

**ATA – 2ª REUNIÃO DO CONCID – ANO 2025**

**Data:** 22 de outubro de 2025

**Horário:** 14h00

**Local:** Auditório da Prefeitura Municipal de Pindamonhangaba

Aos vinte e dois dias do mês de outubro de dois mil e vinte e cinco, às quatorze horas e vinte minutos, no auditório da Prefeitura Municipal de Pindamonhangaba, realizou-se a 2ª Reunião do Conselho Municipal da Cidade – CONCID, do ano de 2025, com a presença dos membros conselheiros. O Presidente do CONCID, Mateus Moraes Freitas, agradeceu a presença de todos e declarou aberta a reunião, destacando tratar-se da segunda reunião do ano e a primeira com a nova composição do Conselho. Foi justificada a ausência do Secretário de Habitação, por estar em reunião externa em outro município. Em seguida, passou a palavra à Sra. Daniele Kely de Souza Leopoldo, Chefe da Divisão de Plano Diretor, que apresentou a pauta da reunião: 1. Apresentação da Secretária Executiva do CONCID; 2. Eleição do Vice-Presidente; 3. Apresentação de pedido de Alteração do Plano Diretor (LC nº 66/2022 e suas alterações); 4. Apresentação do Loteamento aprovado “Roccafranca”; 5. Apresentação de Estudos de Impacto de Vizinhança (EIV) analisados pela Comissão de Uso do Solo; 6. Apresentação sobre a Conversão de Área Institucional do Loteamento “Sol Nascente”. Na primeira pauta, foram apresentadas as Secretárias Executivas designadas pela Secretaria de Obras e Planejamento, Sras. Leila Regina Saquetti e Patrícia Aparecida Nunes Marcelino, responsáveis pelas atividades administrativas do Conselho, apoio às reuniões, audiências e eventos. Foi informado que os contatos poderão ser feitos por telefone, grupo de WhatsApp e e-mail institucional do CONCID. As designações foram aprovadas pelos conselheiros. Na sequência, passou-se à pauta de eleição do Vice-Presidente, informando que o Conselho é presidido pelo Presidente do Conselho – Mateus, e que é necessário a eleição do vice presidente para cumprir as funções do presidente em caso de ausência do mesmo, foi aberto aos conselheiros titulares da sociedade civil se candidatarem a vice-presidência, e houve apenas um candidato o Sr. Jorge Ricardo Baruki Samahá, não havendo assim a necessidade de eleição o Sr. Jorge Ricardo Baruki Samahá foi aclamado Vice-Presidente e o Presidente Mateus agradeceu pela disposição e foi dado andamento às demais pautas. A pauta seguinte já havia sido apresentada na última gestão do CONCID, na qual foi dado início a apresentação da Alteração do Plano Diretor (LC 66/2022 e suas alterações), mas não houve tempo hábil de realizar a finalização das discussões e encaminhar para discussão do conselho e por esse motivo está sendo apresentado novamente, pois houve pedido de alteração do Plano

Diretor protocolado via 1Doc, através do processo externo nº 8.607/2025, de fevereiro deste ano, onde o requerente solicitou a alteração de parte da Zona Estratégica e Ambiental (ZEA) para Zona de Desenvolvimento Econômico (ZDE) e Zona de Ocupação Moderada (ZOM), em Macrozona Urbana. Destacou que a Secretaria de Obras e Planejamento tem uma lista de documentos mínimos a serem apresentados para qualquer pedido de alteração do Plano Diretor. Neste caso, o requerente apresentou a documentação mínima a qual foi analisada pela Secretaria de Obras e Planejamento e encaminhado para parecer de outras secretarias. Explicou que trata-se de uma alteração ao sul da Rodovia Presidente Dutra, próximo ao Goiabal, em que solicita-se a alteração de parte da Zona Estratégica e Ambiental (ZEA) para Zona de Desenvolvimento Econômico (ZDE) e Zona de Ocupação Moderada (ZOM), e que o município acha pertinente esta alteração, independentemente de ter sido motivada por particular, a própria Prefeitura poderia ter solicitado esta alteração, uma vez que a Zona Estratégica e Ambiental (ZEA) é uma zona referente a área do Estado, de uso público e não privado, e hoje esta área foi adquirida por particulares e é necessária esta alteração de zoneamento. Apresentou ainda os trâmites a serem seguidos para alteração do Plano Diretor, após a aprovação do Conselho, e os próximos passos para estudo desta alteração (encaminhamento da proposta para análise dos Conselheiros do CONCID, após avaliação prévia das secretarias de Obras e Planejamento e Meio Ambiente; discussão e votação da proposta de Alteração. Foi explicado que o processo está no início de análise pela Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente, onde a Secretaria de Meio Ambiente encaminhou este processo ao CONDEMA onde encontra-se em análise e após o retorno iremos dar parecer do Planejamento e Meio Ambiente e o material vai ser enviado aos conselheiros e agendada uma reunião para discussão e votação da proposta de zoneamento, aprovada esta proposta de alteração é elaborado o material para audiência pública com publicação do edital de Audiência Pública (divulgado com no mínimo 10 dias de antecedência, conforme previsto no art. 186, da Lei Complementar nº 66/2022 e suas alterações); divulgação do material a ser apresentado na Audiência Pública no site da prefeitura para consulta da população; Audiência Pública para apresentação da Proposta de Alteração a LC 66/2022 e suas alterações (em data a ser definida) após a audiência é feito o encaminhamento do Projeto de Lei de Alteração da LC 66/2022 para aprovação na Câmara Municipal. Como processo está no início, logo conselheiros receberão o material para estudo e posterior agendamento da próxima reunião.) O Presidente Mateus reforçou as informações, esclarecendo dúvidas e mencionando as obras de infraestrutura da Sabesp em andamento nas proximidades do novo Terminal Rodoviário, que contribuirão para o desenvolvimento da região. Em seguida, Luciana Ayuko Yui apresentou o Loteamento aprovado “Roccafranca”, localizado na Estrada do Atanázio, com 391 lotes de uso misto, em loteamento

