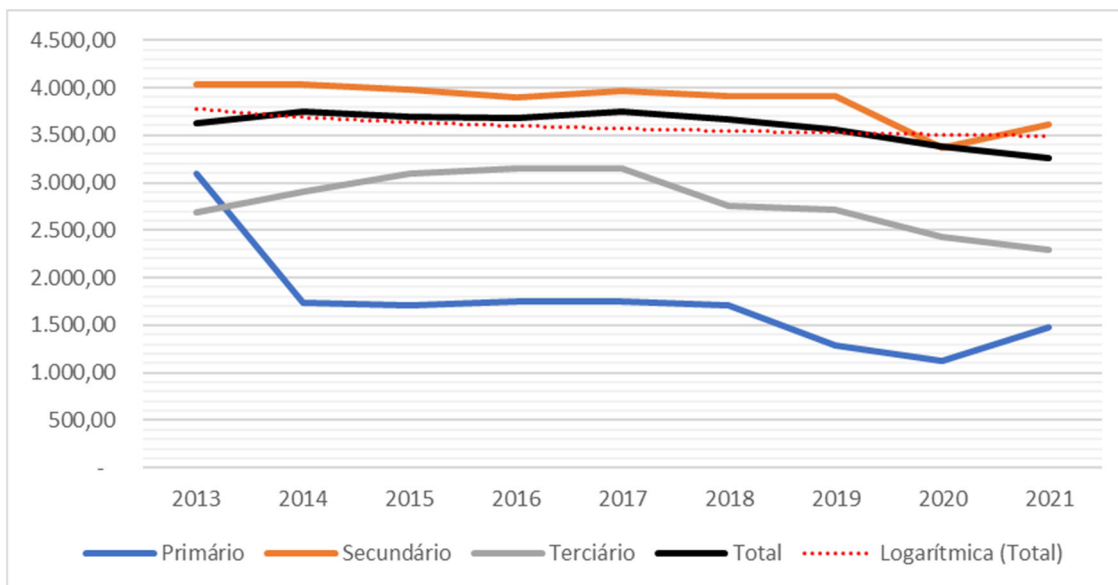
Fonte: RAIS-MTE. Elaboração: Fipe, 2023.

Entre 2013 e 2017, os vínculos do setor secundário passaram por forte queda no município, na RMSP e no Brasil. A partir de 2017, a indústria em nível nacional passa por retomada, experimentada no nível metropolitano e municipal apenas em 2020. No contraste, a queda relativa nos vínculos do setor secundário em Mauá foi próxima da verificada na RMSP, mas levemente mais intensa. De maneira distinta, os vínculos do setor terciário da RMSP e do Brasil oscilaram em torno do nível verificado em 2013, expandindo-se a partir de 2020. Em Mauá, a oscilação foi mais intensa, mas a expansão a partir de 2019 contribuiu para que em 2021 a variação relativa superasse o observado em termos nacionais e da RMSP. Portanto, para o período selecionado, não apenas a variação dos vínculos da indústria foi relativamente mais intensa em Mauá, no sentido da redução, como a expansão no terciário superou as marcas dos demais agregados. Assim,

é possível afirmar que as transformações observadas no município seguem tendências mais gerais, com transformação relevante em curso da estrutura produtiva e de emprego.

Isso suscita reflexões relevantes para os trabalhos na revisão do Plano Diretor de Mauá, uma vez que os requisitos locacionais, de recursos de diferentes naturezas e relacionais se alteram com as transformações no perfil produtivo. A produção industrial possui requisitos locacionais, rotinas de absorção, produção e criação de resíduos muito particulares, assim como práticas de emprego e necessidade de mobilização de recursos em escalas diferenciadas. Já o setor de serviços abarca relações sociais e espaciais distintas. Por enquanto, o que é possível apontar, ainda a partir de considerações econômicas, é que as práticas de remuneração, mesmo circunscritas às relações formais, também divergem. O gráfico, a seguir, mostra os padrões médios de remuneração dos setores aos vínculos registrados em Mauá, pela RAIS. A exemplo do que se viu até agora, entre 2013 e 2021, houve redução relativa dos patamares médios de remuneração dos trabalhadores formais no município. A indústria, nota-se, possui médias superiores às praticadas no primário e terciário, algo que se manteve ao longo dos anos, em maior ou menor grau. A queda relativa nas médias de remuneração da indústria (10,4%) foram inferiores ao que se registrou para o setor primário (52,4%) e terciário (14,5%).

**Gráfico: Remuneração média por setor dos vínculos de emprego formal 2013-2021  
Mauá (em Reais de 2022 pelo IPCA)**

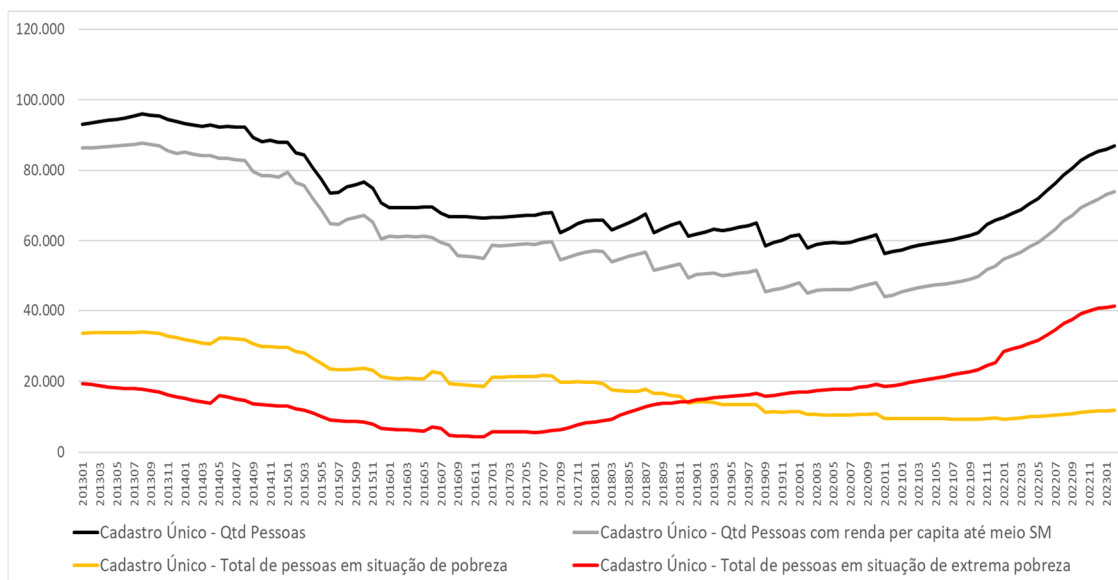


Fonte: RAIS-MTE. Elaboração: Fipe, 2023.

Essa trajetória observada até aqui indica redução dos postos de trabalho formal em conjunto com práticas de remuneração em patamares menores de forma simultânea ao processo de transformação no perfil da economia local. Embora não existam dados para as ocupações informais, é possível acompanhar tendências ligadas ao nível da renda no município, com particular preocupação - dados os resultados levantados - com a pauperização e tendências de ampliação da desigualdade socioeconômica e territorial. Parte disso pode ser captado pelos dados do Ministério da Cidadania para o Cadastro Único, que reúne perfis em condição de vulnerabilidade econômica para benefícios sociais, como o Bolsa Família e o Benefício de Prestação Continuada.

O gráfico, na sequência, apresenta a quantidade de pessoas inseridas no Cadastro Único no município de Mauá, bem como o levantamento de pessoas com renda per capita inferior a meio salário-mínimo, em situação de pobreza e extrema pobreza (sendo essas duas últimas classificações excludentes).

**Gráfico: Quantidade de Pessoas no Cadastro Único 2013-2022**



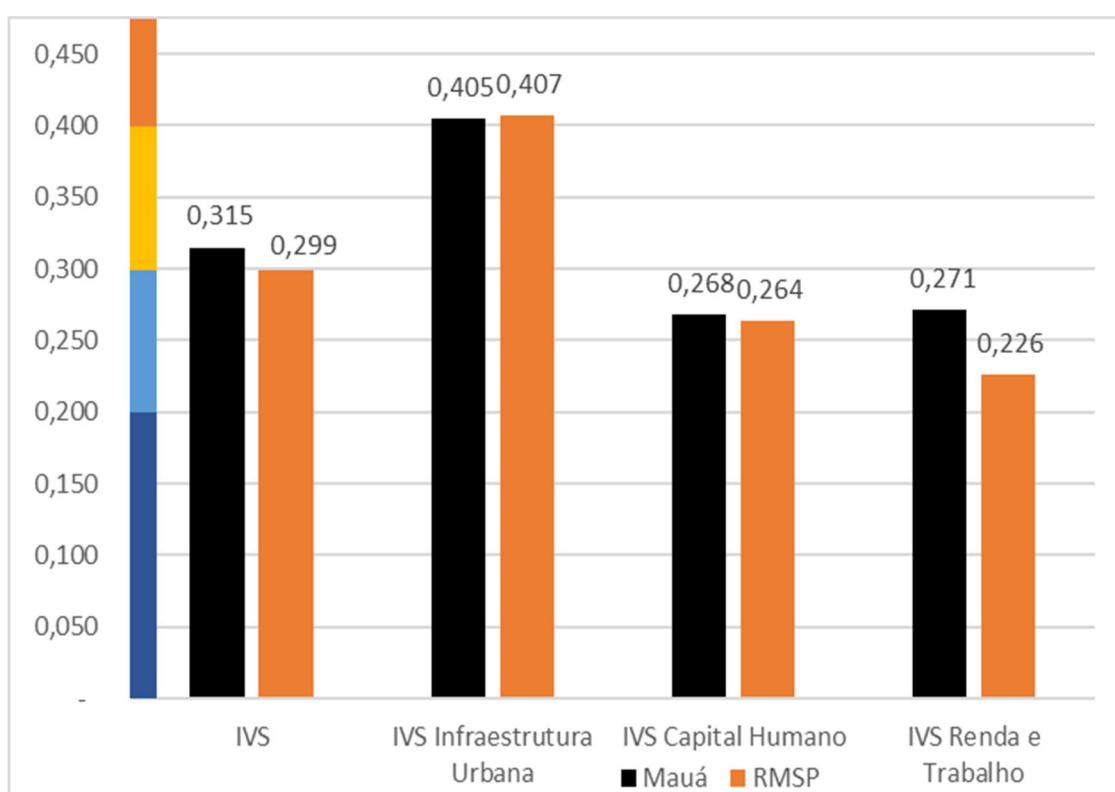
Fonte: Cadastro Único - MCidadania. Elaboração: Fipe, 2023.

A tendência geral observada é de redução, cada vez menos intensa, de pessoas inscritas no cadastro único, movimento acompanhado pela linha relativa às pessoas com renda per capita inferior a meio salário-mínimo, entre 2013 e 2020. A partir deste último ano, há forte aumento com os registros retornando aos níveis encontrados em meados da década. No entanto, outro padrão é apresentado pelas linhas representativas das pessoas em situação de pobreza e extrema pobreza. Para a primeira, a tendência de queda persiste ao longo da série histórica, passando por leve aumento no período mais recente. Simultaneamente, os registros de pessoas em situação de extrema pobreza seguiram aumentando desde 2016, de forma ainda mais acelerada de 2021 em diante. Esse padrão mostra que a redução verificada para o número de pessoas em situação de pobreza se deu num contexto de piora relativa, com pessoas saindo da condição de pobreza para adentrar a extrema pobreza. Ao final da série, o número de pessoas nessa situação superou 40.000 registros, cerca de 8 vezes mais do que o que se verificava em 2016.

Por fim, completando o quadro socioeconômico em Mauá, são apresentados dados do Índice de Vulnerabilidade Social (IVS) do Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (Ipea). Ainda que na escala municipal o IVS seja calculado a partir de dados do Censo Demográfico e o último disponível, portanto, seja o Censo de 2010, o IVS traz, em suas

dimensões, indicações relevantes para o planejamento em Mauá. Esse índice congrega 16 indicadores, distribuídos em 3 dimensões: Infraestrutura Urbana, Capital Humano e Renda e Trabalho. Foi criado para complementar as leituras proporcionadas pela iniciativa de se calcular o IDH para municípios, uma vez que os dados positivos do IDH se contrastavam com realidades particularmente precárias, especialmente em regiões metropolitanas.

**Gráfico: IVS e suas Dimensões 2010 Mauá**



Fonte: IVS - Ipea. Elaboração: Fipe, 2023.

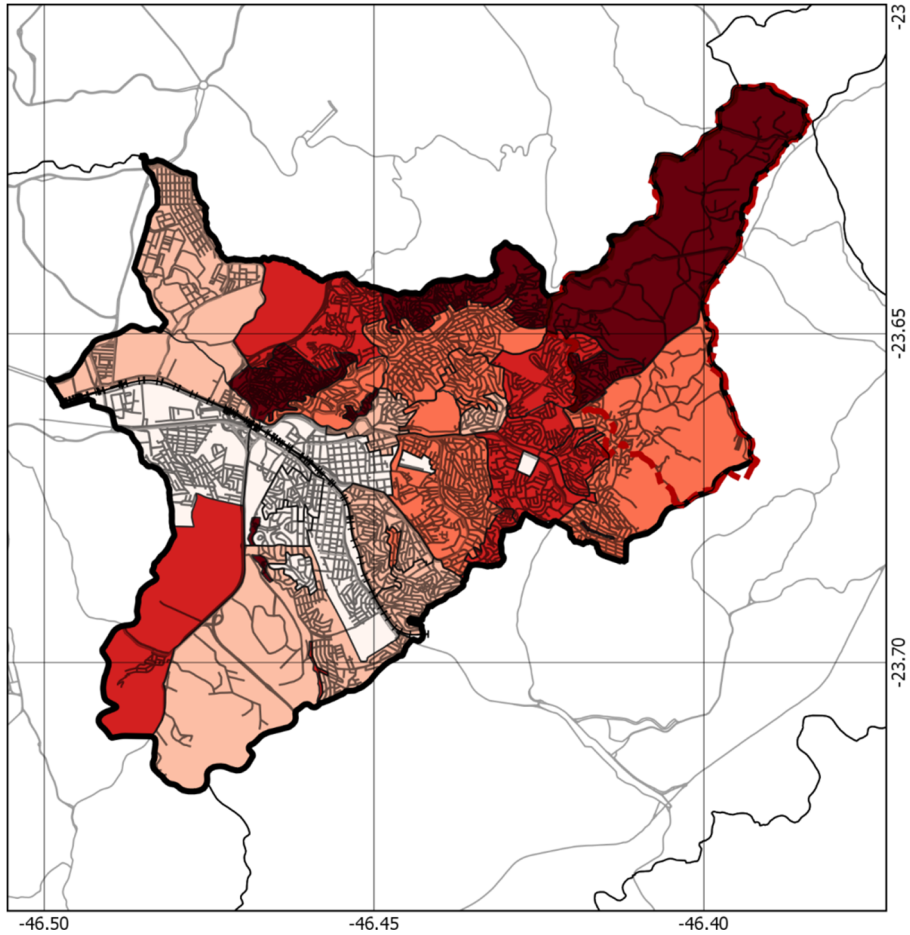
O IVS de Mauá, em 2010, era de 0,315, o que posicionava o município na faixa de média vulnerabilidade social pelo IVS. Isso colocava Mauá uma faixa acima do resultado registrado para a RMSP como um todo, no limite da faixa considerada de baixa vulnerabilidade, com 0,299. Quando se observa as dimensões, iniciando pelo IVS Infraestrutura Urbana, os patamares municipal e metropolitano se aproximam ainda mais, com esse último superando o primeiro, ainda que ambos se posicionem dentro da faixa Alta de vulnerabilidade. Essa dimensão congrega indicadores que medem acesso da população e seus domicílios à coleta de lixo, abastecimento de água e coleta de esgoto

adequados e meios de transporte eficientes, particularmente para famílias de baixa renda. É justamente esse último quesito que lança o IVS Infraestrutura Urbana de Mauá e da RMSP para esse patamar, através do indicador “percentual de pessoas que vivem em domicílios com renda per capita inferior a meio salário-mínimo (de 2010) e que gastam mais de uma hora até o trabalho”. Esse indicador atingia quase um terço da população municipal e metropolitana, com leve desvantagem para essa última.






Os registros do IVS Capital Humano e IVS Renda e Trabalho estavam posicionados na faixa de Baixa vulnerabilidade social. No que tange o IVS Capital Humano, os valores eram bem próximos; já para a dimensão de Renda e Trabalho, os resultados para Mauá eram piores que os metropolitanos. Isso porque os indicadores que compõem a dimensão eram, sem exceção, mais pronunciados no município, sendo a maior diferença registrada para a taxa de desocupação das pessoas de 18 anos ou mais.

A metodologia utilizada para aferição do IVS permite recortes intramunicipais para os anos com disponibilidade do Censo Demográfico do IBGE. O território de Mauá foi recortado em 37 Unidades de Desenvolvimento Humano (UDHs) a partir de metodologia utilizada para cálculo do IDH municipal em plataforma mantida pelo Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento (PNUD), Fundação João Pinheiro (FJP) e Ipea. O IVS se aproveita desse rearranjo das áreas de ponderação do Censo (a partir de critérios de homogeneidade socioeconômica), possibilitando a elaboração de mapas para seus resultados. A figura a seguir apresenta os resultados do IVS de 2010 para as UDHs de Mauá.

**Figura: Mapa do IVS por UDH 2010 Mauá**



**Índice de Vulnerabilidade Social**

-  0,00 - 0,29
-  0,29 - 0,32
-  0,32 - 0,34
-  0,34 - 0,39
-  0,39 - 0,41



Fonte: IVS-Ipea. Elaboração: Fipe, 2023.

As UDHs com maiores índices de vulnerabilidade social localizavam-se na porção norte e centro-norte do município. Em parte, isso também pode ser remontado ao perfil da ocupação, com relativamente menos respostas em parte das UDHs. O quadro, a seguir, apresenta as 8 UDHs com IVS mais elevado no município, em 2010.

#### Quadro IVS e Dimensões para UDHs com os maiores resultados 2010 Mauá

#	Nome da UDH	IVS	IVS Infra Urbana	IVS Capital Humano	IVS Renda e Trabalho
1	Chafik / Macuco	0,406	0,417	0,449	0,353
2	Jardim Oratório	0,402	0,413	0,419	0,373
3	Jardim Cerqueira Leite / Avenida Washington Luís / Rua José Cândido Cerqueira Leite II	0,396	0,419	0,427	0,342
4	Rua João Varin	0,395	0,419	0,425	0,342
5	Vielas Araponga	0,394	0,419	0,420	0,342
6	Mananciais : Estrada do Carneiro / Feital	0,393	0,419	0,417	0,342
7	Rua Joaquim Pereira Dos Santos	0,393	0,419	0,418	0,342
8	Mananciais	0,391	0,419	0,412	0,342

Fonte: IVS-Ipea. Elaboração: Fipe, 2023.

Com o atraso do Censo Demográfico, não constam dados municipais mais recentes para o IVS. Entretanto, dada a relativa proximidade dos resultados municipais e metropolitanos registrados no último Censo, seria possível comentar brevemente os resultados obtidos para a RMSP como um todo a partir do uso de dados da PNAD contínua, disponível na plataforma da Vulnerabilidade Social, do Ipea. O resultado mais recente disponível é para o ano de 2021, quando o IVS da RMSP atingiu 0,275 (frente a 0,299 de 2010), uma redução que manteve o patamar na mesma faixa anteriormente indicada. Para as dimensões, os resultados não foram todos no sentido da redução da vulnerabilidade social medida por esse índice. Para o IVS Infraestrutura Urbana, foi inexpressiva a redução para 0,404, mantendo-se como principal ponto de atenção para a gestão pública metropolitana. O IVS Capital Humano apresentou considerável redução, para 0,162 (vindo de 0,264, em 2010), sendo reclassificado para a faixa de Muito Baixa Vulnerabilidade Social. Já o IVS Renda e Trabalho tiveram seu patamar ampliado para 0,259 (saindo de 0,226, em 2010), permanecendo, entretanto, na mesma faixa. Essa piora





relativa é compatível com o que se observou através dos dados da RAIS para o mercado de trabalho.

## 4. ESTRUTURAS DE PARTICIPAÇÃO E REPRESENTAÇÃO COMUNITÁRIA

### 4.1. ESTRUTURA DE CONSELHOS MUNICIPAIS EM MAUÁ

A participação da população em geral é fundamental para ampliação e aperfeiçoamento da estrutura institucional e dos espaços de participação democrática. O Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001) estabelece em seu artigo 2º que a política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante, entre outras "diretrizes, à *gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano*".

Dentro deste preceito, o Plano Diretor em vigência prevê os seguintes conselhos:

- Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação;
- Conselho de Transporte Coletivo;
- Conselho Municipal de Meio Ambiente;
- Conselho Municipal de Água e Esgoto;
- Conselho Municipal de Saúde e Conselhos Gestores das unidades que compõem o Sistema;
- Conselho Municipal de Educação e Conselhos Escolares e Associações de Pais e Mestres;
- Conselho de Alimentação Escolar;
- Conselho Municipal de Turismo;
- Conselhos vinculados ao órgão municipal responsável pela Assistência Social, conforme determinado pela NOB/SUAS;
- Conselhos Comunitários de Segurança.

Além dos conselhos supracitados, as respostas de servidores municipais ao *Questionário de apoio à leitura técnica da revisão do PD de Mauá*, elaborado pela Fipe, elencou os seguintes conselhos com os quais as secretarias mantêm algum tipo de relação:

- Conselho de Saneamento;
- Conselho do Orçamento Participativo;
- CACs Fundeb;
- Conselho da Cidade Educadora;
- Conselho Municipal de Cultura;
- Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Artístico, Arqueológico e Turístico de Mauá (Condephaat-MA);
- Conselho Municipal de Desenvolvimento Econômico (Comdes);
- Conselho de Economia Solidária (Ecosol);
- Conselho da Indústria;
- Conselho Municipal de Segurança Alimentar e Nutricional (Comsea);
- Conselho Municipal do Idoso;
- Conselho Municipal dos Direitos da Criança e do Adolescente;
- Conselho Municipal de Defesa da Mulher;
- Conselho da Pessoa com Deficiência;
- Conselho da Promoção da Igualdade Racial e dos Direitos da população LGBTQIA+;
- Conselho Gestor de Unidade de Assistência Social (em curso ações para implementação).

Além destes conselhos, outros órgãos e instâncias de participação social foram citados pelos respondentes do questionário, a saber: Ouvidoria, Canal 156, Assembleias, Comitê de Fomento Industrial do Polo do Grande ABC (Cofip ABC), Conferência Municipal dos Direitos da Mulher, Reuniões com integrantes da Rede Viva Maria, Coordenadoria Estadual de São Paulo de defesa civil, Fórum Municipal de Educação, Reuniões nos Territórios da Educação, e a atuação com organizações da sociedade civil que atuam no segmento sociocultural no município, lembrando que esta lista não esgota as instâncias de participação popular vigentes no município.

Além de instâncias de participação consultiva, deliberativa ou normativa de cada conselho, alguns destes órgãos são ainda responsáveis por gerenciar Fundos Municipais. O Plano Diretor vigente elenca em seu texto quatro fundos: o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação, o Fundo Municipal de Saúde, o Fundo Social de Solidariedade ou Fundo Social, e o Fundo Municipal de Segurança Alimentar. No decorrer da leitura técnica participativa, outros fundos foram citados, carecendo ainda de maiores investigações sobre o status de sua criação e correta denominação, sendo eles o Fundo Municipal de Saneamento Ambiental e Infraestrutura, o Fundo de Desenvolvimento Econômico (ainda não regulamentado), o Fundo de Trabalho e Renda e o Fundo Municipal de Assistência Social.

#### **4.2. CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO**

O Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação (CMDUH) de Mauá, previsto no Plano Diretor vigente, é o gestor do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação (FMDUH), segundo legislação de 2007. Suas atribuições legais são definidas na lei nº 4498/2009, que cria o conselho e seu regimento interno é aprovado pelo Decreto nº 7468/2010.

Trata-se de conselho de caráter consultivo, deliberativo e normativo, tendo como objetivos a formulação, o estabelecimento, o acompanhamento, o controle e a avaliação da política urbana e habitacional. Este é, inclusive, o Fundo público que deliberou a necessidade de revisão do Plano, e que acompanha todo o presente processo de revisão.

Sua composição é formada por 6 titulares representantes do Poder Executivo (um representante da Secretaria de Habitação, um representante da Secretaria de Planejamento Urbano, um representante da Secretaria de Finanças, um representante da Secretaria de Mobilidade Urbana, um representante da Secretaria de Meio Ambiente e um representante da Secretaria de Assuntos Jurídicos), 2 titulares representantes do Poder Legislativo sem mandato eletivo, 3 titulares representantes dos movimentos populares ligados à área de habitação, e 1 titular representante de entidade privada ligada à área de habitação. A cada conselheiro titular corresponde um suplente do mesmo segmento.

Compete a este conselho, dentre outras ações, estabelecer diretrizes e critérios de alocação dos recursos do FMDUH e deliberar sobre suas contas e metas, participar da formulação e revisão das políticas urbanísticas (incluindo o Plano Diretor e a Lei de Uso, Ocupação e Urbanização do Solo), propor diretrizes, instrumentos, normas e prioridades da política urbana e habitacional, propor diretrizes e acompanhar a execução de planos e projetos de interesse do desenvolvimento urbano, inclusive planos setoriais, articular e integrar a Política Urbana e Habitacional com as políticas econômicas, sociais e ambientais, e avaliar e emitir parecer acerca do relatório de trabalho do Grupo Especial de Análise (GEA), instituído pela LUOUS e atualmente denominado Comissão Especial de Análise (CEA).

