



**CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO E MEIO AMBIENTE DE ITUPEVA -
COMDUMA**

Ata da reunião presidida pela secretária de Obras, Planejamento e Mobilidade Urbana, Joyce Modesto Aderaldo, realizada aos seis dias do mês de novembro de dois mil e vinte e cinco, na Avenida Eduardo Anibal Lourençon, nº 15 – Sala de reuniões do Paço Municipal - Parque das Vinhas – Itupeva/SP, constatado quórum foi aberta a reunião às 09:20, para a seguinte pauta: **Nova deliberação sobre as transformações: 1) Parecer Técnico de Transformação de Uso referente aos processos administrativos nº 12486/2025, 10151/2025 e 4395/2025; 2) Parecer Técnico de Transformação de Uso referente ao processo administrativo nº 13413/2025; 3) Parecer Técnico de Transformação de Uso referente ao processo administrativo nº 9798/2023.** Carla iniciou a reunião explicando que os processos que haviam sido separados para votação na última reunião do conselho serão avaliados nessa nova reunião, devido a falta de coro. Joyce explicou a importância da presença de todos nas reuniões do COMDUMA e suas atribuições. André justificou a sua ausência em reuniões anteriores. Logo iniciou-se com o processo administrativo nº **12486/2025** - Transformação de uso residencial para comercial, localizado na Alameda Tanganica, Lote 12, Quadra 17, Residencial dos Lagos, Anteriormente o imóvel obteve obtenção de habite-se comercial. Após esse processo, o loteamento iniciou a implantação de mini mercado no local, fazendo-se necessária a transformação para viabilização da sua implantação. Joyce explicou que existe decisão judicial que permite a implantação de mini mercados em loteamentos com essas características. Explicou que há em andamento processo de elaboração de Lei Complementar para fornecer diretrizes para a setorização municipal e que, nessa Lei, está sendo considerada a questão da implementação de mini mercados, considerando o interesse social. Reforçou que o processo está com o departamento jurídico da prefeitura municipal e seguirá para avaliação e aprovação na Câmara Municipal. Após colocado em votação, o mesmo foi aprovado por unanimidade. O segundo processo administrativo trata-se de nº **10151/2025** - Trata-se de lote residencial, com habite-se misto emitido, localizado na Rua Diogo Randa Filho, onde há interesse em transformação do todo o imóvel para comercial. Carla explicou que trata-se de espólio e que todos os herdeiros estão de acordo com a decisão de transformação, conforme documentos anexados ao processo. Joyce apontou que, nesses casos, os responsáveis deverão ser orientados a solicitar a transformação do lote para comercial. Foi discutida a questão sobre a necessidade de emissão de um tipo de alvará provisório para os requerentes que estejam com processo em tramitação nos setores da Prefeitura Municipal. Após discussão e votação, foi definido, por unanimidade, que o uso do lote deverá ser misto, devido ao direito adquirido do proprietário, que possui habite-se desde 2002. O terceiro trata-se de processo administrativo nº **4395/2025**, já passou pelo conselho em dezesseis de maio de dois mil e vinte e cinco, para tratar de transformação de uso, porém o mesmo



não possuía uso definido, sendo necessária a definição do uso para o lote em questão. Trata-se de construção de salão comercial com mezanino, localizado na Rua Antônio Poli Sobrinho. Joyce e Carla lembraram que é a terceira vez que o processo em questão passa pelo conselho. Foi explicado que primeiramente foi solicitado a construção de salão comercial no local e o setor de obras o encaminhou para o conselho, para avaliação. Recentemente, o requerente entrou com projeto para aprovação de construção residencial, estando as obras em andamento e sendo acompanhadas pelo setor de obras da Prefeitura Municipal. Carla reforçou que o processo voltou para análise do conselho devido a falta de coro na última reunião. André reiterou a importância da fiscalização no local, para verificação do andamento das obras e tomada das sanções necessárias. Após análise dos documentos anexados no processo, foi aberta a votação, onde a transformação do uso para comercial foi reprovada, por unanimidade, por se tratar de lote com características estritamente residenciais, devendo este ser o uso exclusivo do lote. O conselho irá solicitar fiscalização do setor de obras no local e a apresentação, por parte do proprietário, do projeto de forma completa. Após isso, Carla apresentou dois novos processos de transformação para deliberação. O primeiro trata-se de processo administrativo nº **13413/2025** - Transformação de Imóvel de uso residencial para comercial, localizado na Rua Napoleão Benedicts. Carla mostrou que existem alguns lotes comerciais e mistos nos arredores do lote em questão. Joyce apontou que a aprovação não pode ser realizada para a Rua a Rua José Sales, que também contempla o lote, por se tratar de um lote localizado na esquina. Carla informou que ainda não há construção no local e que o proprietário pretende realizar a transformação nesse momento. Após colocado em votação, foi aprovada a transformação, por unanimidade, com a observação de que não será permitido construção com frente para a Rua José Sales, apenas para a Rua Napoleão Benedicts. O segundo trata-se de processo administrativo nº **9798/2023** - Transformação de área Rural para Urbana, localizada na Fazenda Morro Alto – Estrada Municipal IVA 367 – Via Athenizia Vicentini Tonoli. Carla explicou que o processo já passou pelo CONDEMA e pelo CONDUMA anteriormente. Quando o processo passou pelo CONDEMA, foi apontado que o lote encontra-se instalado em área de bacia, votando contra a transformação. Quando foi encaminhado para o CONDUMA, foi removido de pauta e não foi votado. Houve novo parecer do CONDEMA, após recurso do proprietário, onde o conselho explicou que o lote é passível de transformação, porém foi decidido que o item fosse retirado de pauta, pelo lote estar localizado em área de proteção hídrica. Carla informou que o processo também passou por análise da comissão de impacto, onde não foi realizada a análise devido à falta de documentos suficientes, além da questão do impacto no trânsito local, que seria negativo. Os conselheiros analisaram os pareceres do CONDEMA e da Comissão de Impacto, anexados ao processo em questão. Após avaliação, foi aberta a votação, onde a transformação da área foi reprovado por unanimidade. Todos os processos acima mencionados deverão seguir os ritos administrativos de análise e aprovação. Nada mais havendo a tratar