aberto. Informou que o projeto foi aprovado pelos órgãos competentes (GRAPROHAB, CETESB, CONDEMA) e pela Comissão de Parcelamento do Solo, e aguardando registro em cartório. O conselheiro Arq. Paulo Eduardo de Carvalho sugeriu o envio de um mapa atualizado com todos os loteamentos aprovados para melhor visualização em próximas reuniões. Luciana abriu para perguntas sobre alguma dúvida em relação ao loteamento Roccafranca onde não teve manifestação e prosseguiu-se com a pauta de apresentação de Estudos de Impacto de Vizinhança de quatro empreendimentos, onde foram exigidos o impacto de vizinhança em atendimento ao artigo 134 do Plano Diretor, foi falado que o EIV é elaborado conforme decreto nº 6.165/2022 e analisado pela comissão de uso do solo e será apresentado ao CONCID e após será elaborado um termo de compromisso de cada EIV. O primeiro protocolo apresentado foi o 80.238/2024, empreendedor Allparts localizado na Praça Dom Epaminondas, Loteamento Nossa Senhora do Perpétuo Socorro, com a atividade a fabricação de produtos de pastas celulósicas, papel, cartolina, papel-cartão, etc, o qual foi emitido parecer técnico nº 01/2025 pela comissão onde destaca-se o seguinte parecer: “O Departamento de Trânsito e Mobilidade Urbana é favorável ao E.I.V. e solicita constar que havendo o ajuste para que não haja veículos dos colaboradores sobre o passeio, frente ao imóvel. Estacionamento de veículos deverá ser feito preferencialmente no interior ao imóvel, conforme Anexo IX do EIV apresentado, e a demanda restante em locais permitidos, conforme legislação de trânsito vigente.”, destacou-se também que cada secretaria membro desta comissão emite um parecer favorável ou não, foi mostrado o EIV. O segundo protocolo é 53.328/2024 da empresa Máxima Incorporações e refere-se a empreendimento de um Condomínio Vertical Residencial, na Rodovia Amador Bueno da Veiga (SP-062), e no parecer técnico nº 02/2025 destaca-se parecer da engenharia de tráfego que é favorável ao E.I.V. e que solicita constar que, considerando que a via de acesso ao empreendimento é de jurisdição do Departamento de Estradas de Rodagem, o Requerente deverá cumprir as normativas do DER para mitigar os impactos no viário, recebendo com isso a autorização do órgão. Houve também parecer do Departamento de Licenciamento e Fiscalização Ambiental que solicita projeto de drenagem, foi mostrado na tela o EIV, a localização do empreendimento, projeto do empreendimento com dezesseis andares, foi aberto para perguntas e explicado novamente que cada secretaria membro desta comissão emite um parecer favorável ou desfavorável e seguiu-se para apresentação do terceiro protocolo de nº 39.921/2025, empresa Hitachi, atividade de Fabricação de transformadores, indutores, conversores, sincronizadores e semelhantes, peças e acessórios e Fabricação de aparelhos e equipamentos para distribuição e controle de energia elétrica, destacando-se o parecer técnico onde foi solicitado o projeto de drenagem pelo Departamento de Licenciamento e Fiscalização Ambiental para análise da