O fundo (FMDUH), gerido pelo CMDUH e operado pela Secretaria de Finanças, tem como fonte de recursos as receitas provenientes de operações urbanas consorciadas, outorga onerosa e outros instrumentos urbanísticos previstos no Plano Diretor e no Estatuto da Cidade, além daqueles provenientes de instituições internacionais de cooperação e desenvolvimento, de convênios com o Governo Federal e Estadual, e outras fontes.

No artigo 6º da lei nº4501/2009, que dispõe da criação do fundo, estão listadas as destinações possíveis de seus recursos. Estes dão ênfase à temática da habitação social, incluindo regularização fundiária, à implementação de saneamento básico, infraestrutura e equipamentos urbanos complementares a programas habitacionais de interesse social, à elaboração de instrumentos de planejamento, como o Plano Diretor e à implementação de sistema de informação, avaliação e monitoramento da política urbana e habitacional.

Embora o conselho se vincule a questões de desenvolvimento urbano de maneira ampla, podendo propor diretrizes para planos setoriais, na legislação sobre o fundo não se fala nada sobre questões ambientais, de mobilidade urbana, de espaços públicos ou redução de áreas de risco geológico, por exemplo, que restam vinculadas à Defesa Civil.

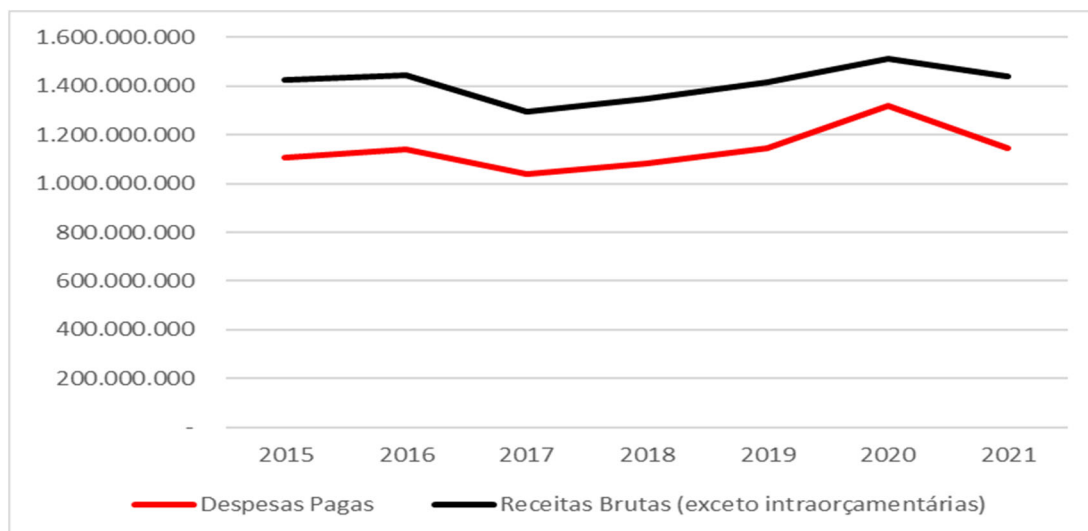
Ainda sobre o fundo, sua legislação determina as destinações possíveis dos recursos, sem determinar percentuais mínimos para cada área ou tema, ficando ao critério do Conselho esta decisão. Em resumo, na forma vigente o atual é o Conselho dispõe de grande autonomia para decisão do interesse público.

### 4.3. ORÇAMENTO E ORÇAMENTO PARTICIPATIVO

Dedica-se este espaço para trazer considerações de ordem geral sobre o orçamento municipal de Mauá, encerrando com informações da experiência de elaboração de orçamento participativo. Os dados orçamentários aqui apresentados foram obtidos junto ao Finbra da Secretaria do Tesouro Nacional (STN), com a adição de material oferecido pela própria Prefeitura Municipal de Mauá. Os dados, compreendendo o período de 2015 a 2021 - os mais recentes disponíveis pelo Finbra, foram atualizados para valores de 2022 pelo IPCA para permitir a construção de série temporal. Já os dados de orçamento participativo remetem às atividades desenvolvidas nesse sentido em 2022.

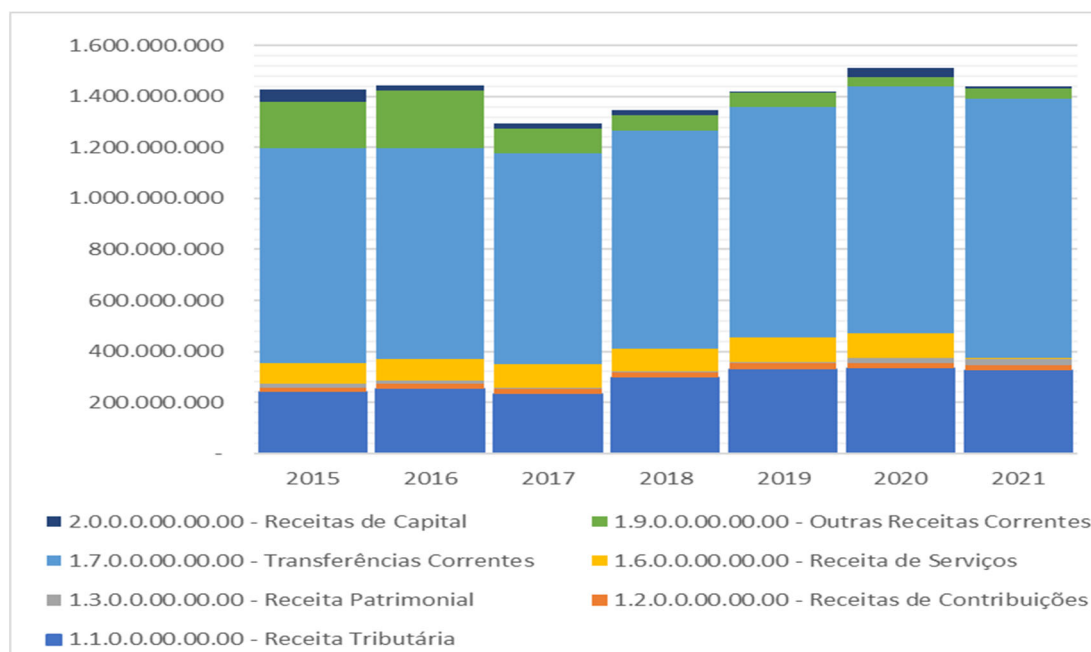
O gráfico, a seguir, traz as receitas brutas de Mauá (exceto as de ordem intraorçamentária) e as despesas pagas. Para o período como um todo, a tendência ilustrada é de leve aumento das receitas e despesas, num período marcado por oscilações. De 2016 para 2017 e, novamente, de 2020 para 2021, foram registradas quedas sensíveis nos valores orçamentários para o município. A primeira queda registrada na série corresponde a um movimento de aproximação das cifras de receitas e despesas pagas, movimento que prossegue mesmo no período de ampliação das cifras registradas para as duas variáveis, entre 2017 e 2020. Isso se alterou com a queda observada entre 2020 e 2021, com as linhas voltando a se afastarem.

**Gráfico: Receitas Brutas (exceto intraorçamentárias) e Despesas Pagas 2015-2021 Mauá (em Reais de 2022 pelo IPCA)**



Fonte: Finbra - STN. Elaboração: Fipe, 2023.

**Gráfico: Principais componentes das Receitas Brutas 2015-2021 Mauá (em Reais de 2022 pelo IPCA)**

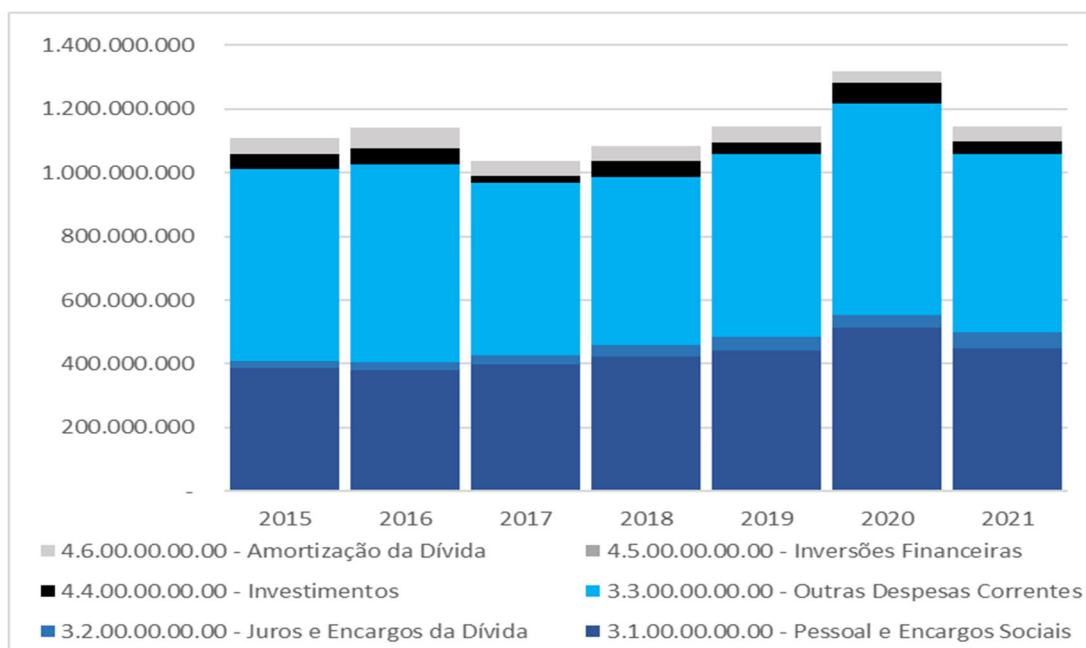


Fonte: Finbra - STN. Elaboração: Fipe, 2023.

Em termos das principais componentes das Receitas Brutas do município de Mauá, os principais destaques ficaram pela ampliação das Transferências Correntes juntamente

com as Receitas Tributárias, no período. Houve, dessa forma, um reforço dos papéis destacados que essas componentes já tinham na receita municipal. Em conjunto, representavam pouco mais de 75% das Receitas Brutas em 2015, passando a perfazer 93% desse total em 2021. Ao mesmo tempo, portanto, que as transferências da União e do estado iam se avolumando, retomou-se, também, a arrecadação própria de tributos. Vale destacar que o município figura entre os municípios com boa relação de arrecadação própria versus transferências, a partir de dados da base do Finbra.

**Gráfico: Principais componentes das Despesas Pagas 2015-2021 Mauá  
(em Reais de 2022 pelo IPCA)**



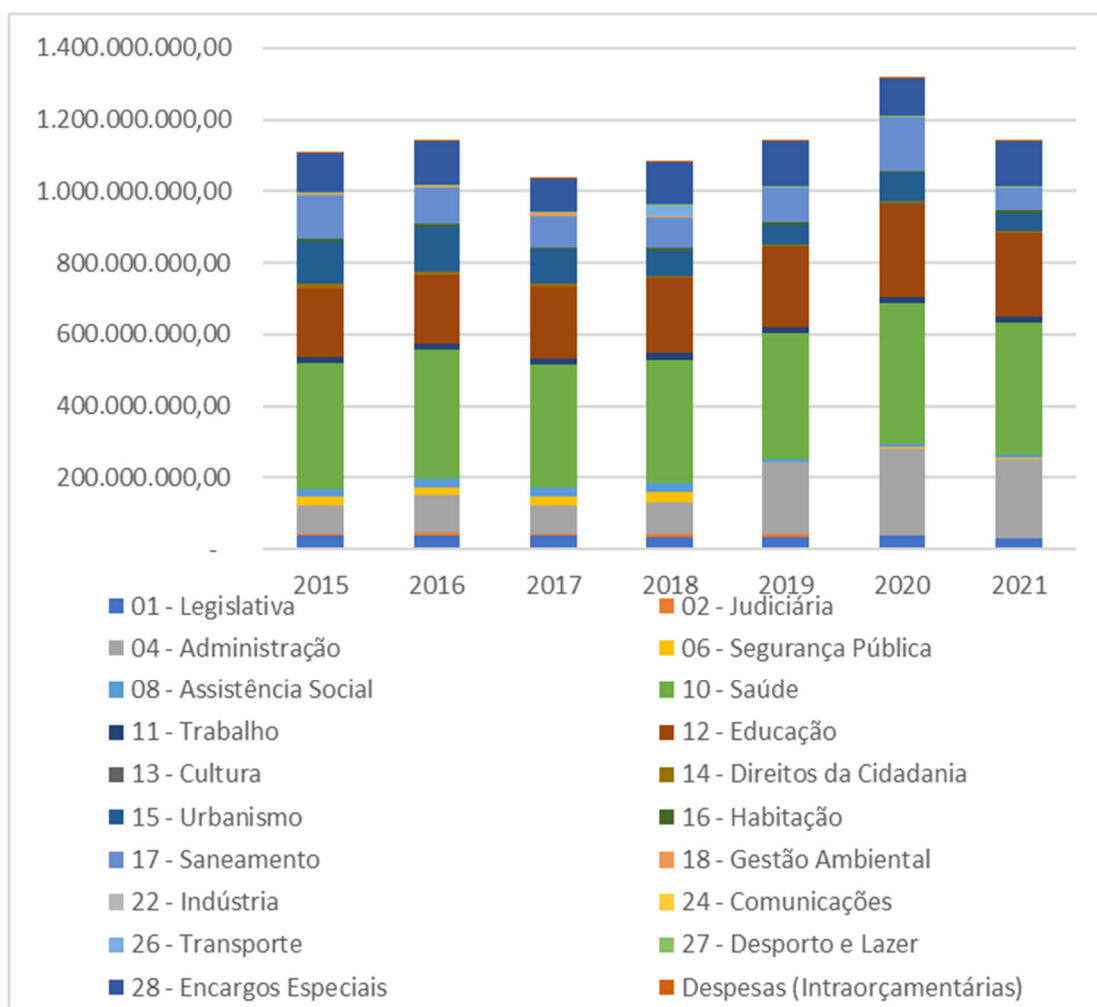
Fonte: Finbra - STN. Elaboração: Fipe, 2023.

As Despesas Pagas em Mauá serão observadas sob duas óticas: pelas principais componentes e, em seguida, por função. As despesas correntes, cujas componentes estão ilustradas no gráfico anterior em tonalidades de azul, foram majoritárias. Nesse grupo, nota-se que as outras despesas correntes possuem considerável dimensão em Mauá, superando sempre o agregado das despesas de pessoal e encargos sociais, algo incomum para a maior parte dos municípios brasileiros. Isso posto, a variação para as outras despesas correntes foi negativa, de 7,34%, no período, enquanto para despesas de pessoal



e encargos sociais foi positiva, de 4,49%, ampliando a dimensão desta componente no total da despesa paga no período analisado.

**Gráfico: Despesas por Função 2015-2021 Mauá (em Reais de 2022 pelo IPCA)**



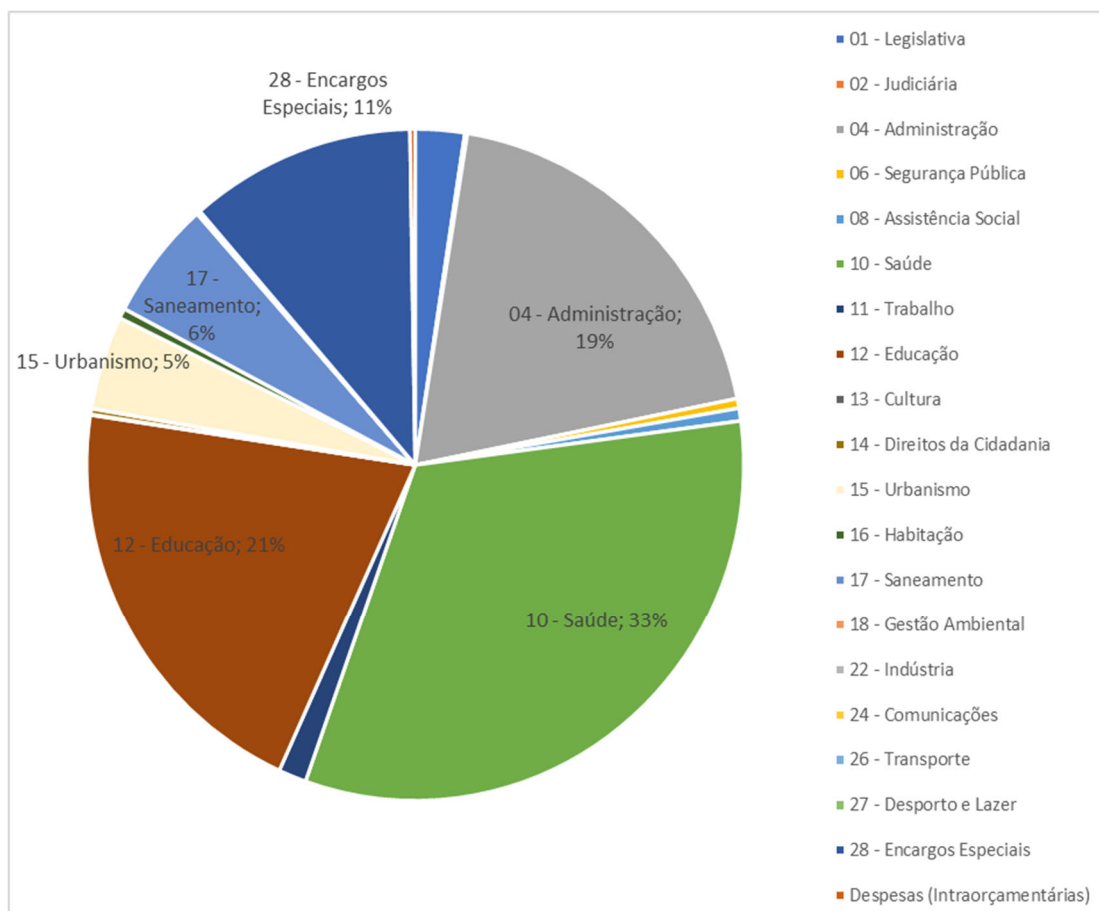
Fonte: Finbra - STN. Elaboração: Fipe, 2023.

Quando se observa as despesas por função, em que pese a tendência de leve crescimento já apontada, a maior parte das cifras por função passou por redução entre 2015 e 2021. A ampliação indicada, portanto, se deu por conta do ocorrido nas minoritárias funções que passaram por expansão no período. Saúde, Educação, Encargos Especiais e principalmente a Administração - onde estão inseridas cifras relativas à Secretaria de Administração e Modernização; Secretaria de Finanças; Secretaria de Governo; Secretaria de Relações Institucionais; Ouvidoria e Controladoria Municipais - foram as funções que experimentaram crescimento, com essa última em particular tendo passado

por forte expansão, mais que dobrando as cifras em termos reais, entre 2015 e 2021. A Saúde e Educação estão amparadas pelos pisos constitucionais. Já os chamados Encargos Especiais abarcam os pagamentos de juros e amortizações devidos pelo município.

Os dados do Finbra não continham ainda, para o município de Mauá, informações orçamentárias para o ano de 2022. Dessa forma, antes de passar para considerações sobre o Orçamento Participativo, apresenta-se uma visualização alternativa para os dados de despesas pagas por função para o exercício de 2021, destacando as principais componentes. Em ordem decrescente, Saúde, Educação, Administração, Encargos Especiais, Saneamento e Urbanismo corresponderam, juntas, a 95% das despesas pagas naquele ano. Ainda que Saúde e Educação ocupem comumente as principais posições em termos das despesas municipais por função no Brasil, majoritariamente por determinação constitucional, a pandemia do novo coronavírus contribuiu para que as despesas com saúde se expandissem nas despesas municipais.

**Gráfico: Distribuição das Despesas por Função 2021 Mauá (em porcentagem)**



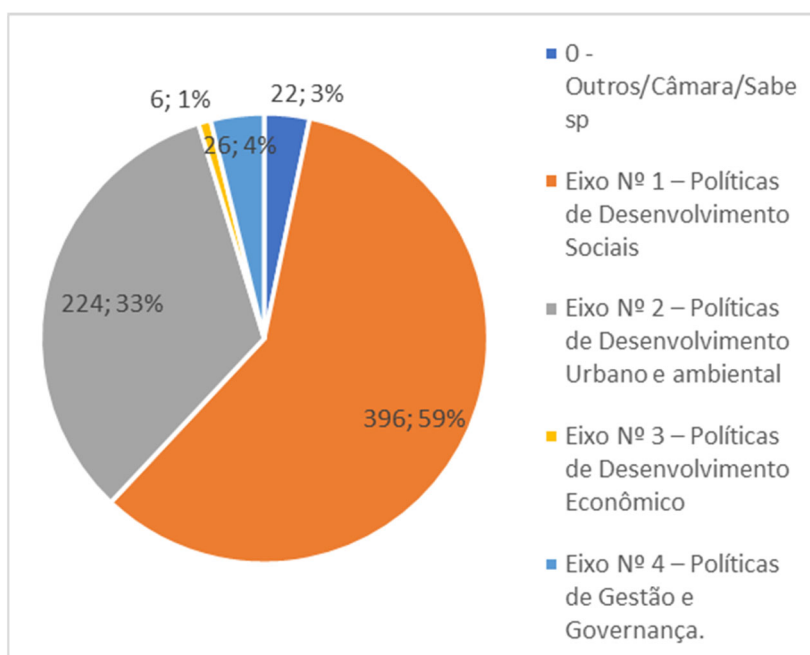
Fonte: Finbra - STN. Elaboração: Fipe, 2023.

O município de Mauá desenvolveu, no ano de 2022, atividades relacionadas ao Orçamento Participativo, com 23 reuniões com munícipes, totalizando cerca de 2.500 participantes, de acordo com informações relatadas pela gestão municipal. As demandas trazidas foram registradas e sistematizadas, indicando principais temas e secretarias responsáveis a partir de eixos de atuação. No total, foram 674 registros, distribuídos em 5 classificações: 4 eixos e uma categoria que incorporou outros responsáveis (Câmara, Sabesp, por exemplo). O Eixo Nº 1 corresponde a Políticas de Desenvolvimento Social; o Eixo Nº 2 a Políticas de Desenvolvimento Urbano e ambiental; o Eixo Nº 3 a Políticas de Desenvolvimento Econômico; e o Eixo Nº 4 a Políticas de Gestão e Governança.

As demandas registradas foram alocadas principalmente no Eixo Nº 1 - Políticas de Desenvolvimento Social, com 396 demandas. Em seguida, foram sinalizadas 224

demandas para o Eixo Nº 2 - Políticas de Desenvolvimento Urbano e Ambiental. O Eixo Nº 3 - Políticas de Desenvolvimento Econômico teve apenas 6 demandas, o menor número entre os eixos. O Eixo Nº 4, de Políticas de Gestão e Governança, teve 26 registros e a categoria sinalizada como “outros” teve 22 itens sistematizados. Isso pode ser visualizado no gráfico a seguir.

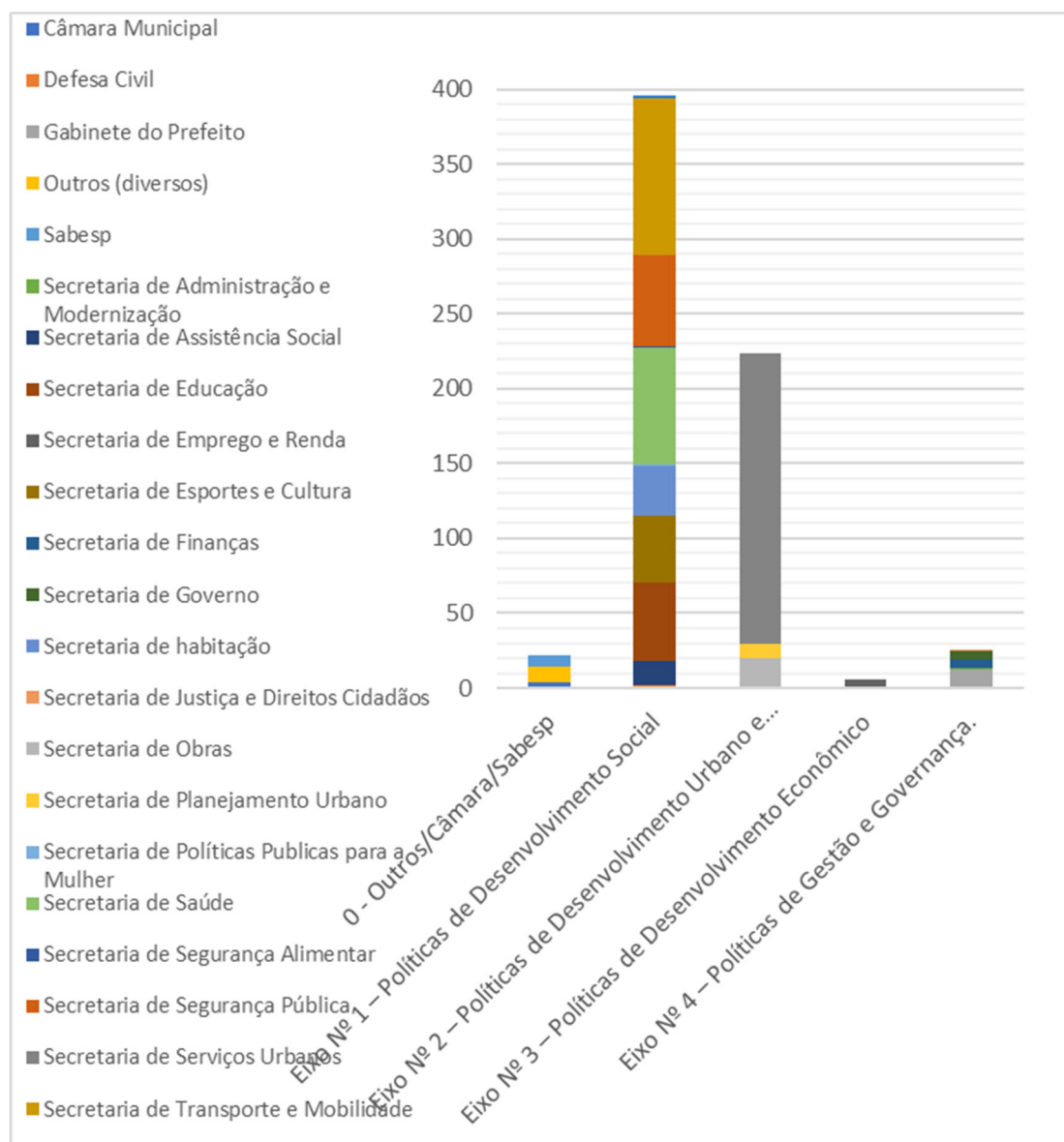
**Gráfico: Distribuição das demandas do Orçamento Participativo 2022 Mauá**



Fonte: Prefeitura Municipal de Mauá. Elaboração: Fipe, 2023.

