



**MUNICÍPIO DE TAUBATÉ**  
CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO - CMDU

**ATA DA REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DE  
DESENVOLVIMENTO URBANO**

Aos 09º dia do mês de junho de 2025 às 10h30, estiveram reunidos os membros do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – CMDU, conforme lista de presença anexa, na Sala de Reuniões da Secretaria de Obras, localizada na Av. Tomé Portes Del Rei, 507 – Vila São José.

**PAUTA DA REUNIÃO:**

A representante da Secretaria de Planejamento Urbano, Arq. Natália Recco (Suplente), inicia a reunião com a recapitulação da Pauta e uma breve explicação sobre as atribuições do Conselho, relembra ainda que, foi encaminhado aos conselheiros o Regimento e um Material Explicativo acerca do Conselho que é de extrema importância a leitura e ciência de todos.

Solicita ainda aos presentes, que informem os ausentes da necessidade de assinatura do Termo de Posse, que ficará a disposição na Secretaria de Planejamento Urbano e reforça que no decorrer das reuniões os titulares são responsáveis pela convocação dos suplentes quando da impossibilidade de comparecimento, de modo, a não prejudicar os trabalhos do Conselho.

*Item 1: Eleição da Diretoria;*

A Arq. Natália Recco (Suplente – SEPLAN/PMT) principia a eleição dos membros da diretoria para a nova Gestão 2025-2027, lembrando que a diretoria será composta por Presidente, Vice-presidente, 1º Secretário e 2º Secretário que deverá ser eleito entre os membros titulares e ressalta ainda a necessidade de paridade dos cargos, ou seja, caso o presidente for do Poder Público e vice-presidente deverá ser da Sociedade Civil, e vice-versa, conforme regimento, e em seguida, solicita a apresentação dos candidatos ao pleito, para o cargo de Presidente. Se manifesta a representante titular da Secretaria de Planejamento Urbano, Arq. Marcela Franco Moreira Dias, sendo eleita por unanimidade, em seguida, se apresenta o Eng. Gustavo Guarnieri (Titular - ACIST) para o cargo de Vice-presidente, sendo eleito por também por unanimidade.



## MUNICÍPIO DE TAUBATÉ

### CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO - CMDU

Para a eleição dos secretários, se manifestam a Sra. Luiza Pereira (Titular - SEMABEA) para o cargo de 1ª Secretária e a Sra. Marcela Araújo (Titular - OAB) para o cargo de 2ª Secretária, como não há mais candidatos, ambas são eleitas por unanimidade.

Assim, fica composta a Nova Diretoria do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano - CMDU para a Gestão de 2025-2027, da seguinte forma:

Membro:	Representação:	Cargo:
<b>Marcela Franco Moreira Dias</b>	Secretaria de Planejamento - PMT	Presidente
<b>Gustavo Guarnieri</b>	Associação das Construtoras, Imobiliárias e Serviços Correlatos de Taubaté (ACIST)	Vice-presidente
<b>Luiza Pereira</b>	Secretaria de Meio Ambiente e Bem Estar Animal - PMT	1ª Secretária
<b>Marcela Araújo</b>	Ordem dos Advogados do Brasil-OAB	2ª Secretária

#### *Item 2: Fechamento do Loteamento Dom Pedro;*

A palavra é passada a presidente eleita, Arq. Marcela Franco (Titular – SEPLAN/PMT) para presidir a reunião.

Os membros do Conselho analisaram o Licenciamento Urbanístico 151/2025, de LUIZ RICARDO MONTEIRO DIAS, que se trata de substituição de projeto de fechamento do loteamento RESIDENCIAL PARQUE DOM PEDRO, cujo já possuía DECRETO Nº 15.627, DE 14 DE AGOSTO DE 2023. A justificativa da substituição, segundo o requerente, *“desta vez com a inclusão da Área Verde II, considerando a segurança, a manutenção e a preservação da fauna e da flora existente na mesma, questão está levantada e discutida pelos empreendedores e vizinhança local que após inúmeras ocorrências de furtos na obra de fechamento e o uso contínuo da área verde para tráfego e consumo de drogas, identificou-se que o local está propício para relações ilícitas e que podem pôr em risco a vida dos que ali residem.”*

Após discussão dos conselheiros, a substituição é aprovada por unanimidade, com a condicionante de que, no prolongamento futuro da Avenida 03, o loteamento deverá rever seu fechamento, de modo que, seja excluída do fechamento a respectiva Avenida 03.



## MUNICÍPIO DE TAUBATÉ

### CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO - CMDU

#### *Item 3: Análise de Loteamento Misto “Nova Fronteira” com 535 lotes, da empresa Lote 5 Desenvolvimento Urbano no Bairro Piracangaguá – Processo Administrativo (físico) nº 63.883/2014;*

A presidente do Conselho, Arq. Marcela Franco, inicia a apresentação do processo com uma breve explicação sobre o andamento do processo e seu status atual do processo, explica que esta sendo tratada internamente pelos setores técnicos da municipalidade a aprovação final e destaca que os principais pontos em debate atualmente é referente a tratativa da permuta da Área Institucional e a necessidade da mitigação de impactos, conforme análise do Estudo de Impacto de Vizinhança. A presidente esclareceu que a permuta da área institucional é matéria de natureza técnico-administrativa e, portanto, fora da competência deliberativa do Conselho. Ressaltou que cabe ao colegiado se manifestar sobre os impactos urbanos e o desenvolvimento da região que será impulsionado com a implantação do empreendimento. A Presidente reforçou que o planejamento urbano deve ser pautado por responsabilidade e visão de longo prazo, de modo a evitar impactos irreversíveis no futuro. Enfatizou que *"o município não pode receber migalhas"*, defendendo um desenvolvimento urbano sustentável e consistente.