Secretaria de Serviços Públicos e da Secretaria de Meio Ambiente, foi apresentado o EIV, e explicado que os EIV seguem o mesmo conteúdo por estarem de acordo com o decreto, seguiu-se para apresentação do último protocolo nº 42.740/2025, empresa Planun, empreendimento Condomínio Residencial Vertical com 56 unidades habitacionais “Residencial Machado de Assis”, localizado na Rua Dr. Antônio Vieira, o qual foi solicitado EIV devido ao números de unidades, foi analisado o projeto de edificação do condomínio pelo Departamento de Planejamento e está de acordo com código de edificações, porém pela necessidade de apresentação do EIV foi passado para comissão para análise, na ocasião da expedição da Certidão do Uso do Solo a Secretaria de Serviços Públicos identificou a questão da drenagem problemática na área e fez uma recomendação dentro da certidão, inserindo uma diretriz que o empreendimento deveria na hora da aprovação da execução do projeto apresentar uma solução - projeto de micro drenagem e caixa de retenção dentro do empreendimento, e o projeto encontra-se em análise no Planejamento e o empreendimento deverá atender a diretriz do Uso do Solo, sendo assim, dentro do EIV a comissão de uso de solo determinou que o empreendimento deverá apresentar o projeto de drenagem considerando todo o estudo da sub-bacia do córrego da segunda água, foi apresentado o EIV mostrando a localização do empreendimento e falado que o projeto de drenagem e da caixa de retenção dentro do empreendimento é uma forma de medida compensatória e mitigadora da obra, e explicado que o estudo de impacto de vizinhança é um instrumento que o CONCID tem que ter conhecimento e que os empreendedores tem que tomar o cuidado e entender que não só construir, mas pensar no entorno principalmente dos moradores. Por fim, foi apresentada a pauta referente à conversão da área institucional do Loteamento “Sol Nascente”, conforme Lei Municipal nº 6.757/2023, que autoriza a conversão dessas áreas em obras ou reformas de equipamentos públicos. O loteamento, aprovado em 2022 e localizado na Rodovia Abel Fabrício Dias, solicitou a conversão para viabilizar implantação de acesso controlado. Como a área institucional é de domínio público, sua conversão é condição necessária para a implantação do referido acesso, conforme previsto em lei, sendo que tudo tem que passar pela análise da comissão. Houve questionamento sobre os loteamentos aprovados antes da lei, se tem essa permissão e a Luciana explicou o procedimento para conversão, onde foi informado que o cálculo para a conversão toma como base o valor venal da área, estimado em R\$ 228.000,00 (duzentos e vinte e oito mil reais) conforme lei. Contudo, considerando a inviabilidade dessa proposta para o município, a empresa apresentou nova proposta, utilizando o valor de caucionamento da época da aprovação do loteamento, que totaliza R\$ 2.333.000,00 (dois milhões trezentos e trinta e três mil). Este valor, destinado à execução de obras públicas, foi considerado adequado, resultando em parecer técnico favorável, condicionado ao atendimento integral desse

montante e ao cumprimento das etapas legais subsequentes, que incluem a realização de Audiência Pública; encaminhamento de Projeto de Lei à Câmara Municipal para aprovação; e averbação da Lei Municipal de Desafetação na matrícula da área institucional, sob responsabilidade do interessado. Luciana esclareceu ainda que cada solicitação de conversão deverá tramitar por lei específica, devido às particularidades de cada empreendimento. Informou também que a próxima etapa será a audiência pública referente ao caso. Luciana abriu para perguntas e foi questionada se os novos loteamentos já podem solicitar a conversão no início do projeto, a mesma explicou que a recomendação é que no início da aprovação do projeto os empreendimentos já devem informar se o acesso vai ser controlado ou loteamento aberto, e as solicitações são analisadas pela comissão de parcelamento. Destacou-se que a proposta é vista com bons olhos, uma vez que resultará em obra de interesse público, cujo local e destinação ainda serão definidos. Por fim, foi solicitada a disponibilização do material apresentado aos conselheiros, o que será providenciado. O Presidente Mateus Moraes Freitas encerrou a reunião às 15h11min. Esta ata foi redigida por Daniele Kely de Souza Leopoldo e Patrícia Aparecida Nunes Marcelino.

Presidente: Mateus Moraes Freitas

---

Titular: Marcelo Ribeiro Martuscelli

---

Titular: Thiago Gonçalves

---

Titular: Rafael Lamana

---

Titular: Jose Ouverney Junior

---

Titular: Luís Henrique Apolinário

---

Titular: Jorge Ricardo Baruki Samahá

---

Titular: Daniel Pinto Staut

---

Titular: Paulo Molnar Mendes

---

Titular: Priscilla Cristina Ribeiro de Oliveira

---

Titular: Aline Aparecida Cezar de Oliveira

---

Titular: Elenil José de Souza Júnior

---

Titular: Paulo Eduardo Oliveira de Carvalho

---

Suplente: Luciana Ayuko Yui

---

Suplente: João Roberto de Castro Corrêa

---

Suplente: Luciana Viana

---

Suplente: Danilo Homem de Melo Gomes

---

Suplente: Rita de Cássia Ribeiro Vilela e Silva

---

Suplente: Bruno Souza dos Santos

---

Suplente: Erika Garrio Carlucci Pereira

---

Suplente: Avedis Jacinto da Silva

---

Secretaria Executiva: Leila Regina Saquetti

---

Chefe de Divisão de Plano Diretor: Daniele Kely de  
Souza Leopoldo

---