As demandas também foram associadas a Secretarias responsáveis. O gráfico seguinte aponta a distribuição das demandas por secretaria e eixo.

**Gráfico: Distribuição das demandas do Orçamento Participativo por Secretaria e Eixo 2022 Mauá**



Fonte: Prefeitura Municipal de Mauá. Elaboração: Fipe, 2023.

A Secretaria de Serviços Urbanos concentrou isoladamente o maior número de demandas registradas no processo do Orçamento Participativo, 194, no Eixo Nº 2 - Políticas de Desenvolvimento Urbano e Ambiental. O segundo maior número de registros foi para a Secretaria de Transportes e Mobilidade, com 105 demandas, no Eixo Nº 1 - Políticas de Desenvolvimento Social. Esse eixo reuniu demandas de diversas secretarias. Também tiveram números destacados as secretarias de Saúde (78), Segurança Pública (61),

Educação (52), Esporte (45) e Habitação (33), todas alocadas neste mesmo eixo. As demandas do Eixo Nº 3 - Políticas de Desenvolvimento Econômico foram todas alocadas para uma mesma secretaria, de Emprego e Renda.

Apointa-se a necessidade de se acompanhar o quanto essa sistematização encontrará respaldo nas despesas efetivamente pagas no município para o exercício de 2023. Por ora, é possível indicar que existe ao menos algum alinhamento entre o que se levantou para as despesas por função no município e as demandas organizadas, especialmente no que remete às despesas em urbanismo, com algum destaque no total pago, assim como o verificado para Saúde e Educação. Claro, número de demandas não se traduzem de forma direta e imediata em proporcionalidades em termos de valores, porém é possível identificar algum alinhamento temático. Basta ver como as demandas associadas às pautas das secretarias se confirmam ao longo da execução do orçamento deste ano.

## **5. LEITURA TÉCNICA PARTICIPATIVA**

Reconhecendo o capital intelectual do corpo técnico da Prefeitura de Mauá, e à luz da gestão democrática segundo a qual o Plano Diretor deve ser elaborado e implementado, a equipe técnica desta consultoria vem aplicando métodos de construção coletiva no processo de Revisão do Plano Diretor de Mauá. Até o presente momento, o processo participativo esteve restrito a representantes do Poder Executivo e funcionários das diversas secretarias municipais, com principal atuação e interação daqueles nomeados para a Comissão Especial Intersetorial.

No decorrer das próximas etapas, a participação da sociedade civil será também integrada ao processo de revisão do plano.

### **5.1. A FORMAÇÃO DA COMISSÃO ESPECIAL INTERSETORIAL**

A Comissão Especial Intersetorial foi instituída por meio da Portaria nº 11.685, de 28 de março de 2023, para acompanhamento e deliberação acerca dos serviços técnicos especializados de consultoria para a revisão participativa do Plano Diretor e da Lei de Uso, Ocupação e Urbanização do Solo de Mauá. Tal portaria nomeia representantes de nove secretarias municipais e do gabinete do Prefeito para compor a Comissão, designa seu coordenador e define as atribuições.

### **5.2. AS ATIVIDADES DESENVOLVIDAS PELA EQUIPE TÉCNICA COM A COMISSÃO ESPECIAL INTERSETORIAL E EQUIPES DA PREFEITURA MUNICIPAL DE MAUÁ**

Junto a esta Comissão, a equipe técnica da consultoria Fipe realizou uma série de reuniões, atividades colaborativas e uma visita técnica na qual aproximadamente 47 km foram percorridos. Com o apoio da Comissão, um questionário de apoio à leitura técnica, de caráter qualitativo e on-line, preparado pela Fipe, foi circulado entre as diversas Secretarias Municipais, para que mais servidores pudessem participar deste processo. Um total de 41 respostas advindas de 14 secretarias foram coletadas desta maneira.

Durante a etapa de leitura técnica, duas atividades colaborativas foram conduzidas com a Comissão de Apoio / Comissão Especial Intersetorial, durante as reuniões quinzenais. Na

primeira delas, os presentes foram convidados a se dividir em três grupos temáticos, idealmente separando representantes de uma mesma secretaria, e com apoio de mapas impressos, *post-its* e canetas, foram abordados três conjuntos de temas: Desenvolvimento econômico e uso do solo; Habitação e mobilidade urbana; e Meio ambiente. Em cada grupo, havia ao menos um representante da consultoria para guiar a conversa e conduzir a atividade, instigando os participantes a escreverem as principais questões acerca destes temas e suas transversalidades territoriais, assim como demarcar nos mapas onde estas questões ocorriam. Como resumo, os seguintes pontos foram elencados em um mural on-line e levados para uma nova rodada de discussão na reunião seguinte:

**Figura: Diagrama do Mural On-line - Desenvolvimento econômico**  
 (\*diagramar em página horizontal com imagem em tela cheia)



Fonte: Fipe e Comissão de Apoio, 2023

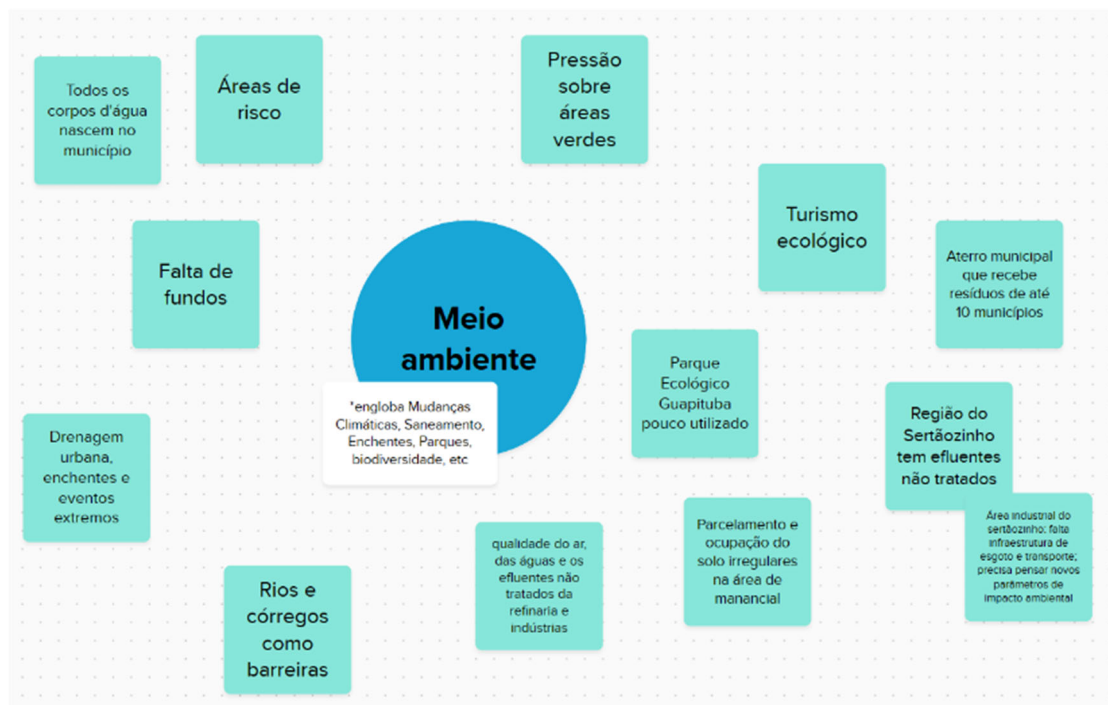


**Figura: Diagrama do Mural On-line - Habitação e Transporte**  
 (\*diagramar em página horizontal com imagem em tela cheia)



Fonte: Fipe e Comissão de Apoio, 2023

**Figura: Diagrama do Mural On-line - Meio Ambiente**  
 (\*diagramar em página horizontal com imagem em tela cheia)



Fonte: Fipe e Comissão de Apoio, 2023

Em uma segunda rodada de atividades, os mesmos grupos de temas foram abordados, alternando, com exceção dos facilitadores, os participantes de cada grupo. *Post-its* com os tópicos passados a limpo foram levados e um painel com mapas e a divisão entre questões de Gestão e de Uso e Ocupação foi preparado para cada tema. Os participantes foram convidados a olhar as questões apontadas pelos colegas na reunião anterior, complementá-las, e discutir sobre o tema. Feito isto, cada grupo deveria organizar três questões de gestão, e três questões de caráter mais espacial (uso e ocupação).

Durante a dinâmica de aproximação às diferentes secretarias, os resultados das discussões foram sintetizados, apresentados aos presentes e passados a limpo em um Mural digital, disponível para a complementação posterior pelos representantes da Comissão Especial Intersetorial, através de plataforma on-line.

Figura: Painel da Leitura Técnica - Desenvolvimento econômico e uso do solo

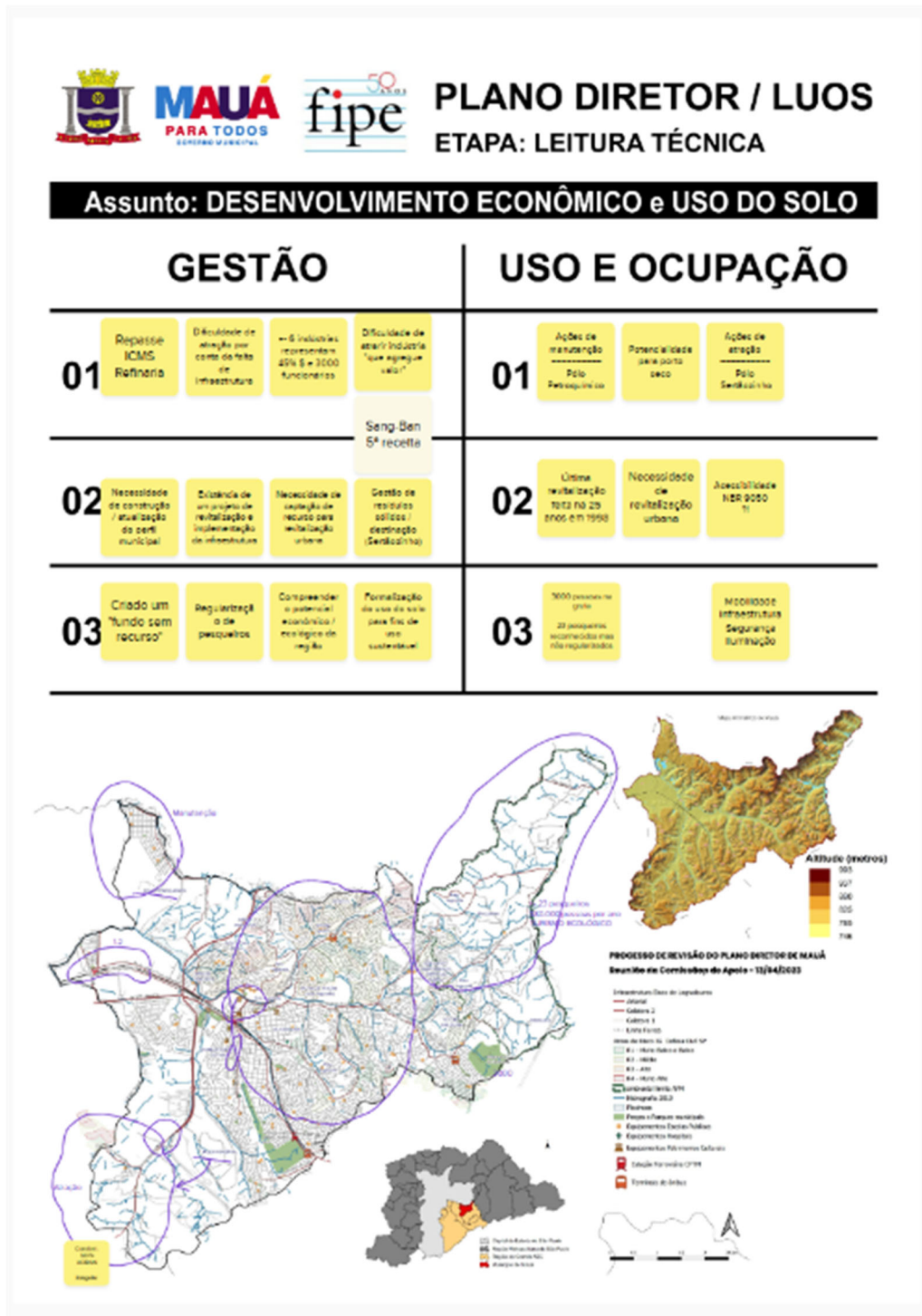
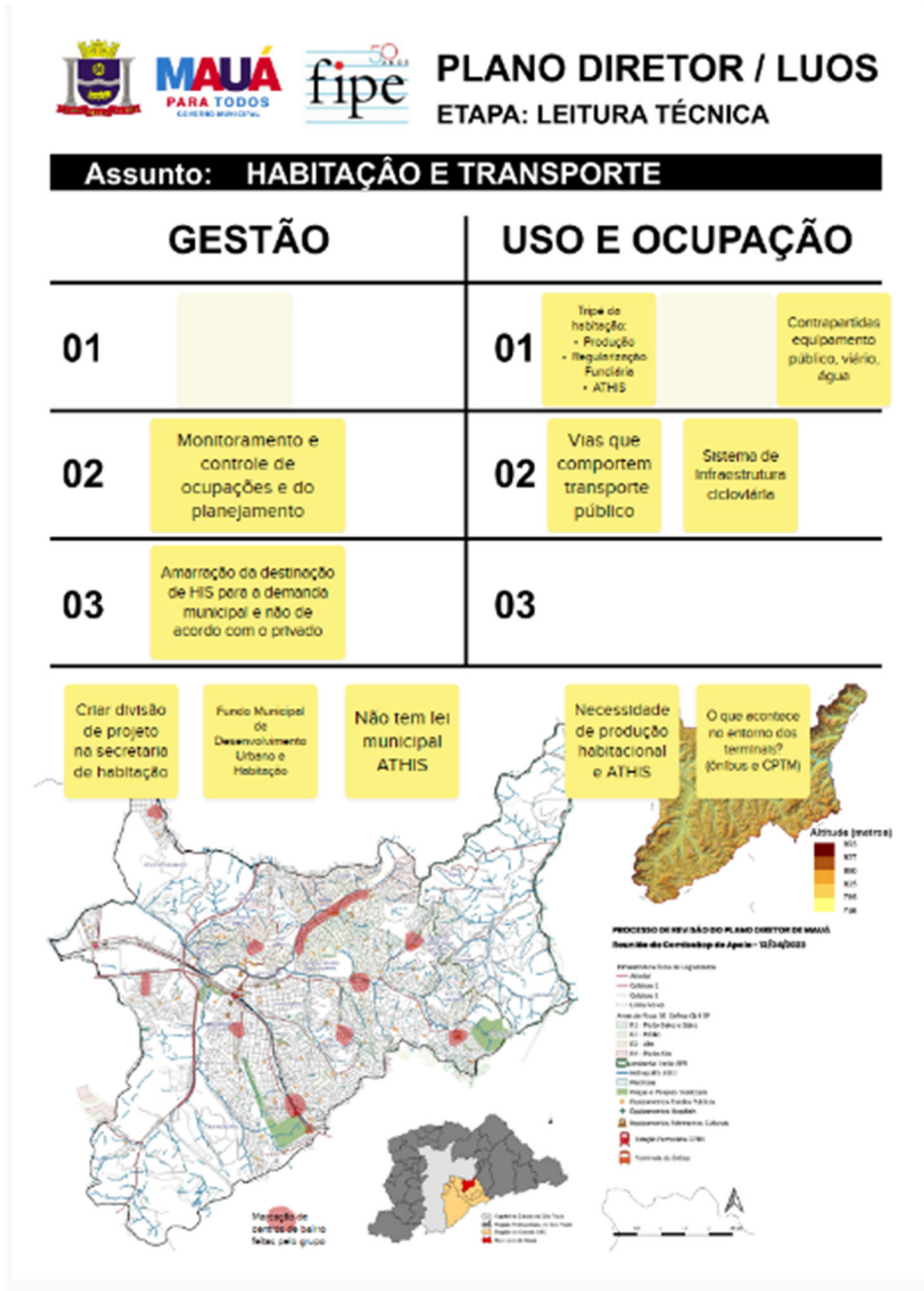


Figura: Painel da Leitura Técnica - Habitação e transporte





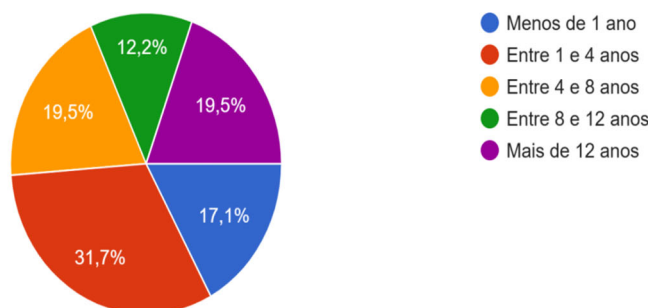
### 5.3. AS PERCEPÇÕES LEVANTADAS JUNTO À COMISSÃO ESPECIAL INTERSETORIAL

Fazendo uso das diversas abordagens participativas desenvolvidas pela Consultoria para a leitura técnica em colaboração com representantes do Poder Executivo, foi possível, até o presente momento, reunir valiosas informações de diversos servidores municipais de diferentes secretarias, cargos/funções, vínculo empregatício e tempo de trabalho junto à Prefeitura Municipal de Mauá. Daqueles que responderam ao questionário on-line, 56% são servidores públicos efetivos; 49% declararam se identificar com o gênero feminino; e há uma amostragem variada sobre o tempo de trabalho na Prefeitura de Mauá, conforme ilustra o gráfico abaixo.

#### Gráfico: tempo de trabalho na prefeitura

Há quanto tempo trabalha na Prefeitura de Mauá?

41 respostas



Fonte: Fipe, 2023

Do conjunto de atividades, destacam-se alguns pontos como prioritários segundo a percepção daqueles que colaboraram no processo até o presente momento:

- Melhorar o sistema de gestão, monitoramento e implementação do planejamento e de ações da Prefeitura, assim como o alinhamento de planos setoriais e projetos intersecretariais, tanto do ponto de vista físico (habitação, meio ambiente, equipamentos públicos) como social (política para mulheres e idosos, políticas culturais etc.);
- Urgência em lidar com áreas de risco geológico e desastres relacionados ao clima, risco este aumentado em função da acidentada topografia com densa ocupação humana e predominância de áreas com pouca cobertura vegetal;



- Lidar com o sistema de drenagem urbana e rios, saneamento básico, e adaptação às mudanças climáticas de uma maneira transversal aos demais temas do planejamento urbano;
- Enfatizar o potencial ambiental do município e criar um arcabouço legal para um futuro mais ecológico e ambientalmente justo, fazendo jus à situação favorável para tornar a cidade referência na gestão das águas dentro da região metropolitana, em função de sua característica geo-hidrográfica;
- Reduzir o déficit habitacional;
- Fomentar o crescimento da economia local, visando empregabilidade e renda distribuídas pelo território;
- Melhorar a distribuição de equipamentos públicos e acesso à cultura e lazer;
- De maneira geral, reduzir a vulnerabilidade social, ambiental e econômica existente no município.

Ainda com relevante destaque, mas com menor prioridade até o presente momento, aparecem os seguintes tópicos:

- Necessidade de maior clareza e desburocratização da legislação urbanística municipal;
- O Sistema viário é um gargalo ao transporte público e mobilidade em geral, incluindo o sistema cicloviário e a mobilidade a pé. Existem desafios de topografia, traçado e barreiras urbanas (ferrovia e rios canalizados ou abertos), além da fragilidade no cumprimento das compensações dos eventos geradores de impacto;
- A relação entre sistema viário e implantação de certas atividades (LUOUS) carece de revisão. Atualmente, a classificação viária e a definição de polos geradores de tráfego tem impacto no tipo de uso permitido;
- De maneira similar, a falta de regularização fundiária e urbanística geram empecilhos para a implantação de certos usos, como equipamentos públicos em locais sem a devida regularidade urbanística e fundiária, gerando demanda por áreas públicas regularizadas para implementação de equipamentos distribuídos no território. Dentre as áreas com esta questão, cita-se com destaque parte do Zaíra;

a região do Jardim Esperança; o Jardim Oratório/ Vila Magini; e a área de proteção aos Mananciais;

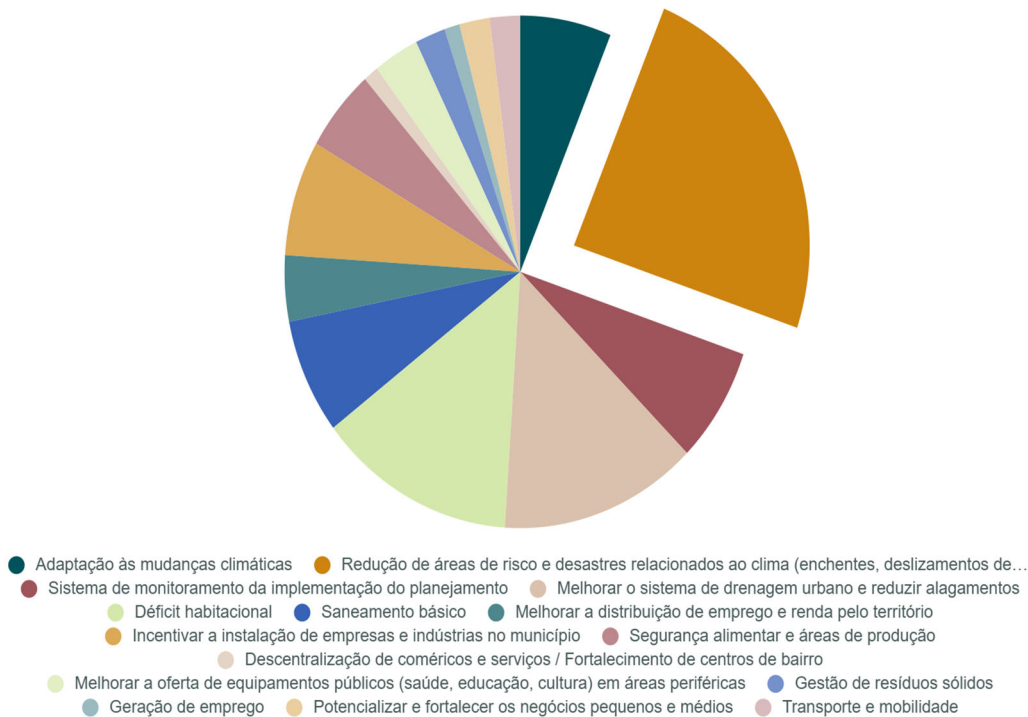
- Verticalização pontual excessiva começa a gerar preocupação quanto à demanda por equipamentos, serviços e infraestrutura;
- Necessidade de previsão legal para a implementação de Assistência Técnica em Habitação de Interesse Social (ATHIS) e programas habitacionais para além da unidade habitacional no município;
- Potencial de turismo ecológico e religioso na região do Guaió / Gruta pode ser melhor explorado e fomentado;
- Dependência de repasses para intervenções mais significativas, especialmente em habitação social e meio ambiente;
- Necessidade de qualificação ambiental, de saneamento e gestão de resíduos sólidos (como reciclagem, compostagem, e logística reversa);
- Regiões de Planejamento são pouco ou nada utilizadas como instrumento de planejamento territorial e poderiam ser revistas;
- Há a percepção de desalinhamento entre a realidade municipal e o arcabouço legal definido pelo Plano Diretor e alguns planos setoriais;
- Necessidade do sistema de planejamento com a transversalidade de políticas para as mulheres, para a juventude, e para a população idosa atualmente em crescimento.

Outro dado que se destaca neste processo é a percepção dos temas prioritários para o município, a partir da perspectiva de funcionários de distintas secretarias. Através da pergunta “*Quais temas você considera mais relevantes para o município neste momento e a médio prazo do ponto de vista do planejamento territorial?*”, que apresentava 16 opções de resposta e a subsequente hierarquização destas prioridades, foi possível observar o seguinte cenário, elencando até 3 prioridades por respondente:



## Gráfico: percepção para indicação de prioridades

Prioridades 1 a 3



Fonte: Fipe, 2023

- 56% dos respondentes apontou Redução de áreas de risco e desastres relacionados ao clima (enchentes, deslizamentos de terra, seca, etc.) como uma das 3 prioridades para o município;
- 32% dos respondentes apontou *Melhorar o sistema de drenagem urbano e reduzir alagamentos* como uma das 3 prioridades para o município;
- 32% dos respondentes apontou *Déficit habitacional* como uma das 3 prioridades para o município;
- 17% dos respondentes apontou *Sistema de monitoramento da implementação do planejamento* como uma das 3 prioridades para o município;
- 17% dos respondentes apontou *Saneamento básico* como uma das 3 prioridades para o município;



- 17% dos respondentes apontou *Incentivar a instalação de empresas e indústrias no município* como uma das 3 prioridades para o município.