Na sequência, a diretora de Planejamento Urbano, engenheira Gisele Nancy, convidada para a reunião, que é a responsável atual pela análise do projeto urbanístico, informou que o presente projeto se encontra sob a análise da municipalidade desde 2014, na etapa de diretrizes e que encontra-se em fase de aprovação final do empreendimento. Foi apresentada aos conselheiros o projeto urbanístico do loteamento e feita uma breve explicação sobre o projeto e sobre os eventuais impactos que poderão ser potencializados pelo empreendimento na questão de mobilidade urbana.

Foi informado pela Diretora ainda que, o empreendimento se encontra em inserido em gleba cujo o único acesso será por via a ser implantada pelo empreendedor, será realizada ainda uma adaptação no acesso junto a área de domínio da Rodovia Presidente Dutra e após análise técnica dos setores municipais foi constatada a necessidade de dispositivo de transposição da linha férrea, de modo a criar uma conexão viária entre as regiões do empreendimento e a região norte do município. Outro ponto importante a ser levado em consideração é destacado pela representante da Secretaria de Meio Ambiente, Sra. Luiza Pereira, que é membro da Comissão de Análise de Estudos de Impacto de Vizinhança, que analisou o projeto urbanístico acerca dos impactos e mitigação do empreendimento, que é a necessidade de interligação entre o empreendimento e as áreas institucionais inseridas nos loteamentos que estão localizados após a linha férrea, considerando o adensamento que será trazido pelo empreendimento que demandará um aumento ao uso dos equipamentos públicos da região, e pelo fato do empreendimento não dispor de Área Institucional prevista no local.

A presidente do Conselho, Arq. Marcela Franco, apresentou o convidado Dr. Jean Soldi, representando o empreendedor.



## MUNICÍPIO DE TAUBATÉ

### CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO - CMDU

Dr. Jean Soldi explanou sobre o ponto de vista da viabilidade do empreendimento, uma vez que o mesmo irá trazer benefícios ao desenvolvimento urbano da região e relatou que, no seu entendimento, é responsabilidade do empreendedor a adaptação de acesso ao empreendimento, informando ainda que encontra-se sob análise da Concessionaria da Linha Férrea – MRS Logística, projeto executivo para a implantação de transposição da linha férrea.

Após as discussões, a conselheira Natália (suplente – SEPLAN) esclareceu o papel consultivo e propositivo do Conselho, lembrando que cabe ao colegiado avaliar os impactos e o desenvolvimento regional decorrentes da implantação do empreendimento. Sua fala foi seguida do representante da Secretaria de Mobilidade Urbana, Sr. Daniel Guinsburg (titular – SEMOB), que afirmou que poderão ser estudadas alternativas para mitigação dos impactos viários, em articulação com os setores técnicos da Prefeitura.

Após discussão e votação, foi deliberado pelos conselheiros que há a necessidade de que seja previsto para o empreendimento, a implantação de um ou mais dispositivo de mobilidade urbana, de modo a mitigar os impactos viários que serão causados pelo empreendimento, foi colocado ainda para a votação o questionamento de como seriam realizadas as ações mitigatórias de impacto, contudo, os conselheiros deliberaram por não se manifestarem e resguardarem esta decisão aos setores técnicos da municipalidade em conjunto com o empreendedor.

#### *Item 4: Datas das Reuniões;*

Após discussão dos conselheiros, é deliberado que as reuniões do Conselho serão realizadas mensalmente, em toda a 2ª quarta-feira do mês, as 14h00, na Sala de Reuniões da Secretaria de Obras, localizada na Av. Tomé Portes Del Rei, 507 – Vila São José.

#### *Encerramento*

Após as discussões necessárias para o cumprimento da pauta, a reunião foi encerrada as 12h00. Nada mais, eu, Natália Aparecida Custódio Sauer Recco, em apoio a 1ª Secretária Sra. Luiza Fernanda dos Santos Pereira, lavrei a presente ata, que será assinada por nós.

Justificaram as ausências, os seguintes membros:

- Mayron Zucareli Inocêncio;
- Claudemir Coelho;



**MUNICÍPIO DE TAUBATÉ**  
CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO - CMDU

- Prof. Me. Vinicius Barros Barbosa;
- Profa. Ana Cristina Campos Carvalho.

Taubaté, 09 de junho 2025.

**Arq. Natália Aparecida Custódio Sauer Recco**  
Suplente – SEPLAN/PMT (Redação da Ata)  
(Assinado Digitalmente)

**Luiza Fernanda dos Santos Pereira**  
1ª Secretária do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano  
(Assinado Digitalmente)

**Arq. Marcela Franco Moreira Dias**  
Presidente do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano  
(Assinado Digitalmente)