Neste processo, foram ainda levantados os canais e meios de comunicação das secretarias com a população e os conselhos municipais com os quais trabalham em conjunto.

## **6. CONDICIONANTES FÍSICO-AMBIENTAIS**

### **6.1. HIDROGRAFIA, REMANESCENTES FLORESTAIS E PROTEÇÃO AMBIENTAL**

O contexto global de catástrofe climática e o esgotamento da capacidade de regeneração da vida não humana, fatos apresentados, comprovados e ratificados ao longo da última década pelos relatórios do Painel Intergovernamental sobre Mudanças Climáticas da ONU (IPCC), acompanhados da sequencial e recorrente frustração das metas de conservação ambiental definidas pelos tratados e organismos internacionais – vide a ineficiência e frustração das previsões e metas estabelecidas pelo protocolo de Kyoto (1997), e o acordo de Paris (2015), dois exemplos da jornada mundial mais recente pela redução do aquecimento global – impõe-se uma agenda ambiental de escala global, que deve se repetir com a mesma importância na escala local, colocando no centro de maior importância a questão climática e a previsão de maior intensidade de eventos climáticos extremos.

É o observado, também, em solo nacional e mesmo nos domínios do município de Mauá: chuvas intensas, deslizamentos e enchentes tornam-se cada vez mais frequentes e mais abruptas, ao passo que a qualidade do ar e da água se encontra cada vez mais contaminada e nociva à saúde humana.

Esse é o contexto que coloca a temática classificada genericamente como “ambiental” na ordem do dia com urgência.

Sob tal perspectiva, a realidade espacial e territorial do município de Mauá, salta aos olhos, por abrupto contraste, o avanço da área urbana sobre os remanescentes florestais; e, igualmente, a incidência de grande volume das áreas contaminadas, grande parte destas em decorrência da atividade industrial, ao longo de todo município, nas últimas duas décadas.

Outra característica ressaltada primordialmente, algo que inclusive foi destaque durante as conversas da Comissão de Apoio durante os meses de março e abril, é o fato geográfico de que a quase totalidade das nascentes dos cursos d’água que trafegam pelo território de Mauá nascem no próprio município. Isso guarda conjuntamente um drama e uma

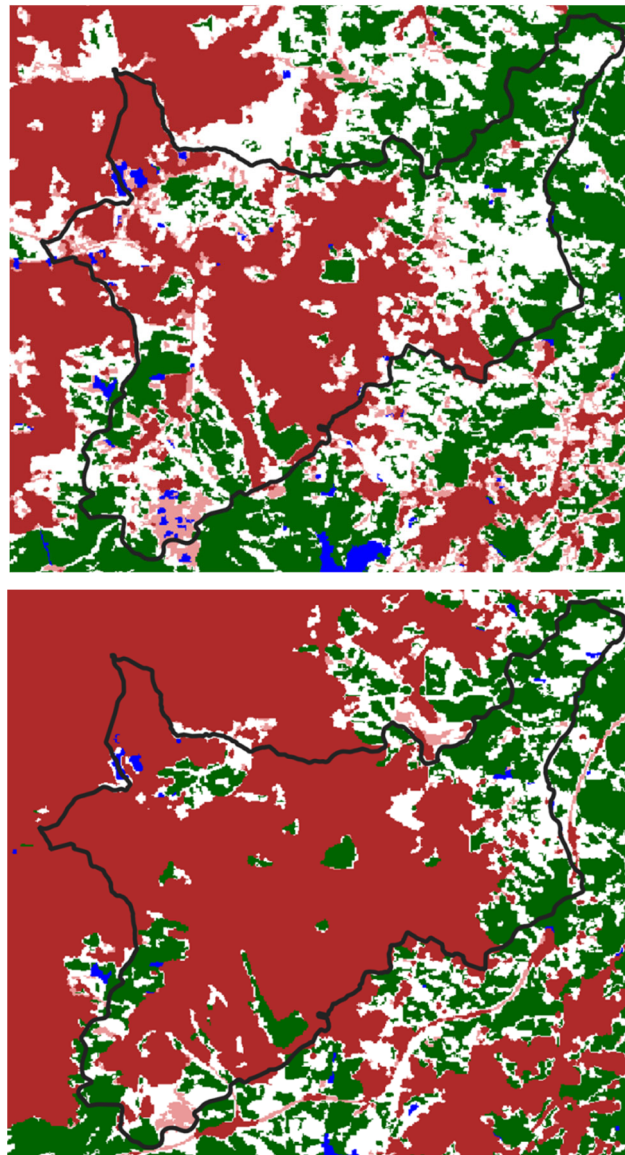
potência: a poluição das águas de Mauá é causada por Mauá e sofre pouca ou nenhuma influência de outros municípios, portanto só pode ser solucionada por Mauá.

Nesse sentido, destaca-se que, através dos índices de qualidade do esgotamento sanitário (desde os dados mais recentes do Sistema Nacional de Saneamento Básico - SNIS; ou mesmo pelos relatórios da concessionária BRK), é possível atestar expressiva melhoria da infraestrutura de coleta e tratamento de esgoto nos últimos anos, em que pese o tendencial aumento do valor das tarifas dos serviços básicos, que afetam sobretudo as famílias de menor renda.

Tal melhoria da capacidade de “gestão das águas”, porém, ainda se encontra restrita ao arcabouço normativo moderno predominante no século XX, que majoritariamente pensa a vida não humana como fato autônomo e dissociado da sua existência. Em outras palavras, ou em termos mais simples, pouco se incorporou em Mauá, assim como em todo Brasil, das referências relacionadas à inflexão paradigmática da noção dos direitos não humanos – tal como o direito da mãe terra, o direito da natureza, e, portanto, das águas, dos rios, como sujeitos de direitos. Quer dizer, se o Brasil (e daí, Mauá) tivessem incorporado referências mais recentes como as ocorrências latino-americanas (Equador, Bolívia, por exemplo, entre outras diversas ocorrências latino-americanas) em suas constituições e legislações, talvez houvesse aberto um horizonte normativo de possibilidade de soluções mais adequadas ao tamanho e à complexidade do desafio presente.

Direcionando a leitura para os fatores relacionados mais diretamente às condicionantes físico-ambientais, em primeiro lugar, faz-se relevante observar a expansão da mancha urbana sobre o município no período das últimas três décadas. As figuras apresentadas a seguir demonstram o avanço de grandes proporções.

**Figura: Área Urbanizada e Formação Florestal em Mauá, 1985 e 2021  
(Mapbiomas)**



- 1.1. Formação Florestal
- 4.2. Área Urbanizada

Fonte: Mapbiomas, 2023

Outro fator de destaque sobre a condicionante físico-ambiental é a variação de altitude de 300 metros no interior do limite municipal (700m até 900m em relação ao mar), com as maiores elevações no extremo norte do município, justamente onde se concentra a maior incidência de parcelamento do solo e construções irregulares. Tal variação de altitude

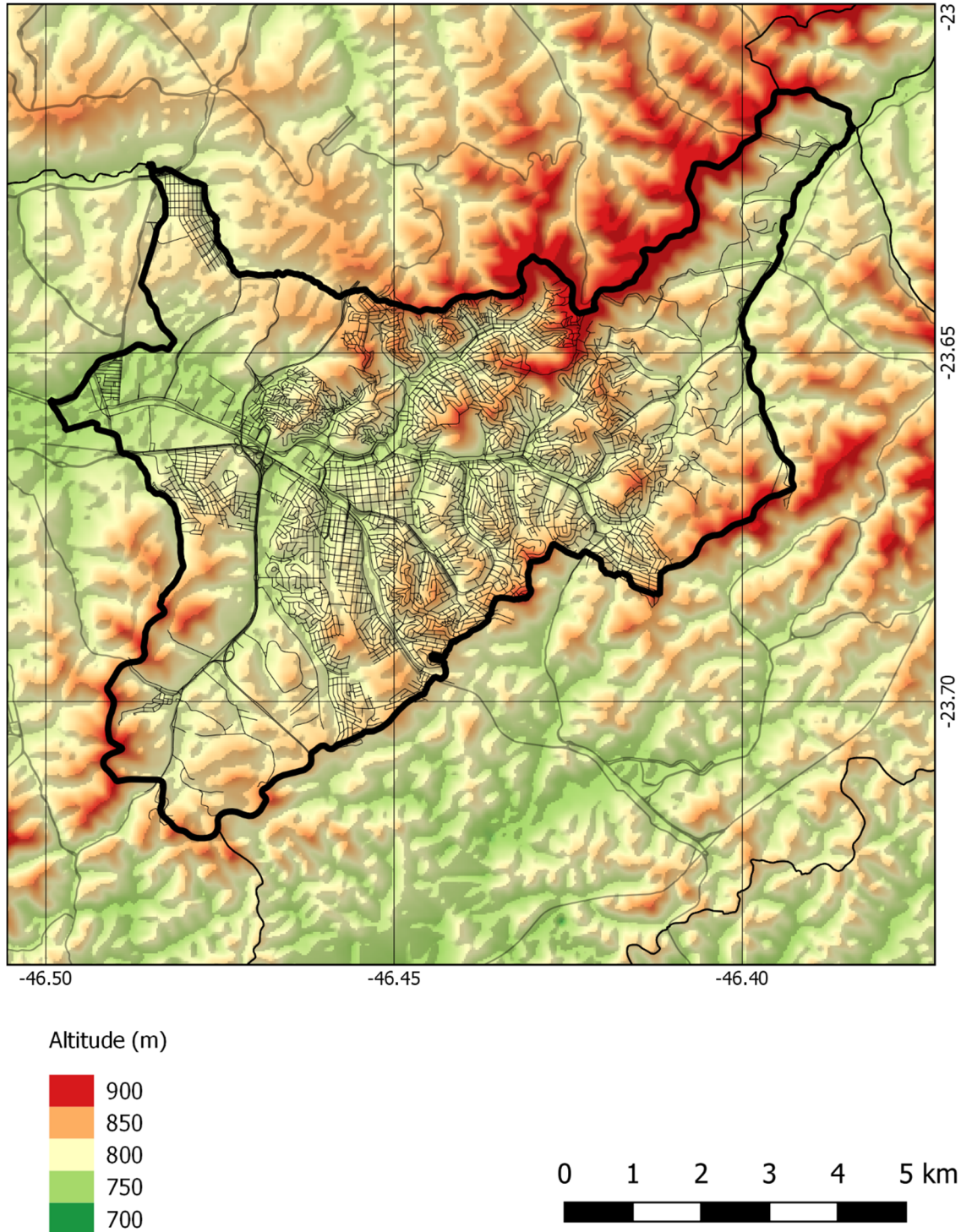


implica no regime de macrodrenagem e o favorecimento a situações de risco, como demonstra o mapa a seguir.

Todos os elementos observados anteriormente, no texto e nos mapas, formam o quadro de preocupação para leitura diagnóstica da condicionante físico-ambiental que deve servir de base ao processo de revisão do Plano Diretor. Nas próximas etapas do processo de revisão, estes quesitos deverão ser incorporados com ainda maior detalhamento, e vistos desde sua implicação sobre o território municipal.



Figura: Mapa da Hipsometria de Mauá.



Fonte: Prefeitura Municipal de Mauá, 2023 e IBGE, 2010. Elaboração: Fipe, 2023.

## 6.2. ÁREAS DE PROTEÇÃO AMBIENTAL

Quanto ao tema da preservação das águas e do meio-ambiente, já mencionado anteriormente, é importante relatar a ocorrência de 09 distintas sub-bacias hidrográficas, que devem ser tratadas como unidades de planejamento para indução das demais infraestruturas e serviços da cidade, ao contrato da vigente subjugação às mesmas. Quer dizer, em superação do que hoje faz-se regra, a leitura que coloca no centro das decisões da gestão pública a concepção das infraestruturas antrópicas como primordiais, independente de seus impactos às infraestruturas não humanas, como exemplo o projeto e concepção do sistema viário em fundo de vale, ou a canalização de córregos, em detrimento do sistema hidrográfico. Em resumo, é preciso inverter tal perspectiva, recolocando o sistema hidrográfico como matéria da maior importância, adequando o viário ao hidrográfico.

Na mesma medida, as Áreas de Proteção Permanente, a Área de Proteção do Guaió, e a localização dos Parques Municipais devem compor o quadro estratégico de conservação e proteção do meio ambiente. Estes três elementos em conjunto delimitam os instrumentos de primeira ordem para qualquer ação de preservação e conservação ambiental no município.

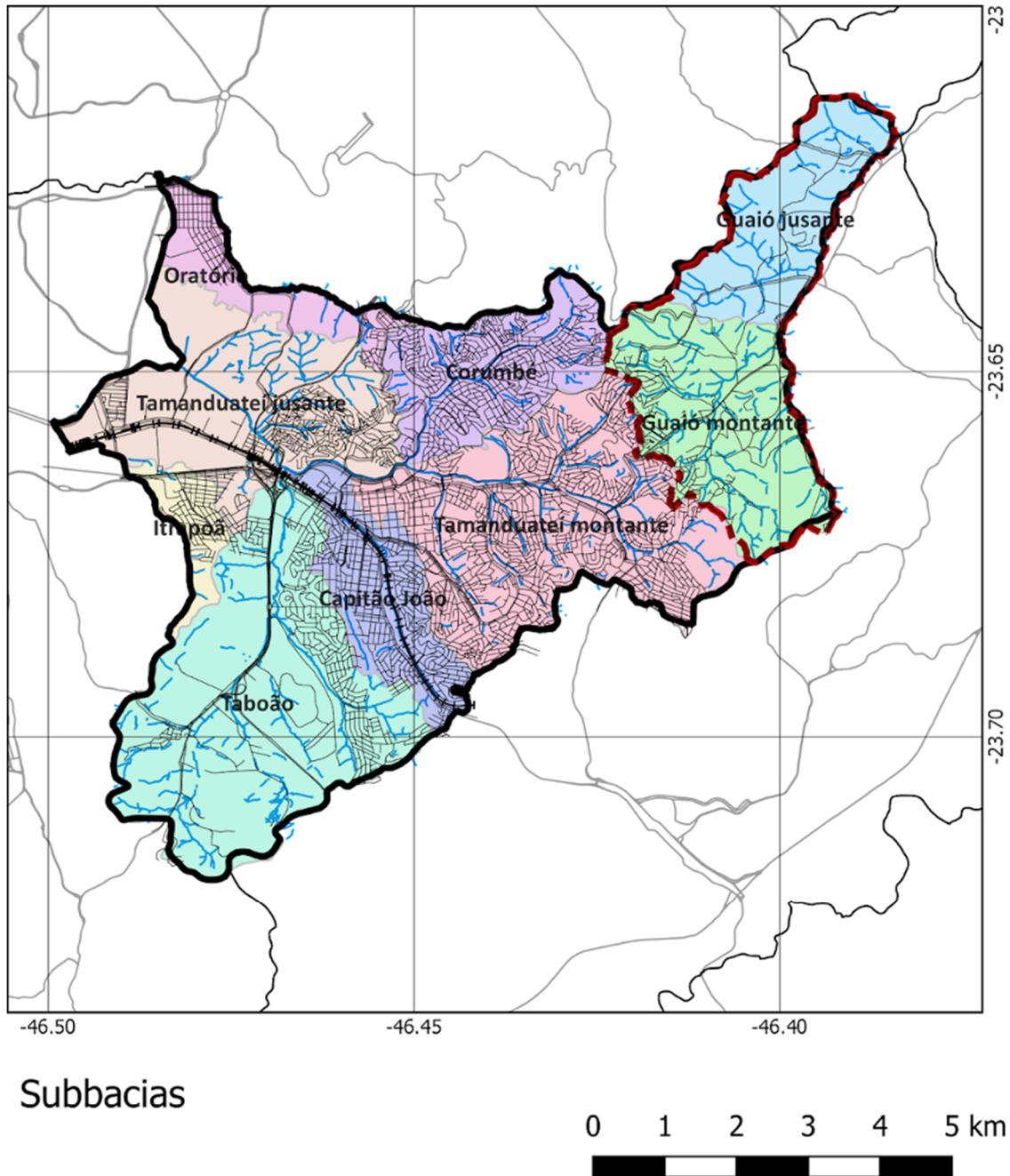
As figuras apresentadas a seguir demonstram a divisão das sub-bacias e a ocorrência das Áreas de Proteção e Parques. Por contraste, a porção leste do município (sob incidência da Área de Proteção do Guaió) é estrategicamente importante para o tema, ao passo que a localização das nascentes, cursos d'água e parques, distribuem-se por todo o território municipal. Já para o caso dos cursos d'água e nascentes, grande parte destes encontram-se hoje ocupados por área urbana ou mesmo canalizados.

O horizonte de recuperação e integração sistêmica destes elementos, e não somente o tratamento isolado de cada um destes, deve ser considerado ao longo de todo o processo de revisão do PD.

Finalmente, há um grande passivo de dano ambiental existente em Mauá: a ocorrência em grande escala de solo contaminado em todo o município. Destaca-se a porção oeste, coincidente às atividades industriais.



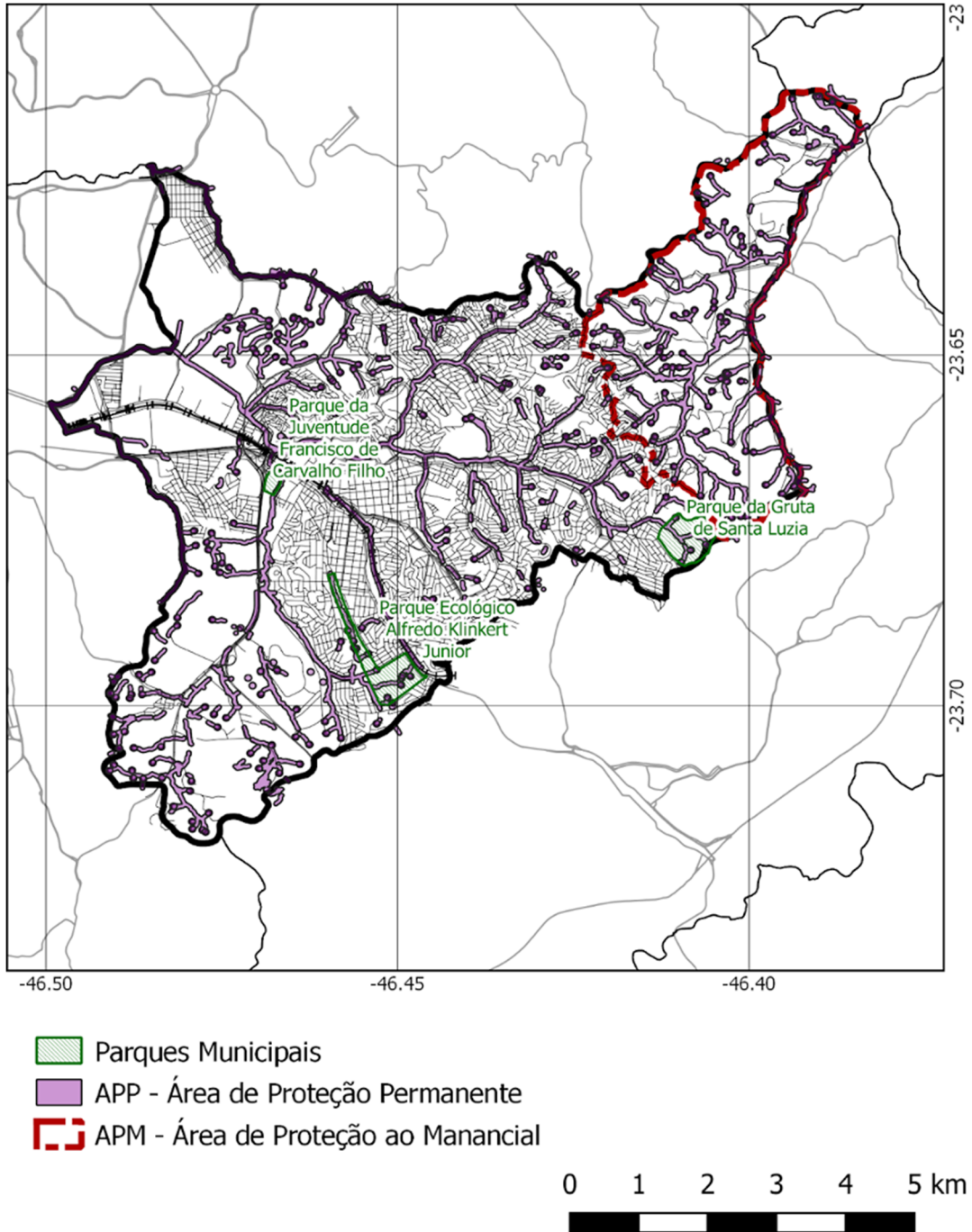
Figura: Mapa das Subbacias



Subbacias

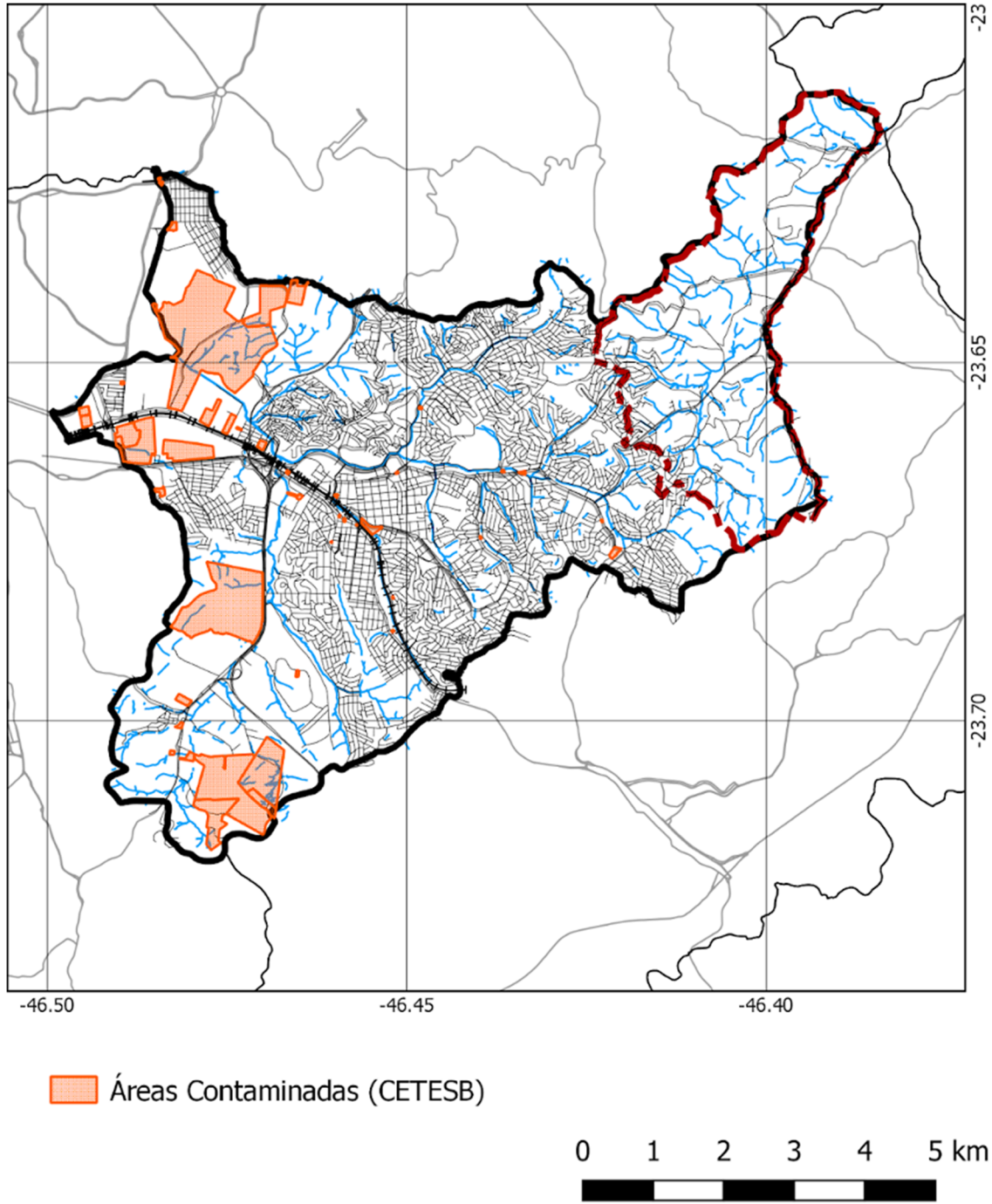
Fonte: Prefeitura Municipal de Mauá, 2023 e IBGE, 2010. Elaboração: Fipec, 2023.

**Figura: Mapa das Áreas de Proteção e Localização dos Parques**



Fonte: Prefeitura Municipal de Mauá, 2023 e IBGE, 2010. Elaboração: Fipe, 2023.

Figura: Áreas contaminadas



Fonte: Prefeitura Municipal de Mauá, 2023; IBGE, 2010 e Cetesb,2023. Elaboração: Fipe, 2023.

### **6.3. TOPOGRAFIA**

O Município de Mauá possui uma diferença altimétrica de 246 metros, tendo seu ponto mais baixo na cota 747m acima do nível do mar e a mais alta a 993m de altitude. Parte considerável de sua divisa municipal se dá em topos de morro, tanto a Norte com o Município de São Paulo, como a Sul com Ribeirão Pires e a Sudoeste com Santo André.

O mapa abaixo ilustra essa diferença topográfica, marcando em vermelho mais escuro as regiões de maior altitude e em verde as de menor altitude. É possível observar, junto às áreas em cor verde, viários importantes do município, claramente demonstrando a construção de avenidas em fundos de vale, ou em outras palavras, paralelas ao curso natural das águas, a exemplo da Avenida Barão de Mauá junto ao Rio Tamanduateí.

Observa-se com este mapa a proximidade de áreas bastante vermelhas, portanto altas, na região dos bairros Zaíra e Chafik-Macuco, a áreas de cor verde, condizente com o córrego Carumbé. Este dado indica uma área de declividade acentuada nesta região.

Enquanto as vias Avenida Barão de Mauá (junto ao Rio Tamanduateí) e Avenida Castelo Branco (junto ao Córrego Corumbé) apresentam altitude aproximada de 770 metros acima do nível do mar, a Avenida Cidade de Mauá, na divisa com o Município de São Paulo e distante a apenas 2,5 km da primeira e por vezes a apenas 1 km da segunda, apresenta uma altitude aproximada de 875 metros acima do nível do mar. Existe, portanto, uma diferença de altitude superior a 100 metros em uma curta distância, exatamente em uma das áreas com maior densidade populacional do município (ver mapa da Hipsometria).

### **6.4. BACIA DO GUAÍÓ**

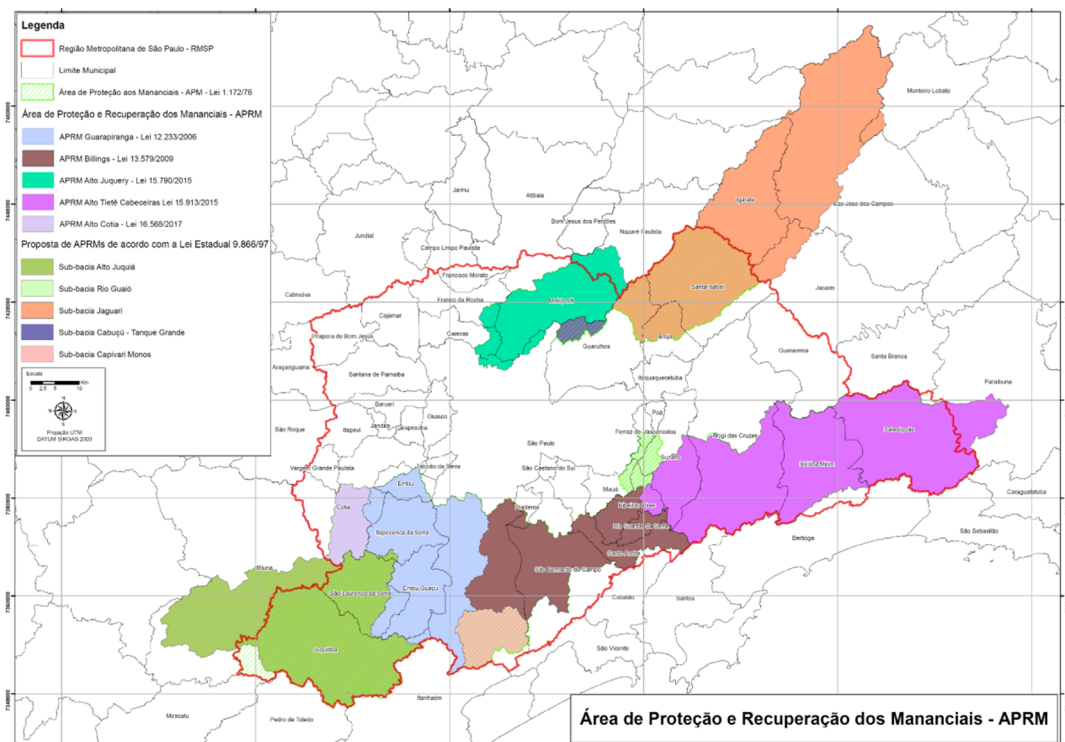
O município de Mauá é formado por duas bacias principais:

A primeira é a bacia do Rio Tamanduateí, que nasce no atual Parque da Gruta e corre sentido oeste-noroeste passando pelos municípios de Santo André, São Caetano e São Paulo, e vai desaguar no Rio Tietê, nas proximidades do Parque do Gato e do Complexo do Anhembi. Sua várzea é fundamental para a compreensão da ocupação da região do ABC Paulista, pois foi ao longo de seu leito que foi implantada a ferrovia São Paulo

Railway, em 1867, e ao longo do qual se desenvolveram as principais atividades industriais ao longo da primeira metade do século 20.

A segunda é a bacia do Rio Guaió, que nasce a pouco mais de 1 km de distância do primeiro e corre no sentido norte, formando as divisas municipais entre Mauá e Ribeirão Pires e entre Suzano, Ferraz de Vasconcelos e Poá. Este vai desaguar também no Rio Tietê, porém mais de 30 km a montante, ainda na sub-bacia conhecida como Alto Tietê - Cabeceiras (que vai da nascente, no município de Salesópolis, até a divisa com São Paulo). Esta bacia merece destaque por conta da Área de Preservação e Recuperação dos Mananciais, atualmente em processo de aprovação.

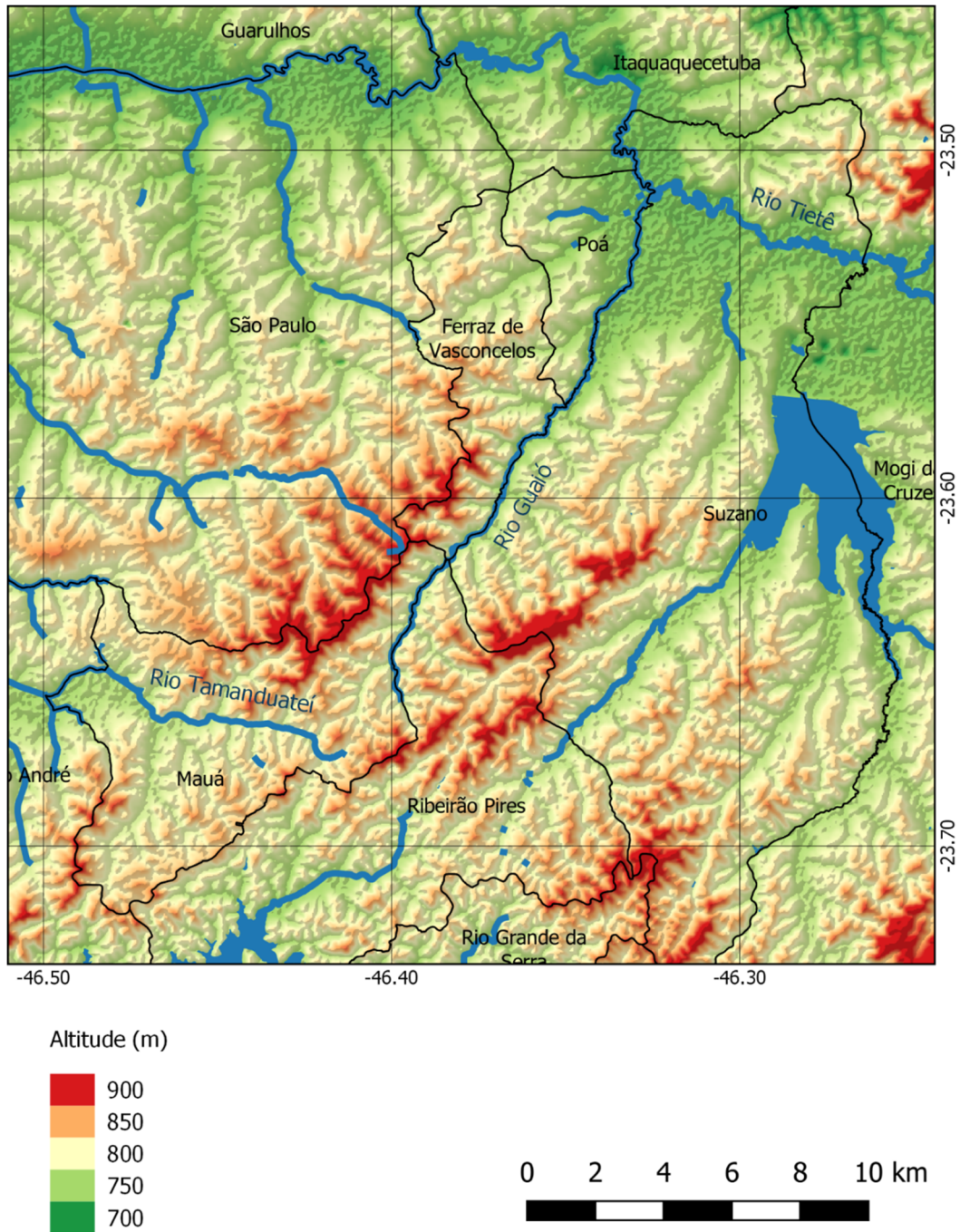
**Figura: Áreas de Proteção e Recuperação aos Mananciais da RMSP, 2018  
(SMA-SP) (\*diagramar na horizontal)**



Fonte: Secretaria de Meio Ambiente de São Paulo, 2018.



**Figura: Hidrografia da região de Mauá e do Alto Tietê**



Fonte: Prefeitura Municipal de Mauá, 2023 e IBGE, 2010. Elaboração: Fipe, 2023.

## 7. USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

### 7.1. EVOLUÇÃO DA MANCHA URBANA

A ocupação urbana que deu origem ao centro de Mauá acontece ao redor da estação de Mauá (antiga estação Pilar, inaugurada em 1883) da ferrovia São Paulo Railway, implantada em 1867, depois denominada Estrada de Ferro Santos a Jundiaí (IBGE Cidades).

A criação do município de Mauá data de 8 de dezembro de 1954, quando se emancipa do município de Santo André (anteriormente denominado São Bernardo). É neste período que ocorre o processo de industrialização que dá origem aos municípios do ABC Paulista, em função principalmente da ferrovia.

**Figura: Foto aérea do centro de Mauá, 1958**



Fonte: Geoportal Memória Paulista)



**Figura: Folha planialtimétrica do centro de Mauá, 1980/81**

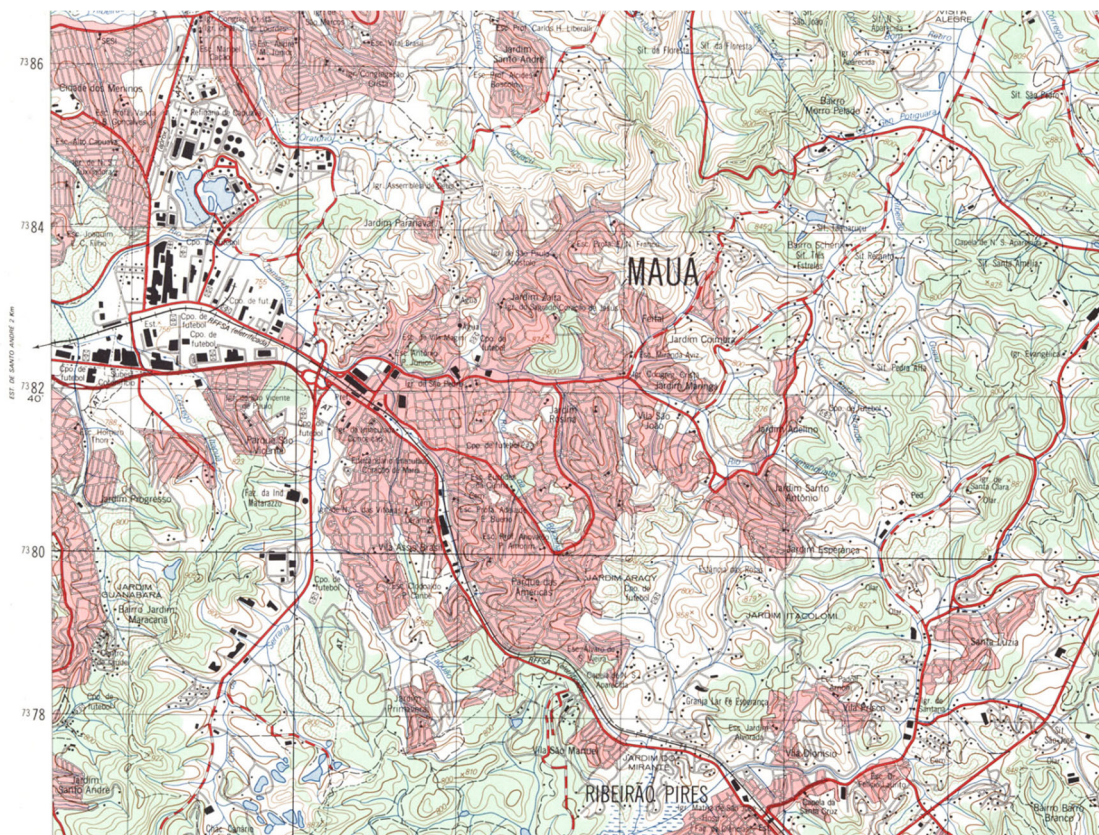


Fonte: Emplasa/DataGEO SMA-SP

As décadas seguintes são de grande expansão da ocupação urbana, com o período de mais intensa expansão metropolitana entre as décadas de 1950 e 1970. A região do ABC passa pelo processo de conurbação, quando a ocupação urbana efetiva ultrapassa os limites administrativos municipais, principalmente ao longo dos eixos regionais - ferrovia e rodovias.



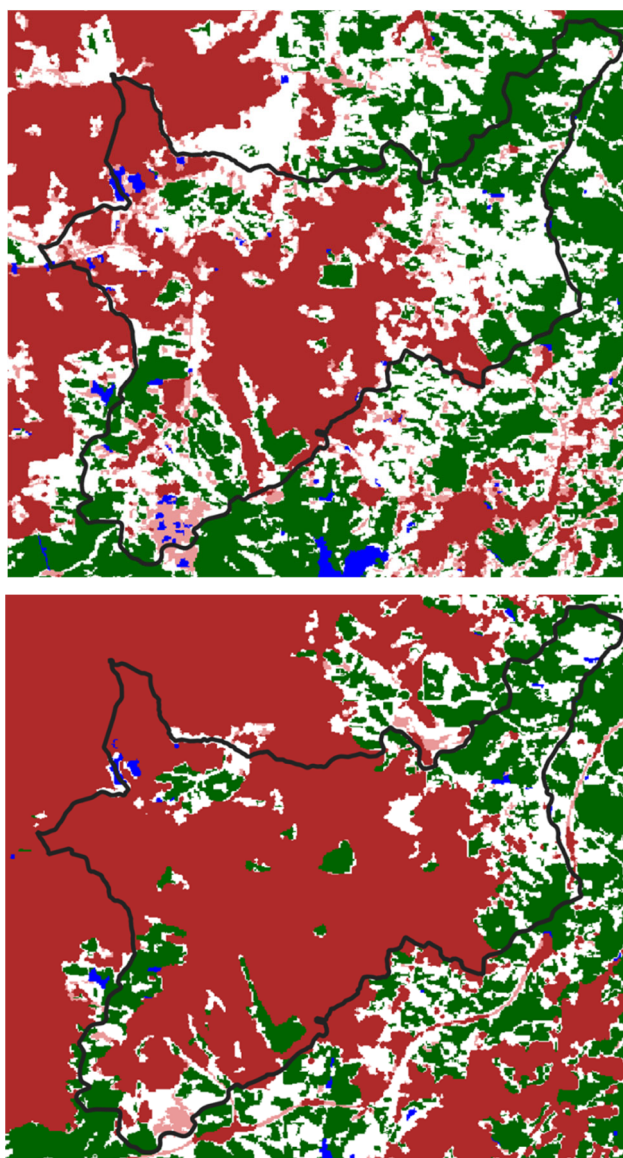
**Figura: Folha topográfica de Mauá**



Fonte: (IBGE, 1984 - SF-23-Y-D-IV-1)

Entre a década de 1980 e os dias atuais, o que se percebe é um segundo momento de expansão metropolitana, desta vez de expansão sobre áreas que até então eram evitadas pela sua complexidade de ocupação - encostas com declividades acentuadas e várzeas dos rios. Paradoxalmente, ao mesmo tempo em que são criadas regulamentações visando a preservação ambiental, a expansão urbana periférica avança de forma irregular sobre áreas de risco e sobre os corpos d'água, o que resulta em impasses hoje prementes.

**Figura: Área Urbanizada e Formação Florestal em Mauá, 1985 e 2021  
(Mapbiomas)**



✓ 1.1. Formação Florestal

✓ 4.2. Área Urbanizada

Fonte: Mapbiomas, 2023

O comparativo entre a Área Urbana em 1985 e 2021 (figura acima), realizado através da análise de imagens de satélite, permite compreender a dimensão da expansão urbana das últimas décadas. O que se observa é a ocupação de praticamente todo o território

municipal, a consolidação da conurbação com os municípios de Santo André e São Paulo (a oeste e norte) e o desaparecimento de grande parte dos vazios urbanos da região central. Ainda que a criação de Áreas de Proteção e Recuperação dos Mananciais tenha evitado a urbanização extensiva ao leste (APRM do Guaió) e ao sul (APRM da Billings), ainda assim se observa um avanço da área urbana nestes trechos.

## **7.2. VAZIOS URBANOS E VERTICALIZAÇÃO**

O território municipal de Mauá está ocupado pelos processos de urbanização, em quase sua totalidade, como foi observado no item acima, considerando também que toda a área municipal é oficialmente classificada como urbana.

Ainda assim, existem áreas não ocupadas de diferentes naturezas, que serão objeto deste item. O objetivo é apresentar qualitativamente as características destes vazios urbanos e o que estas áreas podem representar em termos de potencial de ocupação urbana, a ser regrado pelo Plano Diretor. Da mesma forma, será analisado, em seguida, o potencial de adensamento da ocupação através da verticalização, processo ainda incipiente em Mauá.

### **Vazios urbanos**

A região de maior presença de áreas não ocupadas é dentro do perímetro de Área de Proteção ao Manancial, a bacia do Rio Guaió a nordeste do município (divisas com São Paulo, Ferraz de Vasconcelos, Suzano e Ribeirão Pires). Devido à sua característica de manancial, espera-se que a ocupação nesta região seja de baixa densidade e preservando ao máximo os recursos hídricos e a cobertura vegetal. Esta situação não tem sido garantida nos últimos anos.



**Figura: Vazios em área de proteção aos mananciais**



Fonte: Estr. do Carneiro e proximidades do Pq. da Gruta

Outra situação são os vazios urbanos não loteados dentro de área urbana consolidada, em regiões centrais. Em geral, estas áreas apresentam situações de topografia não tão favoráveis e eventualmente presença de corpos d'água, mas a ausência de ocupação não decorre destes motivos. São pequenas glebas que permaneceram e que podem ser objeto de implantação de novos empreendimentos ou mesmo de ocupação irregular.

**Figura: Vazios em área de ocupação urbana consolidada**



Fonte: prox. Av. Itapark e Av. Barão de Mauá

Outra situação de vazios em área urbana consolidada, desta vez em áreas mais periféricas e de baixa renda, são as encostas de alta declividade. Se diferenciam das anteriores por não configurar uma gleba coesa, mas decorrer diretamente da topografia. Em geral, caracterizam áreas de risco e sua ocupação deve ser evitada ao máximo. Estas áreas se concentram majoritariamente na porção norte do município.



**Figura: Áreas vazias em ocupação consolidada em decorrência da declividade**



Fonte: Vila Nova Mauá e Jd. Zaíra

Uma terceira categoria de áreas vazias são aquelas localizadas junto a ocupações de características industriais, com grandes lotes e sistema viário esparso. Este tipo de vazio se localiza principalmente na região de Sertãozinho (sudoeste do município), onde há interesse em ampliar os usos industriais. Há grande presença de vegetação e corpos d'água nestas áreas (consequentemente de Áreas de Proteção Permanente - APPs), que precisam ser levadas em consideração ao definir os parâmetros desta possível expansão da ocupação industrial na região.

**Figura: Vazios em área de ocupação industrial**



Fonte: Sertãozinho

Outra forma de vazios urbanos é aqueles que se encontram dentro das áreas já parceladas, que podem ser de dois tipos: sem ocupação ou subutilizados. As áreas vazias ou subutilizadas em região central, deseja-se que sejam objeto de ocupação, necessitando que o Plano Diretor direcione incentivos para tal. Existem lotes avulsos que nunca foram objeto de ocupação ou áreas de pequeno porte, provavelmente destinadas a usos institucionais ou áreas verdes. Este tipo de vazio se encontra difuso na ocupação urbana consolidada e não ocorre em grande quantidade.

**Figura: Lotes vazios em área de ocupação consolidada**



Fonte: Google Earth, 2023

Por fim, outro tipo de vazio são as áreas subutilizadas, que foram objeto de algum tipo de ocupação de baixa densidade ou que deixaram de ter uso com o tempo. São áreas que têm potencial para receber novas ocupações que tragam benefícios para a coletividade, tais como empreendimentos habitacionais, centros empresariais ou equipamentos públicos. Sua identificação demanda uma caracterização objetiva (tal como o Coeficiente de Aproveitamento Mínimo pelo zoneamento), uma vez que, a princípio, possuem usos tais como garagens e áreas de depósitos.



**Figura: Imóveis subutilizados (de baixa ocupação)**

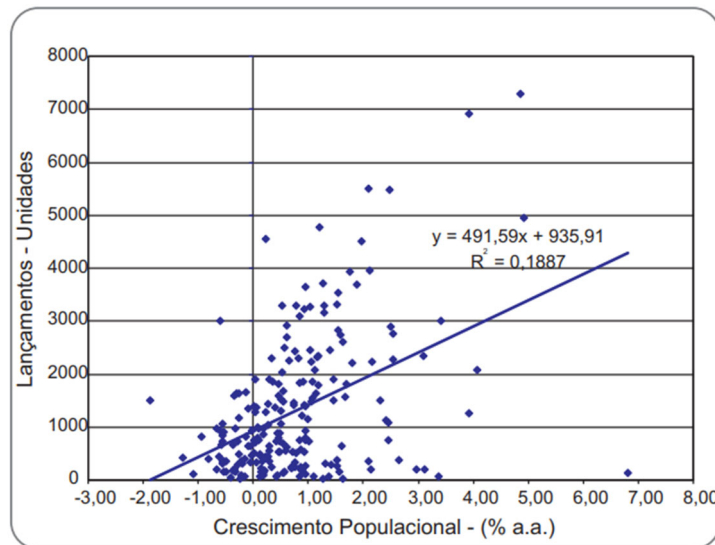


Fonte: Google Earth, 2023

### **Verticalização**

Outra forma de mudança de uso que decorre diretamente dos parâmetros do Plano Diretor é a verticalização. Os parâmetros definidos no zoneamento podem permitir o adensamento construtivo através da verticalização, o que provoca mudanças no uso e ocupação. É importante destacar que a verticalização não necessariamente resulta no adensamento populacional, sendo mais comum o efeito inverso, como se observa no gráfico a seguir (Prefeitura de São Paulo, “Verticalização é sinônimo de adensamento demográfico?”, 2014; ver também Anderson Kazuo Nakano, “Compassos e descompassos entre a verticalização e as densidades urbanas na produção imobiliária da cidade de São Paulo”, 2016).

**Gráfico: Correlação entre verticalização e crescimento demográfico.  
Município de São Paulo – 2000-2010**



**Fonte:** IBGE. Censos Demográficos 2000 e 2010. Cadastro Embrasp;  
**Elaboração:** SMDU/ Deinfo.

A ocupação urbana do município de Mauá ainda é majoritariamente horizontal, com focos de verticalização bastante concentrados. Percebem-se três padrões principais de verticalização, que serão apresentados a seguir.

O primeiro padrão é o de verticalização em lotes remanescentes, que ocorre somente dentro das áreas centrais, e que por esse motivo se dá de forma dispersa (vide figura a seguir). É possível identificar que há uma tendência de aumento do gabarito de altura na última década, onde os edifícios mais antigos têm até 10 pavimentos (vide mapa a seguir).

**Figura: Verticalização mista (de 6 a 10 pavimentos e acima de 10 pavimentos) dispersa em área central.**



Fonte: Google Earth, 2023

Outra forma de verticalização é através dos conjuntos habitacionais, que se caracterizam por diversos edifícios baixos (em geral até 5 pavimentos) implantados em glebas periféricas (vide figura a seguir e mapa).



**Figura: Verticalização de até 5 pavimentos em conjuntos habitacionais populares**



Fonte: Google Earth, 2023

Por fim, uma terceira forma de verticalização que se verifica no município, sobretudo na última década, é a de condomínios isolados, implantados em vazios urbanos. Diferente dos conjuntos habitacionais, estes se caracterizam por grandes gabaritos de altura (acima de 10 pavimentos) e localização relativamente central, pois são voltados a um padrão médio-alto de renda.

**Figura: Verticalização acima de 10 pavimentos em condomínios isolados**

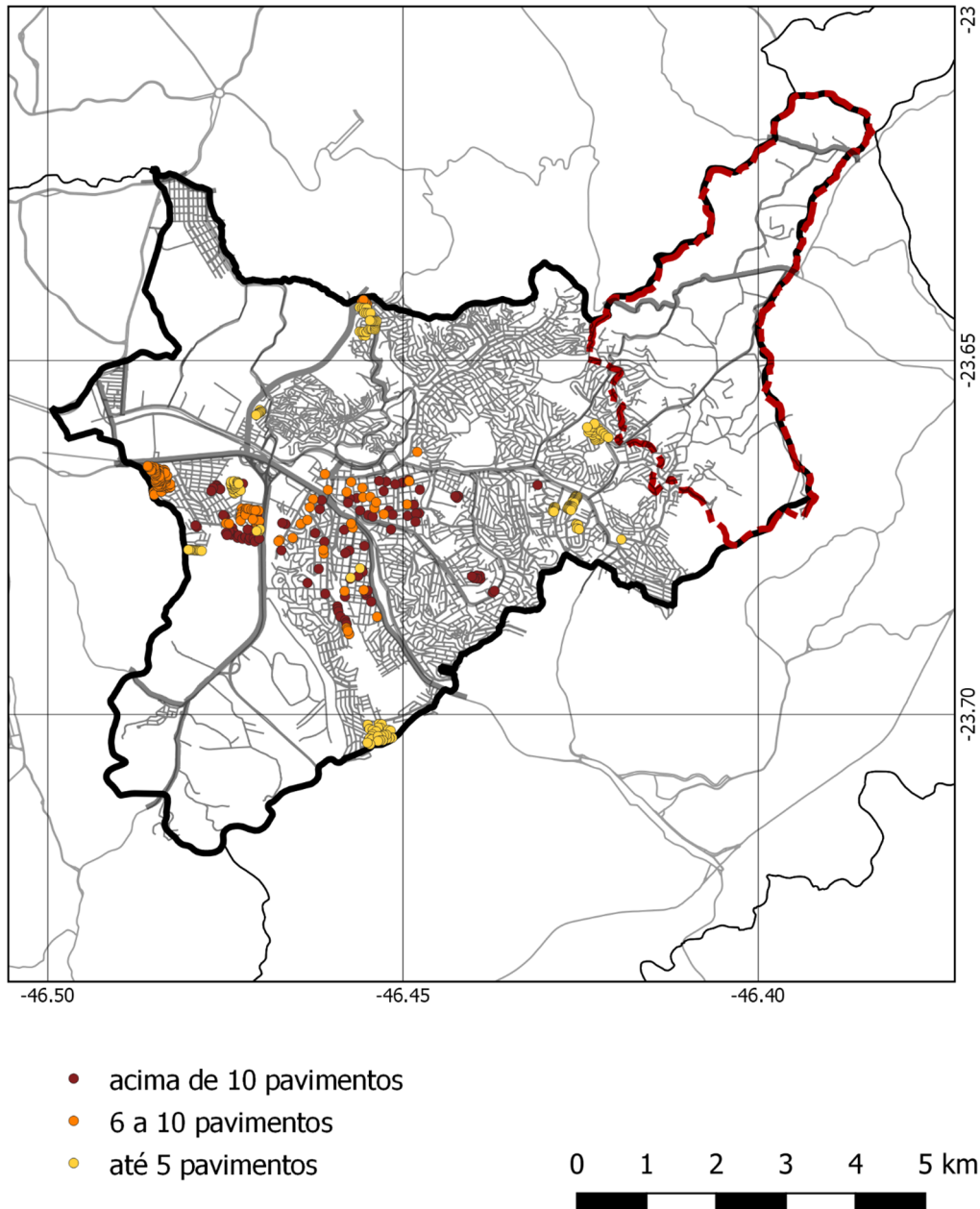




Fonte: Google Earth, 2023



**Figura: Mapa de verticalização da ocupação em Mauá**



Fonte: Prefeitura Municipal de Mauá, 2023.

### 7.3. ÁREAS DE RISCO

Como visto anteriormente no capítulo *Condicionantes físico-ambientais*, o Município de Mauá possui uma topografia bastante acidentada e seu limite Norte com o Município de São Paulo se dá em um topo de morro com acentuado declive em bairros densamente



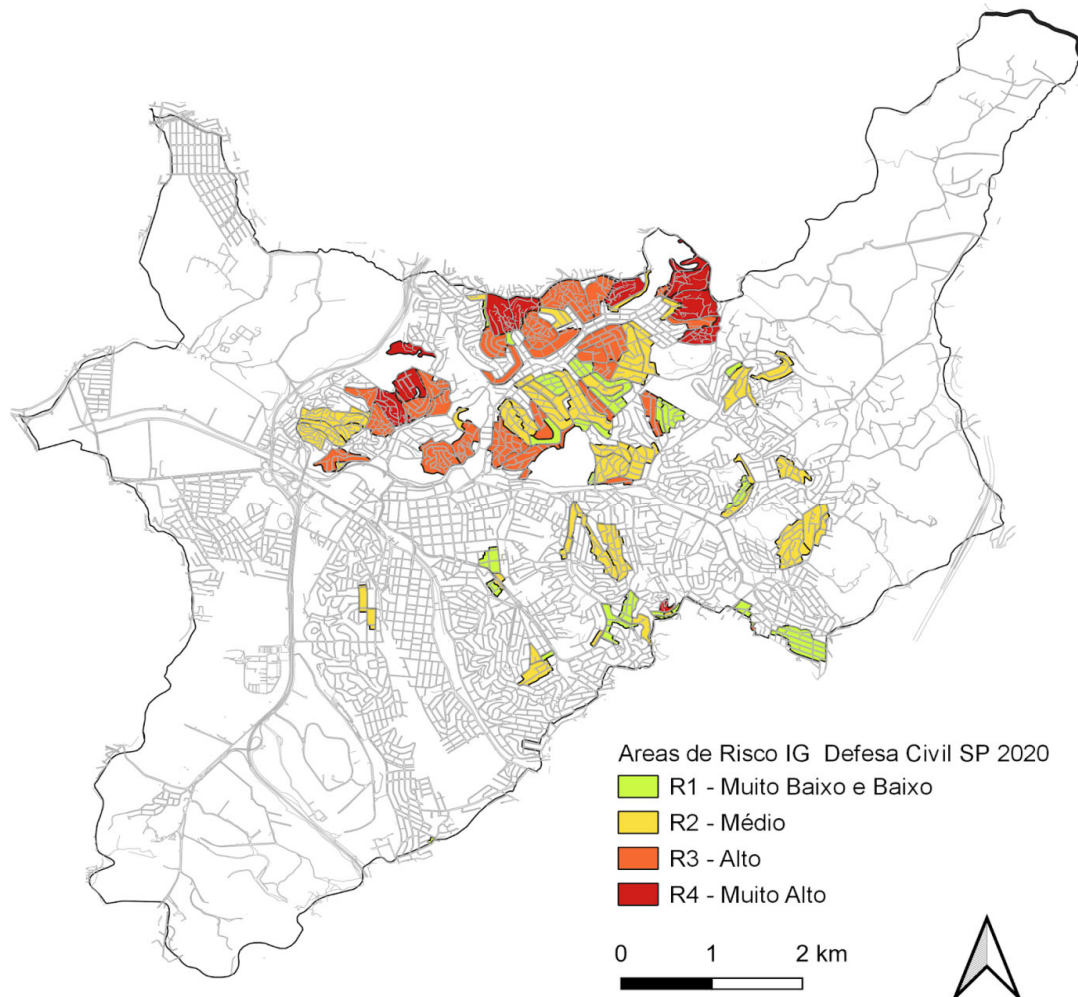
ocupados, como o Zaíra e o Chafik-Macuco. Outros limites municipais também se dão em topos de morro, apresentando, porém, um padrão de ocupação menos intenso e declividades menos intensas.

Se as condicionantes físico-ambientais por si não caracterizam áreas de risco, a ocupação antrópica de locais com grande declividade e escoamento de água tendem a acender um alerta e exigem certa atenção do ponto de vista do planejamento urbano e territorial.

O levantamento das áreas de risco realizado pela Defesa Civil de São Paulo no ano de 2020 demarcou 11 áreas com risco muito alto (R4), 27 áreas com risco alto (R3), 47 perímetros com risco médio (R2), e 25 com risco baixo e muito baixo (R1) dentro do Município de Mauá, como ilustrado no mapa na sequência.



**Figura: Mapa das áreas de risco de Mauá segundo levantamento da Defesa Civil em 2020**



Fonte: Defesa Civil, 2020. Elaboração: Fipe, 2023.

Na sequência, algumas fotos tiradas durante a visita técnica ilustram o padrão de ocupação em algumas destas áreas de risco.

**Figura: Nova Mauá e Jardim Zaira**



Fonte: Fipe, 2023.

**Figura: Jardim Oratório**

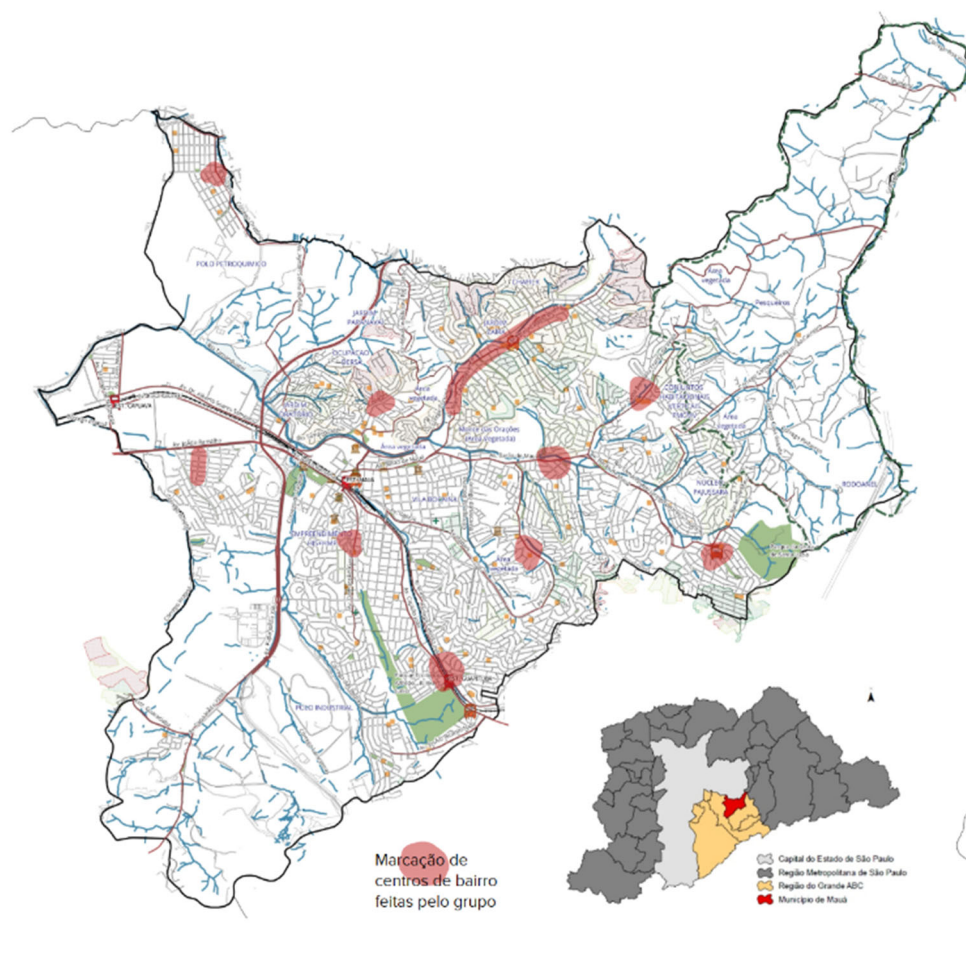


Fonte: Fipe, 2023.

A topografia acidentada do município, somada ao padrão de ocupação extremamente adensado, a baixa permeabilidade do solo em função da ação antrópica e os eventos climáticos cada vez mais intensos, como chuvas fortes, faz com que as áreas de risco sejam uma questão crucial em Mauá. Ao longo dos anos, em especial nos períodos de maior intensidade de chuva, foram recorrentes os eventos de deslizamento de terra ou solapamento, deixando o Poder Público e a população em alerta, fato que merece atenção no sistema de planejamento urbano.

Resta, menos relevante, observar a ocorrência de centralidades secundárias, distribuídas por todo o município, como espaços estratégicos para o planejamento, conforme aponta a figura na sequência.

**Figura: Centralidades**



Fonte: Prefeitura de Mauá, 2023. Elaboração: Fipe e Comissão de Apoio, 2023.

## **8. MOBILIDADE URBANA**

### **8.1. PLANO DE MOBILIDADE**

O Plano Municipal de Mobilidade Urbana de Mauá (PlanMob Mauá) foi aprovado pela Lei nº 5.520, de 31 de agosto de 2017. O plano em si é um caderno de 248 páginas anexo a esta lei, estruturado em 18 capítulos e 6 seções, a saber:

- Seção 1 Caracterização Geral do Município
- Seção 2 Diagnóstico
- Seção 3 Estudo de demanda e prognóstico
- Seção 4 Propostas\*
- Seção 5 Participação Social\*
- Seção 6 Plano de ação\*

(\*) A numeração das seções no caderno está incorreta, com duas seções número 3.

A etapa de Caracterização e Diagnóstico apresenta uma ampla leitura da situação presente do município, através da leitura de dados e de pesquisas de campo - contagem volumétrica de tráfego e de percepção dos usuários. O diagnóstico apresenta uma importante caracterização e análise da situação dos deslocamentos, apesar dos dados disponíveis serem razoavelmente defasados - Censo Demográfico IBGE 2010 e Pesquisa Origem-Destino (OD) da Região Metropolitana de São Paulo de 2007 (a pesquisa de 2017 estava em curso e os resultados só foram divulgados um ano depois).

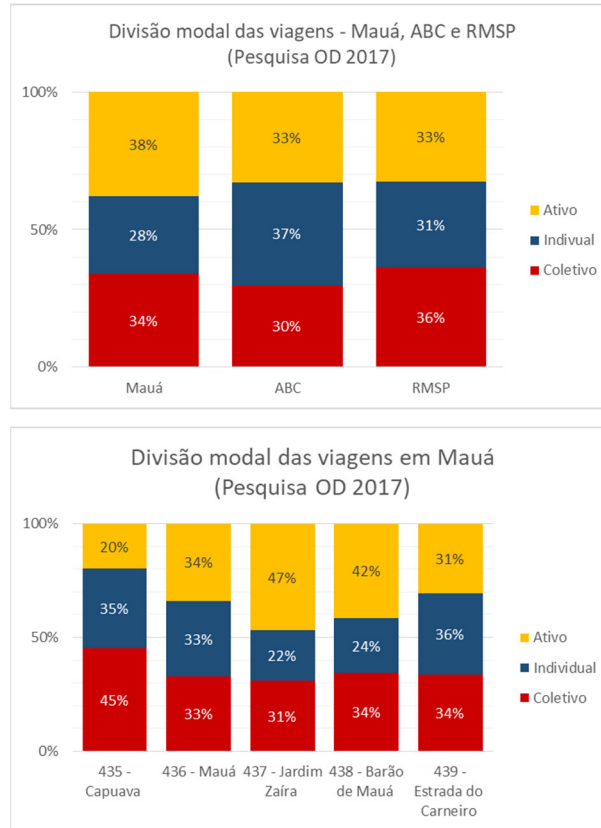
Como comparação com dados mais atuais, estão apresentadas a seguir a divisão modal na Pesquisa OD de 2007, como consta no PlanMob, e para a Pesquisa OD de 2017. O primeiro gráfico mostra a divisão das viagens para o município de Mauá em comparação à região do ABC à Região Metropolitana de São Paulo, enquanto o segundo mostra por subdivisões internas do município (zonas OD). Observa-se, de forma geral, um aumento relativo no uso de transporte individual (carros e motos) e também do transporte coletivo (ônibus, trem, fretado, escolar).

**Gráfico: Divisão modal de Mauá**



Fonte: PlanMob Mauá 2017, com dados da Pesquisa OD 2007

### Gráfico: Divisão modal de Mauá

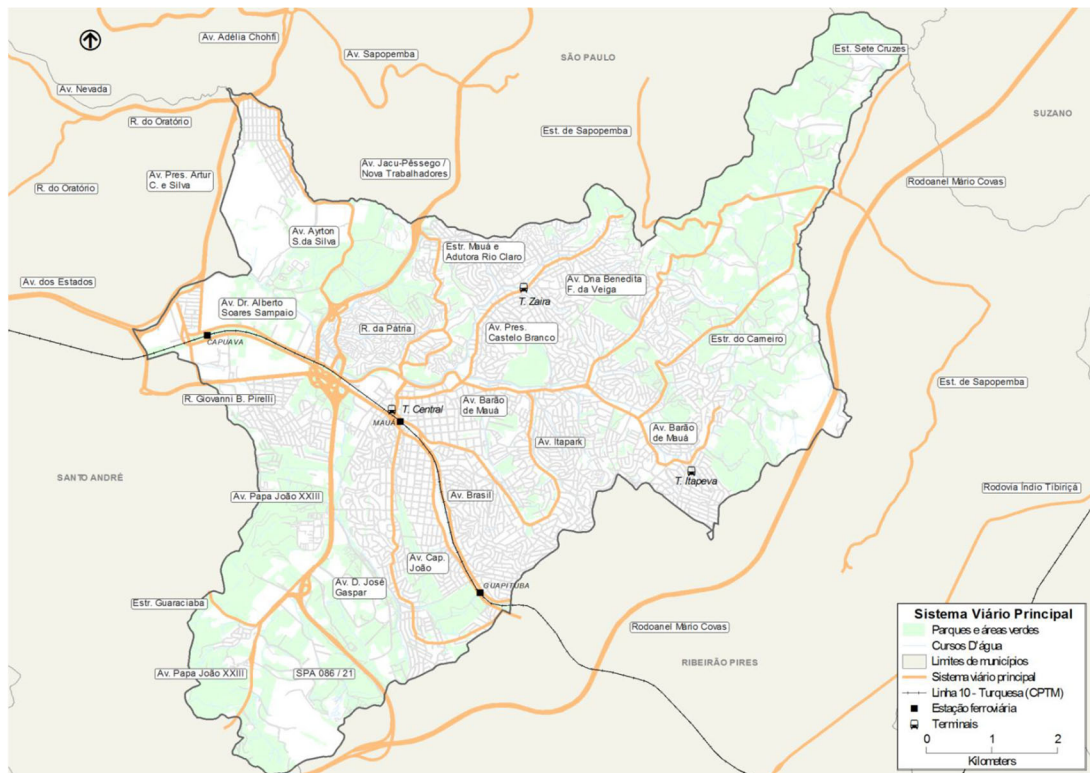


Fonte: Pesquisa OD 2007

O **diagnóstico** é organizado em 4 categorias: Sistema viário, Transporte coletivo, Transporte ciclovitário e Mobilidade a pé. Também são aprofundadas questões em dois tópicos específicos, Planejamento regional e Acessibilidade em regiões de maiores declividades.



**Figura: Mapa de Sistema Viário Principal**



Fonte: PlanMob Mauá, 2017

A participação social apresentada no relatório foi realizada através de duas frentes: a criação de um portal eletrônico de contribuições e a realização de uma audiência pública. Estas ações estão apresentadas de forma sucinta na Seção 5, capítulo 18. Considerando o escopo do plano, os formatos e quantidades de meios de participação social parecem insuficientes, o processo carece de formas de escuta mais amplas da sociedade, tais como a participação da sociedade civil em conselhos ou a realização de oficinas locais.

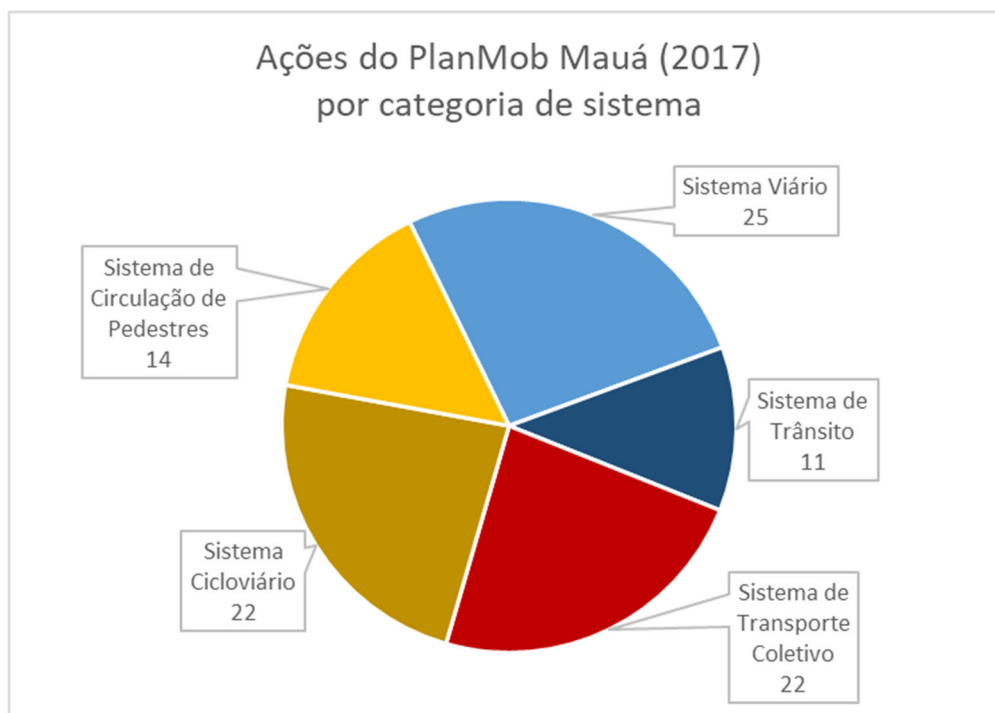
As **propostas** do PlanMob de Mauá estão organizadas em 5 categorias de sistemas: Sistema viário, Sistema de trânsito, Transporte coletivo, Sistema Cicloviário e Mobilidade a pé. Cada um destes sistemas possui programas específicos e ações, totalizando 17 programas e 94 ações. O quadro e gráfico a seguir apresentam uma síntese desta estrutura.

**Quadro: Sistemas e Programas das propostas do PlanMob de Mauá (2017).**

<b>Cód Sist.</b>	<b>Sistema</b>	<b>Cod Prog.</b>	<b>Programa</b>
1	Sistema Viário	1.1	Programa de ampliação do sistema viário estrutural de interesse regional
		1.2	Programa de estruturação do sistema viário estrutural complementar
		1.3	Programa de melhoria do sistema viário local
2	Sistema de Trânsito	2.1	Programa permanente de segurança viária
		2.2	Programa de melhoria da gestão municipal do trânsito
3	Sistema de Transporte Coletivo	3.1	Reconfiguração da rede de transporte coletivo integrada
		3.2	Implantação de corredores de transporte coletivo
		3.3	Remodelação e construção de terminais
		3.4	Qualificação dos pontos de parada
		3.5	Modernização tecnológica dos ônibus
4	Sistema Ciclovitário	4.1	Ampliação da malha ciclovitária existente
		4.2	Requalificação e manutenção permanente da rede ciclovitária existente
		4.3	Implantação de infraestrutura para estacionamento e guarda de bicicletas
		4.4	Estímulo à utilização da bicicleta como veículo de transporte urbano
5	Sistema de Circulação de Pedestres	5.1	Construção de infraestrutura adequada para a circulação dos pedestres
		5.2	Melhorar as condições de segurança dos pedestres
		5.3	Valorizar da mobilidade a pé



**Gráfico: Ações propostas no PlanMob de Mauá (2017) por categoria de sistema.**



Apesar das ações estarem relativamente bem distribuídas entre os sistemas, o que segue os princípios colocados pelas Diretrizes da Política Nacional de Mobilidade Urbana (Lei Federal nº 12.587/2012), a análise pormenorizada das propostas ainda se mostra com certa ênfase nas obras viárias (construção de novas vias), o que é compreensível dada a fragmentação do sistema viário estrutural do município.

Um problema do Plano de Ação apresentado é que, apesar das ações estarem detalhadas em seus aspectos físicos, não há uma estimativa de custo e de tempo de implantação. Da mesma forma, as ações carecem de um cronograma de prioridades e de parâmetros de monitoramento da execução e da efetividade. De acordo com os relatos da Prefeitura (através dos trabalhos da Comissão de Apoio), as ações propostas no PlanMob não foram efetivadas desde a sua aprovação.

## 9. ESTRUTURA VIÁRIA EXISTENTE E GARGALOS

A análise do sistema viário, apresentada a seguir, procura cruzar as informações disponíveis nos planos vigentes, nas percepções da equipe da Prefeitura que compõe a Comissão de Apoio e nas visitas técnicas no município.

O sistema viário estrutural possui pouca conectividade interna, seu traçado converge para o centro do município, principalmente por estar atrelado ao relevo e aos corpos d'água. Por este motivo, a conexão entre os bairros é fraca e o fluxo viário possui vários pontos de gargalo.

**Figura: Classificação viária segundo a Lei de Uso e Ocupação do Solo**

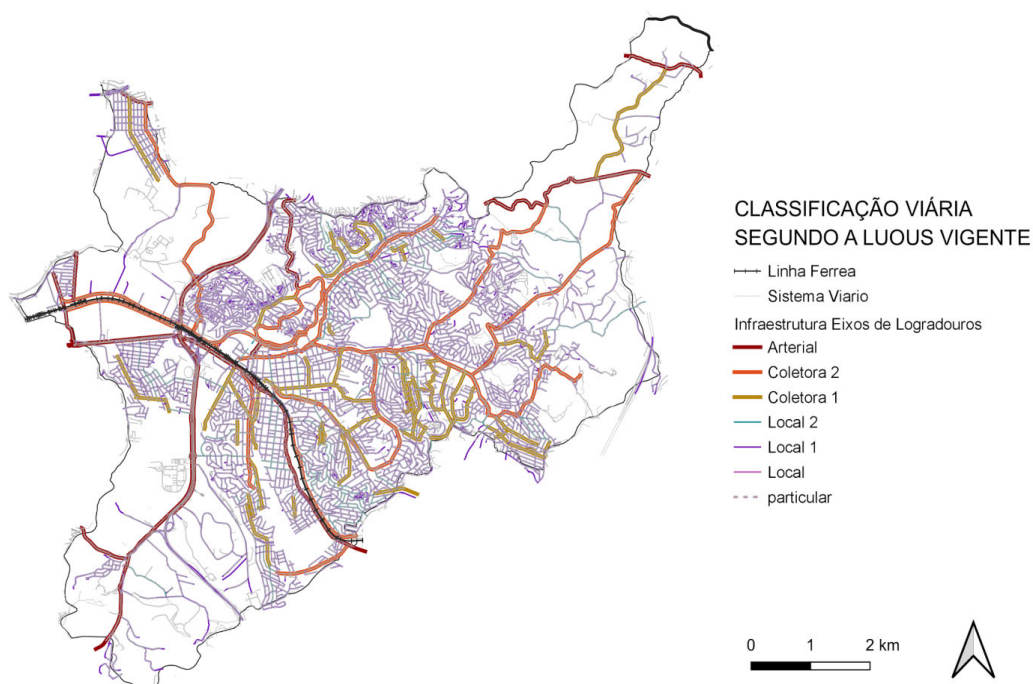
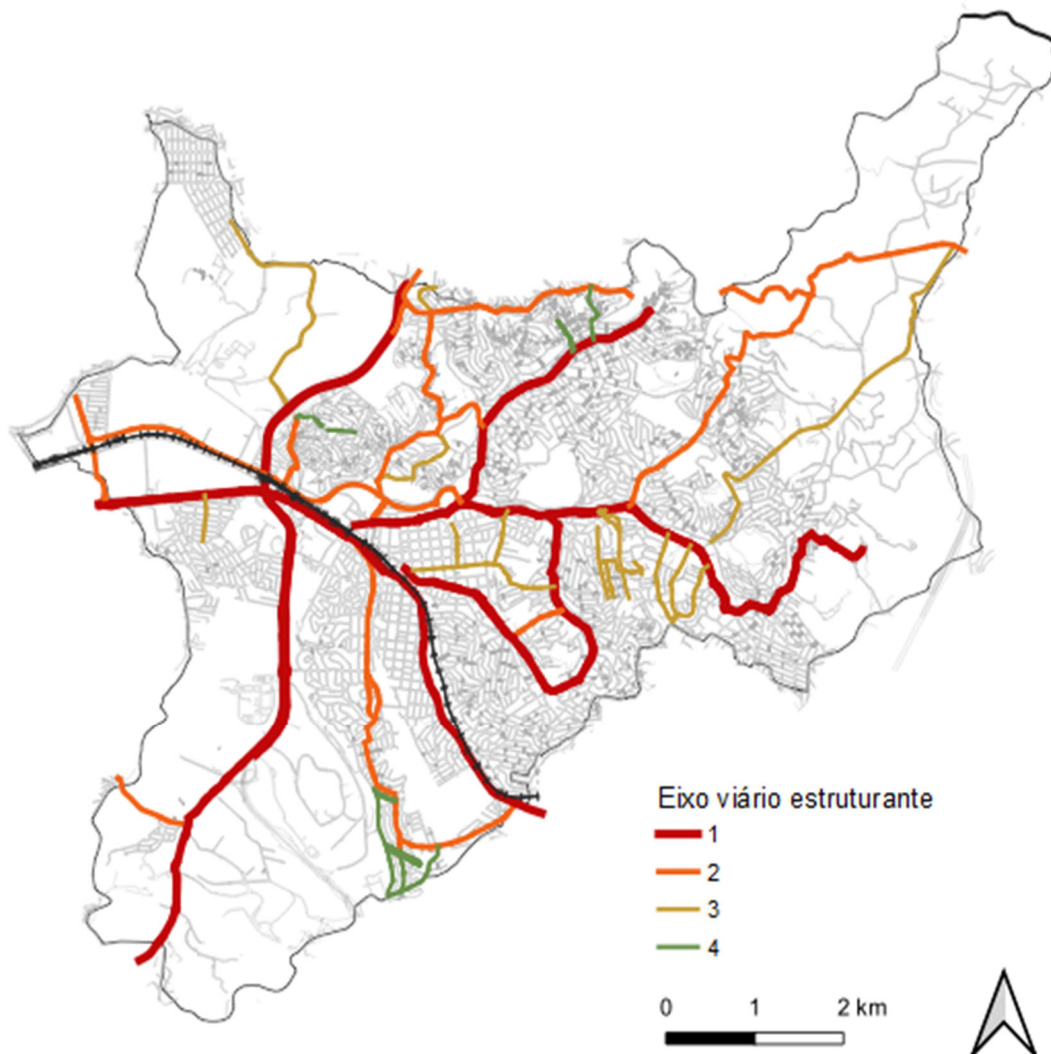


Figura: Classificação viária a partir das análises realizadas



O mapa acima procura classificar o sistema viário estrutural em uma hierarquia de acordo com a dimensão das vias, as conexões que realiza e a relação com a topografia.

#### 1 - PRINCIPAL

- Av. Barão de Mauá
- Av. Itapark / Rua Dr. João Aranha Netto
- Av. Capitão João
- Av. João Ramalho
- Av. Presidente Castelo Branco

- Av. Oscar Niemeyer
- Av. Papa João XXIII

## 2 - CONEXÕES IMPORTANTES, DIMENSÃO OU TOPOGRAFIA COMPLICADAS OU DE PEQUENOS CENTROS DE BAIRRO

- Av. Cidade de Mauá
- Estrada de Sapopemba
- Rua Francisco Alves de Oliveira
- Av. Dr. Alberto Soares Sampaio
- Estrada de Mauá e Adutora Rio Claro
- Av. Dona Benedita Franca da Veiga
- Av. Antonia Rosa Fioravanti
- Av. Gov. Mário Covas Jr.
- Rua da Pátria
- R. Pedro Eugênio Pereira
- Av. José Ricardo Nalle
- Estr. Guaraciaba
- Av. Manoel da Nóbrega
- Av. Dom José Gaspar
- Av. Ricardo Bechelli (trecho)
- Av. Santa Catarina
- R. Alfredo de Souza
- R. Carlos Sicardi
- R. Cineasta Glauber Rocha
- R. das Violetas
- R. Gerson Giotto (trecho)
- R. Luiz Rodrigues da Silva
- R. Mário
- R. Manoel Franco
- R. Ver. Léa Aparecida de Oliveira

### 3 - CONEXÕES MÉDIAS

- Estrada do Carneiro
- Av. Ayrton Senna da Silva
- Rua Oscarito
- Rua Pérola
- Av. Joaquim Chavasco
- Av. Washington Luiz
- R. Dr. Fernando Costa
- R. XV de Novembro
- R. Brás Cubas
- R. Mario Milanezi
- R. Avelino Antonio Cardoso
- R. Jandira Pedro Coppini
- Av. Américo Tornero
- R. Amador Bueno
- R. Caetano Aletto (trecho pequeno)
- R. Ignácio Barretta
- R. Ipê
- R. Jairo França
- R. Pedro Moreira
- R. São João

### 4 - CONEXÕES DE PEQUENA ESCALA

- Av. do Manacá
- R. Das Hortências
- Rua das Magnólias
- R. Da. Benedita dos Santos Silva
- Av. João Aragão
- Av. Sebastião Antonio da Silva
- Av. Kenzo Sasaki



- R. Alexandre Prado
- R. das Margaridas
- Rua Foz do Iguaçu
- R. Gianlucas Kawamura Alves Santos
- R. Goiânia
- R. Natal
- R. do Jasmin

## **10. HABITAÇÃO**

### **10.1. POLÍTICA MUNICIPAL HABITACIONAL**

O Município de Mauá possui uma Política Municipal Habitacional aprovada por lei e decretos que a regulamentam. Não há, entretanto, um Plano Municipal de Habitação ou um Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS) vigente aprovado por legislação. O PLHIS utilizado como referência pela Secretaria Municipal de Habitação foi elaborado por meio do Contrato de Repasse n. 0236716-33/2008, até o ano de 2011, e alguns de seus cadernos foram compartilhados com esta consultoria a fim de dar suporte no processo de leitura técnica.

Os pontos principais apontados pelo PLHIS se organizam em quatro frentes: Regularização Fundiária (de assentamentos e de Loteamentos); Melhorias Habitacionais; Urbanização Integral de áreas habitacionais; e Infraestrutura Parcial de Loteamentos Irregulares.

Em diálogo com representantes da secretaria, há dois focos prioritários da atuação neste momento: a contenção de áreas de risco; e a regularização fundiária visando a titulação das áreas para população de baixa renda. Ampliar a fiscalização de ocupação irregular em áreas públicas, reduzir a quantidade de pessoas em Bolsa Aluguel e a produção de cerca de 1.000 unidades habitacionais também foram listadas como objetivos da secretaria a médio prazo.

Refletindo a realidade econômica dos residentes de Mauá e dando prioridade ao atendimento habitacional, neste município Habitação de Interesse Social (HIS) é definida pelo artigo 81 da Lei nº 4968/2014 (LUOS) como aquela produzida pelo poder público ou pela iniciativa privada, cuja demanda será definida pelo Poder Público Municipal, e destinada a famílias ou pessoas residentes em Mauá, nas seguintes situações, complementares ou não: I - Com renda familiar mensal menor ou igual ao equivalente a 3 (três) salários mínimos federal; II - Removidas de assentamentos precários, para eliminar situações de risco ou viabilizar projetos de urbanização específica.



Famílias com renda mensal superior a 3 salários-mínimos federal, e não removidas de assentamentos precários, podem se beneficiar de programas habitacionais voltados à produção de Habitação de Mercado Popular (HMP).

Segundo relatos de técnicos municipais, não há regulamentação do programa de Assistência Técnica para Habitação de Interesse Social (ATHIS) no município, tampouco produção de empreendimentos de habitação social com uso misto contendo áreas comerciais, de serviços ou equipamentos públicos.

## **10.2. ZONAS ESPECIAIS DE INTERESSE SOCIAL**

A Lei de Uso, Ocupação e Urbanização do Solo vigente demarca três tipos de ZEIS em seu artigo 128:

I - Zonas Especiais de Interesse Social 1A (ZEIS 1A): compreendem as áreas públicas ocupadas por assentamentos de população de baixa renda;

II - Zonas Especiais de Interesse Social 1B (ZEIS 1B): compreendem as áreas particulares ocupadas por assentamentos de população de baixa renda;

III - Zonas Especiais de Interesse Social 2 (ZEIS 2): compreendem os terrenos não edificados em imóveis subutilizados ou não utilizados, necessários à implantação de programas habitacionais.

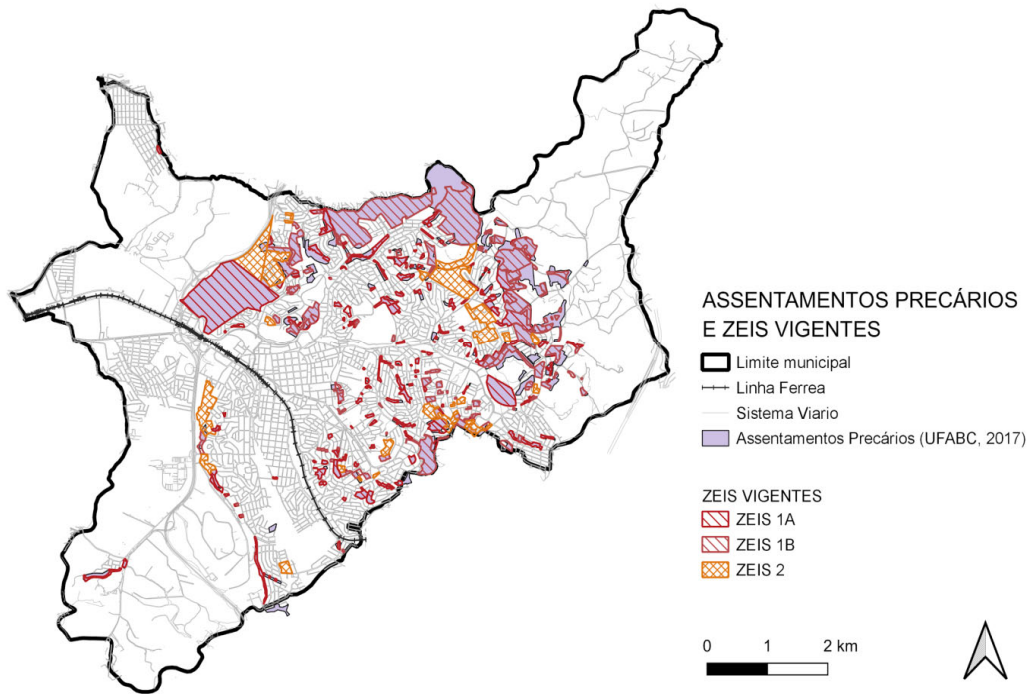
Segundo relatos obtidos ao longo da leitura técnica participativa, diversas ZEIS 2, muitas vezes chamadas de “ZEIS de vazio”, ou “ZEIS para produção habitacional” estariam hoje com ocupações irregulares, enquanto outras receberam empreendimentos habitacionais nos últimos anos.

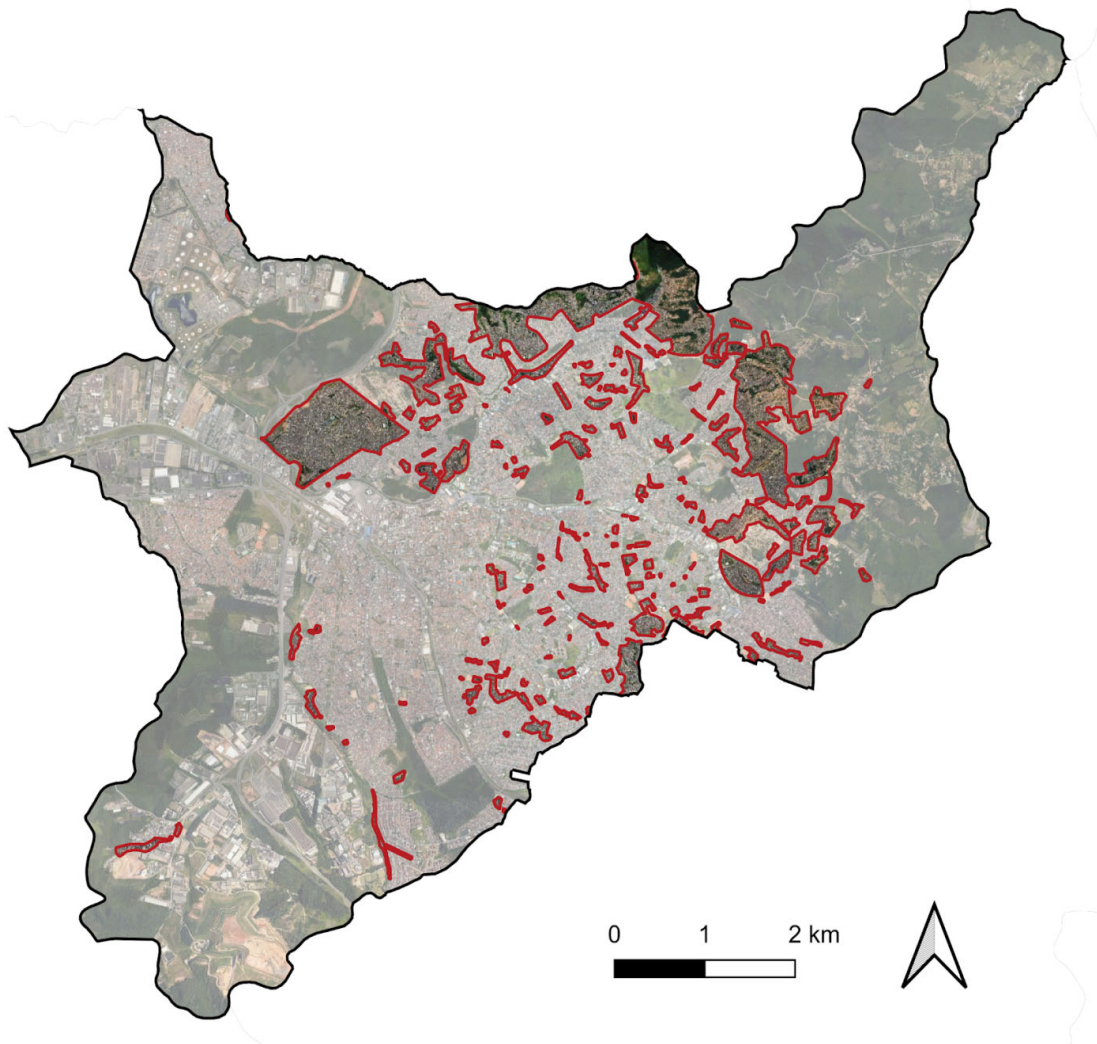
Há, ainda, uma questão com ZEIS 1 demarcadas em áreas que não apresentam ocupação com características compatíveis com zonas de especial interesse social, como será melhor ilustrado no capítulo a seguir, fazendo referência ao estudo detalhado de Diagnóstico Habitacional elaborado pela Universidade Federal do ABC, entre 2016 e 2017, para o Consórcio Intermunicipal Grande ABC.

### 10.3. DÉFICIT HABITACIONAL

Segundo informações da Secretaria Municipal de Habitação e considerando o diagnóstico elaborado pela Universidade Federal do ABC (UFABC) denominado “Diagnóstico Habitacional Regional do Grande ABC”, em especial o volume “Síntese para o município de Mauá” (UFABC, 2017), Mauá apresentava 43.928 domicílios em 174 assentamentos precários no ano de 2017. Segundo este estudo, que apontou ainda a dificuldade no primeiro mapeamento de assentamentos precários em relação ao demais municípios do ABC, já que em Mauá *“existe uma predominância de habitações de baixo padrão, com irregularidade edilícia e de parcelamento do solo, em todo o tecido urbano do município”* (UFABC, 2017), com taxas de ocupação praticadas acima do definido pelo Código de Obras, e com frequente inexistência de recuos e subdivisões nos lotes.

Este diagnóstico habitacional salienta que, em diversos casos, apenas trechos de perímetros de ZEIS-1 tratava-se de assentamentos precários, ao mesmo tempo em que áreas contíguas de assentamentos precários por vezes estavam subdivididas em mais de um perímetro de ZEIS. O mapa, abaixo, ilustra os perímetros de assentamentos precários desenhados pelo estudo da UFABC (em cor sólida), sobrepostos com os perímetros de ZEIS-1A, ZEIS-1B e ZEIS-2 definidos pela LUOUS vigente. Estes novos perímetros desenhados podem servir para subsidiar eventual redesenho de áreas de ZEIS ocupadas por assentamentos precários.





Destaque de áreas de assentamentos precários no Município de Mauá mapeados pelo diagnóstico habitacional de 2017, realizado pela UFABC. Destaca-se que muitos destes assentamentos localizam-se em áreas de topografia acidentada ou ao longo de corpos d'água. Mapa elaborado com arquivos geoespaciais produzidos pelo Diagnóstico Habitacional elaborado pela Universidade Federal do ABC e cedidos pela PMM sobre base de Satélite do Google.

Tal estudo analisou os lotes fiscais do município e identificou que embora todos os 333 perímetros de ZEIS-1 da Lei Municipal nº 5167/2016 apresentem irregularidades fundiárias, 15 delas não tem características de assentamento precário, sendo ocupadas por edificações de padrão médio e alto, identificadas por meio de fotos aéreas com grandes edificações, piscinas e jardins.

O Diagnóstico Habitacional Regional do ABC classificou os assentamentos precários de toda a região do ABC em 5 tipologias, após realizar visitas de campo e análise de dados secundários. Estas tipologias são:

- Tipologia 1: assentamentos urbanizados, consolidados e irregulares, que demandam ações de regularização fundiária;
- Tipologia 2: assentamentos precários, irregulares e consolidáveis, que demandam obras de infraestrutura, podendo necessitar de alguma remoção;
- Tipologia 3: assentamentos precários, irregulares e consolidáveis, que demandam obras complexas de urbanização e/ou percentual elevado de remoção;
- Tipologia 4: assentamentos precários, irregulares e não consolidáveis, cuja solução é a remoção total dos domicílios (substituição integral ou remanejamento total);
- Tipologia 5: assentamentos urbanizados e regularizados.

TIPOLOGIA	assentamentos		domicílios	
<b>TIPOLOGIA 1</b> Regularização fundiária	60	34%	2.818	6%
<b>TIPOLOGIA 2</b> Urbanização simples	<b>90</b>	<b>52%</b>	9.391	21%
<b>TIPOLOGIA 3</b> Urbanização complexa	21	12%	<b>31.639</b>	<b>72%</b>
<b>TIPOLOGIA 4</b> Remoção total	0	0%	0	0%
<b>TIPOLOGIA 5</b> Urbanizados	3	2%	80	0%
<b>TOTAL</b>	<b>174</b>	<b>100%</b>	<b>43.928</b>	<b>100%</b>

Fonte: Tabela 2 do Diagnóstico Habitacional Regional do ABC, 2017.

O estudo relata a existência de 16 assentamentos precários em áreas de Risco R3 ou R4 (alto ou muito alto, respectivamente), de 69 assentamentos com trechos inseridos em áreas de suscetibilidade alta a risco, e 2 assentamentos precários com casas sobre a rede adutora.

Para fins de cálculo de déficit habitacional, o estudo estimou que, em 2017, seria necessária a remoção de 8.924 domicílios para fins de obras de urbanização nos assentamentos, sendo, portanto, este o déficit quantitativo, enquanto os outros 35.004 domicílios dos assentamentos precários constituíam o déficit qualitativo.

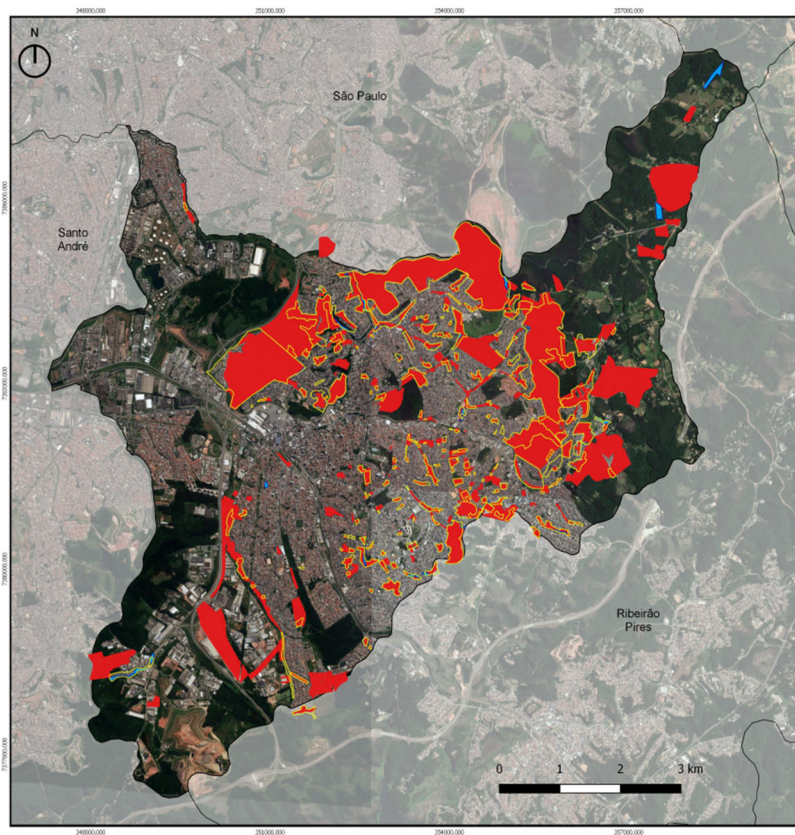
Considerando que o Censo 2010 indicava a existência de 125.370 domicílios no Município de Mauá, a ordem de grandeza do déficit habitacional em Mauá gira em torno de 35% dos domicílios no perímetro municipal, desconsiderando o déficit habitacional proveniente de outros indicadores, como o gasto excessivo com aluguel e pessoas em situação de rua.

#### **10.4. REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**

A regularização fundiária de interesse social é uma das grandes frentes de atuação da Secretaria Municipal de Habitação de Mauá. Atualmente, mais de 200 áreas estão registradas no programa Cidade Legal. Ao mesmo tempo, dados da Prefeitura indicam a presença de irregularidades fundiárias em terrenos sem interesse social (médio e alto padrão) e também a demanda por áreas regularizadas para a implantação de equipamentos públicos em determinadas regiões do município.

O diagnóstico realizado pela UFABC fez uma análise dos lotes fiscais do município e os classificou como lotes regulares, irregulares e perímetros não cadastrados. Na sequência, um mapa produzido por este estudo ilustra a situação municipal à data.





**ASSENTAMENTOS  
PRECÁRIOS E LOTES  
IRREGULARES DO  
MUNICÍPIO DE MAUÁ**

**Legenda**

- Assentamentos Precários
- Lotes Irregulares
- Perímetros não cadastrados
- Limite Municipal
- Google Satellite

Localização na Região do Grande ABC



Escala: 1:50.000

Fonte: PMM  
DATUM SIRGAS 2000  
PROJEÇÃO UTM - FUSO 23 S  
Elaboração: DHRABC, 2017



Observa-se, portanto, que a regularização fundiária, além da urbanística, é necessária em grande parte do território municipal, abrangendo especialmente áreas de assentamentos precários, mas não apenas. Trata-se, portanto, de um tema que extrapola a questão habitacional.



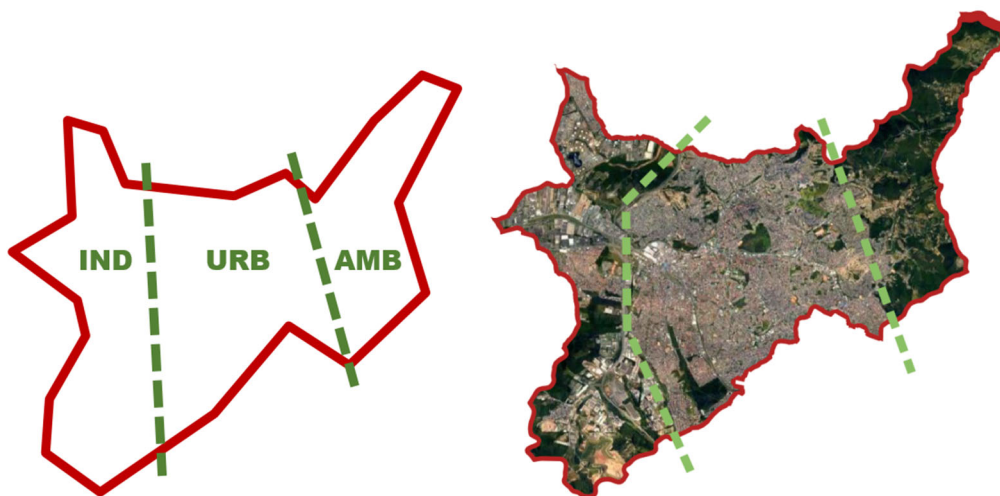
## 11. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

O município de Mauá apresenta uma ocupação urbana bastante consolidada, com seu território praticamente todo ocupado, e com uma relação de conurbação-metropolização bastante forte com os municípios próximos, e com a capital paulista. Assim, o novo Plano Diretor deve se preocupar mais com a consolidação e melhoria das condições da ocupação existentes, considerando tal dinâmica metropolitana, do que com uma nova expansão urbana, já que o espaço residual não parcelado é bastante restrito e deve fundamentalmente atender às funções de equilíbrio, conservação e restauração ambiental.

Cabe ressaltar que, na última década, observam-se alguns movimentos demográficos importantes: a população municipal apresentou um empobrecimento bastante acentuado e uma tendência à informalização dos trabalhos, já que a estrutura de predomínio financeiro-informacional do sistema econômico atual fez com que uma enorme quantidade de vagas de trabalho desaparecesse. Com a região Metropolitana de São Paulo e Mauá não é diferente.

Outro aspecto demográfico relevante diz respeito ao total da população. Dados ainda preliminares do Censo Demográfico 2022, demonstram uma redução da população municipal atualmente em questionamento e diligência, mas que será confirmada ou será corrigida ainda durante o processo de revisão do Plano Diretor. Dessa forma, é crucial que entre os princípios e objetivos do plano seja dada especial atenção à dinâmica demográfica futura, com atenção especial à população mais vulnerável, que teve crescimento muito expressivo no período recente.

Quanto à ocupação do município, em termos gerais sintetizando a leitura em algumas macroáreas bem distintas. Através de métodos de análise de dados secundários, de leitura técnica participativa e de visitas técnicas no território de Mauá, observa-se em um primeiro momento uma constituição territorial separada em três grandes grupos de uso: uma faixa oeste de predominância industrial, uma grande área de urbanização consolidada, e uma faixa leste com características de maior preservação ambiental.



Devido a suas características geofísicas e ambientais, Mauá possui em si um grande potencial para tornar-se referência em gestão ecológica na região: por ter seu limite municipal em grande parte sobre topos de morro, os corpos d'água que permeiam Mauá tem, quase que em sua totalidade, cabeceiras dentro do próprio município. Isso significa que as questões da despoluição das águas e do escoamento e drenagem pluvial dependem prioritariamente de decisões internas, permitindo uma gestão das águas integrada a questões ecológicas, de aumento da biodiversidade, e de utilização de certas áreas para lazer junto a águas limpas, que permita ainda melhorar o sistema de drenagem urbano e reduzir os alagamentos indesejáveis.

Por outro lado, a topografia municipal e o padrão de ocupação, fruto de um processo metropolitano de adensamento de periferias sem prévia infraestrutura, levam a diversas situações em que o risco, especialmente de deslizamento e solapamento, é elevado. A combinação entre áreas de risco e a alta densidade de edificações, por vezes precárias, demandam ações conjuntas de planejamento, para que a eliminação do risco, o aumento da permeabilidade do solo, e a moradia digna sejam atendidos de maneira holística, sob uma visão de justiça social, espacial e ambiental.



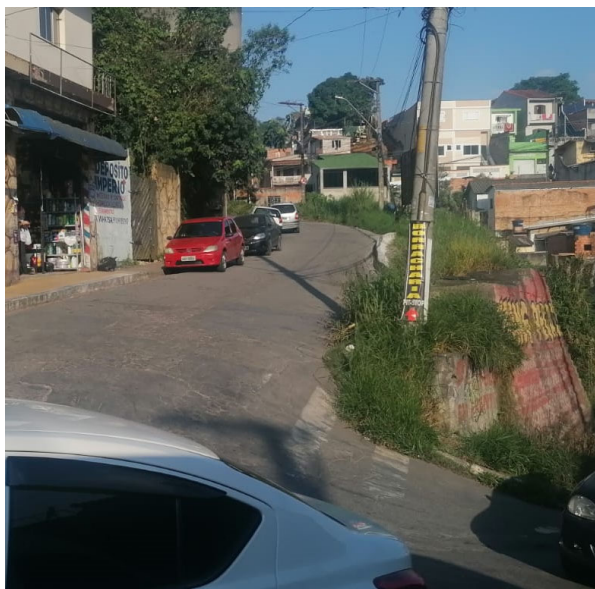
O déficit habitacional, seja quantitativo ou qualitativo, representa em uma escala de grandeza algo entre 30% a 35% dos domicílios do município, segundo dados do diagnóstico habitacional e do Censo. Esta dimensão do problema demandará do planejamento estratégias robustas e integradas para que o desafio seja superado.

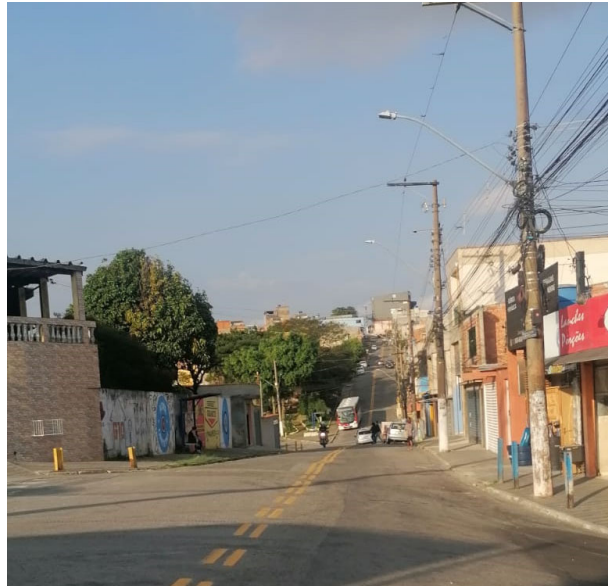
Observou-se ainda que a irregularidade urbanística e fundiária apresenta adversidades para a implementação do planejamento e desenvolvimento do município para além das áreas de moradia social. A falta de áreas devidamente regularizadas dificulta ou impossibilita, entre outros, a construção de equipamentos públicos em determinadas áreas. Nota-se ainda a presença de construções de alto padrão em áreas irregulares.

Outro fator levantado que por vezes impede a instalação de certos usos em determinadas áreas é a atual classificação viária dada pela Lei de Uso, Ocupação e Urbanização do Solo vigente, que é utilizada para restringir usos incômodos. A categorização viária utilizada desta forma guia, portanto, a ocupação do solo e não sua capacidade de escoamento viário e utilização para o transporte público.



Do ponto de vista da mobilidade urbana, observa-se um sistema viário estrutural com pouca conectividade interna, bastante atrelado ao relevo e corpos d'água, e com vários pontos de gargalo. Seu traçado converge para o centro do município e há poucas ruas que permitem a conexão entre bairros. O transporte público possui uma rede de caráter radial e o deslocamento casa-trabalho muitas vezes é superior a 1 hora, segundo a pesquisa Origem-Destino de 2017. A mobilidade ativa, seja para pedestres ou ciclistas, não conta com infraestrutura qualificada: há poucos trechos com infraestrutura cicloviária no município, as calçadas são, de maneira geral, estreitas ou com obstáculos, e as travessias são pouco seguras (falta de sinalização e esquinas com grandes raios de giro).







Ainda sobre a mobilidade urbana, observa-se que hoje a ferrovia, a rodovia SP-017 e os corpos d'água muitas vezes se apresentam como barreiras no território, de difícil transposição. Este fato acaba por segregar regiões da cidade e dificultar o acesso a certos locais e equipamentos, além de aumentar o tempo de deslocamento, seja a pé ou motorizado.

Sob a perspectiva do desenvolvimento econômico, em que pese o relevante papel desempenhado pelo setor industrial em Mauá, a última década trouxe transformações relevantes no padrão produtivo, de emprego e renda no município. É importante, neste momento, frente aos dados econômicos, de emprego e renda, avaliar qual é o modelo de

crescimento econômico desejado e possível para o município para os próximos 10, 20 ou 50 anos, e assim planejar para este cenário com certa possibilidade de adaptação ao cenário futuro. As atividades econômicas possuem padrões e rotinas próprios, com diferenças marcantes em termos de requisitos locacionais, ambientais, logísticos, pessoais e de infraestrutura, mantendo relações complexas com o território. A transformação de padrão produtivo, mais que mera alteração estatística, possui implicações nos níveis de renda, padrões de deslocamentos de pessoas, mercadorias e resíduos produtivos.

O que se observa no território neste momento é um aumento da instalação de galpões logísticos, o surgimento de alguns centros de bairro com maior ênfase em comércio e serviços, e o surgimento de um turismo de caráter religioso e ambiental, especialmente na região do Parque da Gruta e na região de proteção ambiental do manancial Guaió. Isso se desenrola em paralelo à perda relativa de importância da indústria na economia nacional, metropolitana e local, em favor de atividades do setor de serviços, usualmente técnicas e profissionais de apoio à atividade produtiva e gestão, algo que vem sendo acompanhado por processo de pauperização relativa da população.

Do ponto de vista da capacidade financeira municipal para a implementação de seus planos e obras, a análise sobre os fundos municipais existentes, suas atribuições e dispêndios, assim como dos repasses e acordos de cooperação, será feita nas próximas etapas deste processo de revisão do Plano Diretor e da Lei de Uso, Ocupação e Urbanização do Solo.

Vale ainda ressaltar a forte necessidade em melhorar o sistema de gestão, monitoramento e implementação do planejamento e obras públicas de todas as secretarias, apontada por servidores municipais diversas vezes no processo participativo até o presente momento, assim como a necessidade de planejar e executar políticas públicas transversais e com forte diálogo entre as secretarias municipais. Tais políticas ou projetos dizem respeito tanto àquelas secretarias cuja execução possui caráter mais físico, como habitação, obras, trânsito e sistema viário ou meio ambiente, como aquelas de caráter mais social ou econômico, como políticas públicas para as mulheres, cultura e juventude, segurança alimentar, promoção social, ou trabalho, renda e empreendedorismo.





Para complementar a qualidade da leitura da cidade apresentada até o presente momento, a próxima etapa deste processo de revisão da legislação urbanística será de levantamento e leitura técnica comunitária, com participação popular para que os cidadãos e usuários da cidade possam contribuir com suas perspectivas e vivências. Em paralelo, a equipe técnica seguirá complementando o levantamento realizado até o presente momento e um material consolidado será apresentado no Produto 2.4.

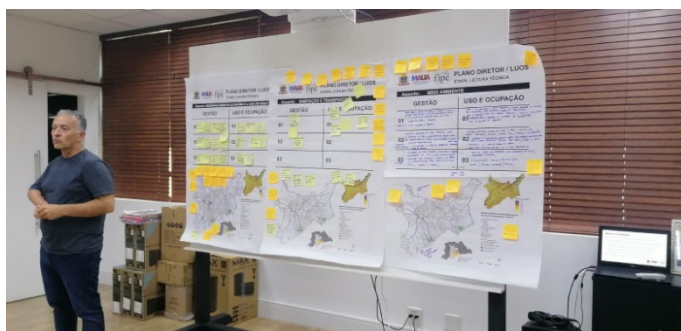
## 12. ANEXO: REUNIÕES E ATIVIDADES

### 12.1. 13/04/2023 3ª REUNIÃO - DINÂMICA COM COMISSÃO DE APOIO

No dia treze de abril de 2023, às 14h00, foi realizada a terceira reunião da Comissão de Apoio, tendo como pauta principal a continuação da dinâmica orientada com as diversas secretarias por eixos temáticos, iniciada na reunião anterior.

A Assessoria Técnica, com auxílio de slides, apresentou os primeiros pontos de pauta: a entrega do Produto 2.1 realizada; a definição de data da Audiência Pública; as estratégias de comunicação social; e o resultado parcial da consulta aos servidores da Prefeitura.

Ao final da apresentação de slides, os membros da Comissão se organizaram em três grupos, sob os temas de meio ambiente, habitação, e uso do solo, guiados por mapas e um quadro-síntese, como apresentado nas figuras a seguir.



## 12.2. 17/04/2023 REUNIÃO DE ALINHAMENTO COM A COORDENADORIA DE COMUNICAÇÃO

No dia dezessete de abril de 2023, foi realizada de forma híbrida a reunião com a Coordenadoria de Comunicação, para a definição de um plano de comunicação, que inclui a criação de uma identidade visual para o processo de revisão do Plano Diretor e estratégias de divulgação.

Foi definido que será criado um logo, baseado no mapa dos limites municipais, que será utilizado em todo o material gráfico. Será criada uma página eletrônica específica, a ser hospedada dentro da página da prefeitura, para atualizações do andamento, agenda e acesso aos produtos entregues. Serão realizadas divulgações em rádio e tv; cartazes, faixas e outdoors; assim como postagens nas mídias sociais digitais da prefeitura (facebook, instagram, grupos de whatsapp e listas de e-mail).



## 12.3. 20/04/2023 VISITA TÉCNICA

No dia vinte de abril de 2023, das 14h00 às 17h00, foi realizada a visita técnica ao município de Mauá. Com a presença de 10 pessoas, entre membros da Comissão de Apoio e a equipe técnica, a visita circulou por 47 quilômetros, em um percurso definido pela coordenação do Plano Diretor, que procurou abarcar os principais pontos de atenção identificados durante as reuniões.

O percurso foi mapeado por GPS (vide mapa a seguir), com registro de pontos de observações espacializado e registro fotográfico de todo o percurso percorrido.

Entre os locais de destaque do percurso, foram priorizadas as principais vias de acesso dos bairros (Av. Cap. João, R. Brasil, Av. Itapark, Av. Barão de Mauá, Estr. Nossa Sra. do Pilar, Estr. de Sapopemba, Av. D. Benedita Franca da Veiga, Av. Pres. Castelo Branco, Av. Cidade de Mauá, Av. Oscar Niemeyer); os limites municipais com Ribeirão Pires e São Paulo; os parques Guapituba e da Gruta; os rios e córregos que compõem a bacia do Tamanduateí e a bacia do Guaió; a ocupação da Área de Proteção ao Manancial do Rio Guaió; e as áreas de risco.

### **Av. Cap. João e Pq. Guapituba**



**Av. Barão de Mauá**



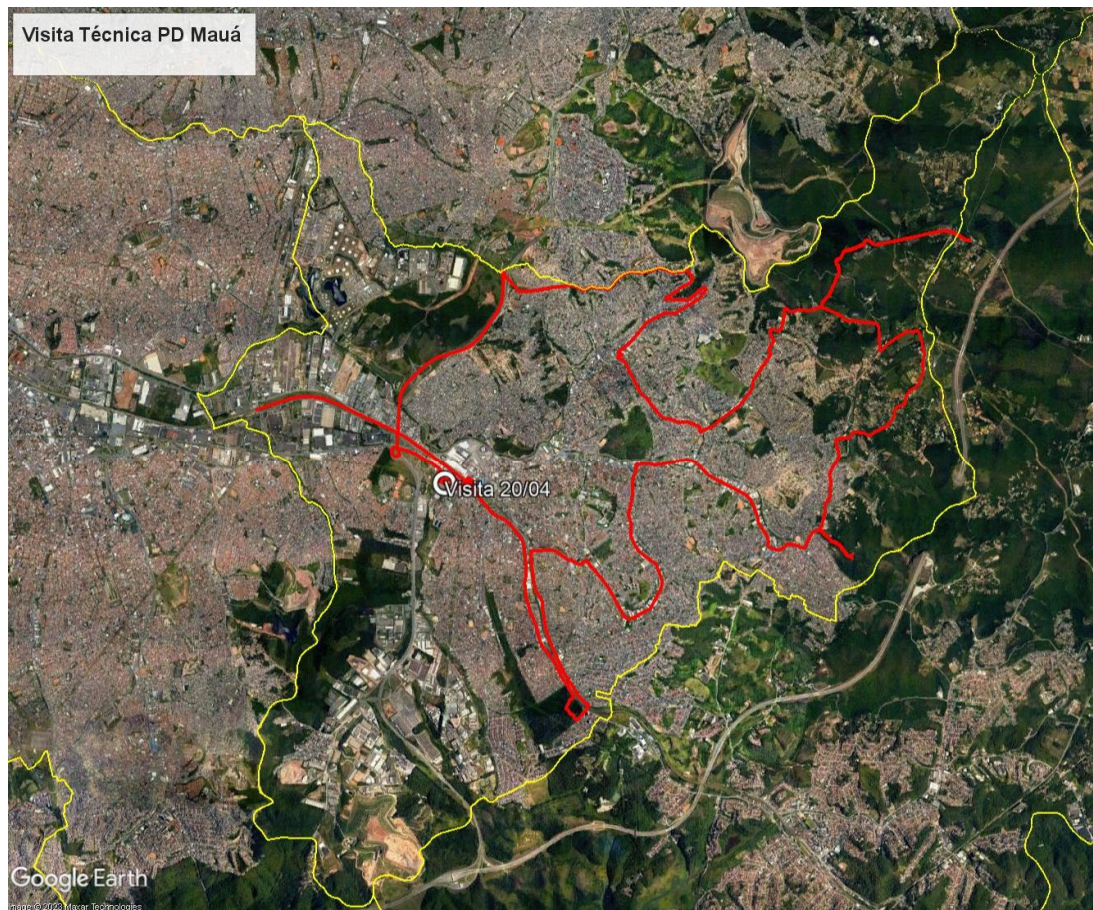


### Área de Proteção ao Manancial e Jd. Zaíra





### Percurso da Visita Técnica (20/04/2023)



#### **12.4. 27/04/2023 4ª REUNIÃO - CONSOLIDAÇÃO DA LEITURA TÉCNICA E PREPARAÇÃO PARA AUDIÊNCIA PÚBLICA**

No dia vinte e sete de abril de 2023, às 14h00, foi realizada a quarta reunião da Comissão de Apoio, tendo como pautas principais a consolidação da etapa de leitura técnica do diagnóstico (Produto 2.2) e os encaminhamentos da Audiência Pública, a ser realizada no dia 11/04/2023 na Câmara Municipal.

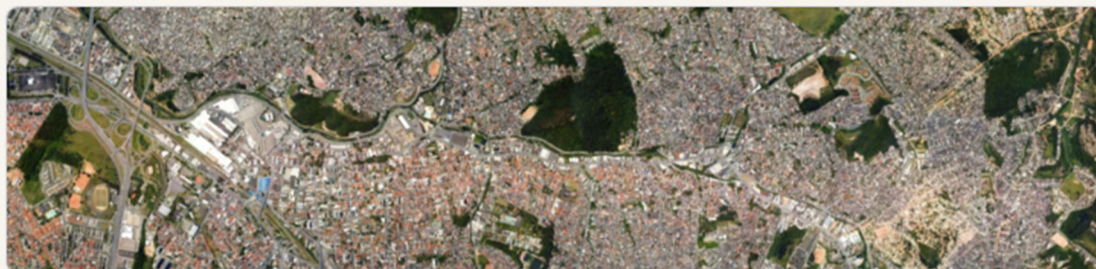
A Assessoria Técnica, com auxílio de slides, apresentou os pontos de pauta: os preparativos para a Audiência Pública, incluindo confirmação do local, infraestrutura, divulgação e estrutura do evento; o conteúdo preliminar do Produto 2.2, de leitura técnica, como forma de consolidar os trabalhos realizados ao longo do último mês (levantamento

e análise de dados, dinâmicas nas reuniões da comissão e visita técnica); e os encaminhamentos para a etapa seguinte, de leitura comunitária (Produto 2.3).





## 12.5. QUESTIONÁRIO DE APOIO À LEITURA TÉCNICA



### Questionário de apoio à leitura técnica revisão do PD Mauá

Olá! Este questionário servirá de insumo para a leitura técnica necessária para o processo de revisão do Plano Diretor do Município de Mauá. Ele é destinado aos servidores municipais das diferentes secretarias, sejam concursados, comissionados, secretários ou demais.

Pedimos a gentileza de responder este questionário até o fim de abril de 2023.



\* Indica uma pergunta obrigatória

**Em qual secretaria ou órgão você trabalha? \***

### Visão da Secretaria

Esta seção busca compreender as diretrizes de atuação da sua secretaria e sua relação com o Plano Diretor.

**Caso sua secretaria possua um plano setorial aprovado e em vigor, você consegue resumidamente pontuar os objetivos deste plano, ou a visão de cidade por trás dele em relação ao território? (Exemplo: reduzir o tempo de deslocamento casa-trabalho em xx; ampliar a utilização dos modais ativos em deslocamentos curtos; OU renaturalizar cursos d'água, chegar ao número de x parques até tal ano; OU eliminar áreas de risco de assentamentos precários, urbanizar x hectares de favelas, implementar programa de aluguel social).** \*

Sua resposta

---

**Você considera que este plano setorial esteja contemplado no atual Plano Diretor?** \*

Sua resposta

---

**Independentemente de haver um plano aprovado, na sua opinião, quais são as diretrizes e prioridades da secretaria que poderiam ser contempladas no futuro Plano Diretor?** \*

Sua resposta

---

**Em relação ao Plano Diretor vigente, há algum aspecto dele que dificulte sua implementação em relação ao trabalho da secretaria, ou algum potencial projeto/programa da secretaria que tenha dificuldade de ser implementado em função do PD? Por favor, qualifique sua resposta com exemplos, se possível.**

Sua resposta

---

**Espaço para caso você queira deixar alguma outra observação.**

Sua resposta

---

## Participação

**A sua secretaria trabalha em parceria com algum Conselho Municipal? \***  
**Se sim, você pode indicar o nome?**

Sua resposta

---

**Sua secretaria mantém alguma outra rotina de participação cidadã \***  
**além do eventual Conselho Municipal? Qual(is)?**

Sua resposta

---

**Quais são as estratégias de comunicação frequentemente utilizadas \***  
**pela sua secretaria para convocar a participação cidadã? (Exemplo:**  
*carro de som, redes sociais, e-mail, cartaz em ônibus, rádio, etc)*

Sua resposta

---



### Percepção pessoal

**Quais temas você considera mais relevantes para o município neste momento e a médio prazo do ponto de vista do planejamento territorial?** \*

- Adaptação às mudanças climáticas
- Redução de áreas de risco e desastres relacionados ao clima (enchentes, deslizamentos de terra, seca, etc.)
- Melhorar o sistema de drenagem urbano e reduzir alagamentos
- Gestão de resíduos sólidos
- Déficit habitacional
- Saneamento básico
- Transporte e mobilidade
- Descentralização de comércios e serviços / Fortalecimento de centros de bairro
- Melhorar a oferta de equipamentos públicos (saúde, educação, cultura) em áreas periféricas
- Incentivar a instalação de empresas e indústrias no município
- Potencializar e fortalecer os negócios pequenos e médios
- Melhorar a distribuição de emprego e renda pelo território
- Qualificação dos espaços públicos (vias, calçadas, parques, praças, etc)
- Melhorar a oferta de lazer e cultura em todas as regiões
- Segurança alimentar e áreas de produção
- Sistema de monitoramento da implementação do planejamento

**Favor hierarquizar os itens marcados na questão anterior, começando \* pelo mais relevante na sua percepção.**

Sua resposta

---

**Você acredita que há sinergia entre secretarias que poderiam ser catalisadas com o Plano Diretor? Quais problemas urbanos você acredita que poderiam ser melhor endereçados com secretarias trabalhando em conjunto?**

Sua resposta

---

**Espaço para caso você queira deixar alguma outra observação. \***

Sua resposta

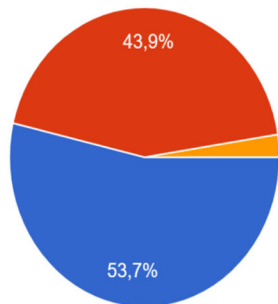
---

#### **Informações pessoais e profissionais**

Esta seção serve para compreendermos o perfil de quem respondeu. Sua identificação (nome e email) não é obrigatória.

### Qual seu vínculo empregatício?

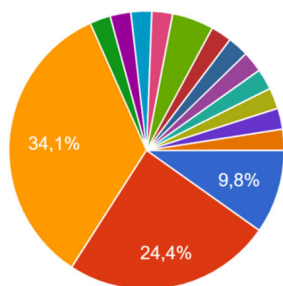
41 respostas



- Servidor(a) público(a) efetivo(a)
- Servidor(a) com cargo em comissão
- Servidor(a) público(a) efetivo(a) com cargo em comissão

### Qual o seu cargo/função atual?

41 respostas

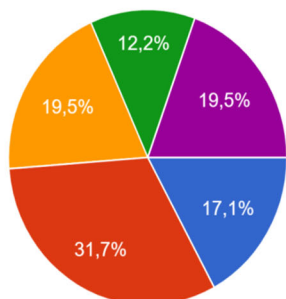


- Secretário(a) ou Secretário(a) adjunto(a)
- Diretor(a) ou Coordenador(a)
- Técnico
- Assessora Especial
- Chefe de núcleo
- Auditor
- Assessor Especial
- Assistente

▲ 1/2 ▼

### Há quanto tempo trabalha na Prefeitura de Mauá?

41 respostas



- Menos de 1 ano
- Entre 1 e 4 anos
- Entre 4 e 8 anos
- Entre 8 e 12 anos
- Mais de 12 anos

Com qual gênero você se identifica?

41 respostas