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Handwritten signatures and initials in blue ink.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ITUPEVA

ESTADO DE SÃO PAULO

foi encerrada a presente reunião às 10:43 e para constar, eu Cássio Luiz Aparecido da Silva, secretariei a presente ata que segue acompanhada da lista de presentes devidamente assinada.

3aulano
Joyce Modesto Aderaldo
Presidente

Eduardo Zeferino Gonçalves de Souza
Titular

Carla Caroline Tonolli
Suplente

Luiz Carlos Pires de Campos
Titular

Isabella Evangelista Domingos
Suplente

Jaqueline Salvador Leite
Titular

Salinas
Cássio Luiz Aparecido da Silva
Suplente

Marcos Paulo Grosselli
Titular

Samara Karina Aquino de Moura Queiroz
Suplente

Antonio Carlos dos Santos
Titular

Vanderlei Philomeno
Suplente

Cleisson Fernando Ferreira
Titular

Cleber Frank Eburneo
Suplente

Marcos Fernando Ferreira
Titular

Ana Caroline Nogueira
Suplente

Ariadne Christina de Andrade
Ariadne Christina de Andrade dos Santos
Titular

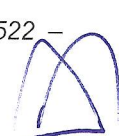
Nilra Dias Barros
Suplente



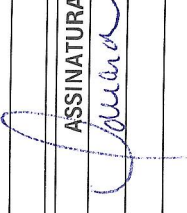
PREFEITURA MUNICIPAL DE ITUPEVA
ESTADO DE SÃO PAULO


André Luiz Domingos
Titular

Neandro de Oliveira Anzolini
Suplente



COMISSÃO DO CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E MEIO AMBIENTE - COMDUMA

Representante do Poder Executivo					
REPRESENTANTE	FONE/RAMAL	CELULAR	EMAIL	ASSINATURA	
Titular: Eduardo Zeferino Gonçalves de Souza	11 4591-3198 R: 1302	11 98781-5590	eduardo.souza@itupeva.sp.gov.br		
Suplente: Carla Caroline Tonolli	11 4591-8100 R: 8130	11 97346-8243	carla.tonolli@itupeva.sp.gov.br		
Titular: Luiz Carlos Pires de Campos	11 4591-8100 R: 8435	11 94000-1821	luiz.campos@itupeva.sp.gov.br		
Suplente: Isabella Evangelista Domingos	11 4591-8100 R: 8112		isabella.domingos@itupeva.sp.gov.br		
Titular: Jaqueline Salvador Leite	11 4591-3522 R: 1273	11 99548-0352	jaqueline.salvador@itupeva.sp.gov.br		
Suplente: Cássio Luiz Aparecido da Silva	11 4591-8519 R: 1275	11 99614-2963	cassio.silva@itupeva.sp.gov.br		
Titular: Marcos Paulo Grosselli	11 4496-3331 R: 1704		marcos.grosselli@itupeva.sp.gov.br		
Suplente: Samara Karina Aquino de Moura Queiroz	11 4496-3331 R: 1705		samara.queiroz@itupeva.sp.gov.br		
Representante do Poder Legislativo					
REPRESENTANTE	FONE/RAMAL	CELULAR	EMAIL	ASSINATURA	
Titular: Antonio Carlos dos Santos	11 4591-0500 R: 0506	11 99899-0243	antonio.santos@itupeva.sp.gov.br		
Suplente: Vanderlei Philomeno	11 4591-0500 R: 0507	11 99921-9202	vanderlei.philomeno@itupeva.sp.gov.br		
Representante de Concessionárias de Serviços Públicos					
REPRESENTANTE	FONE/RAMAL	CELULAR	EMAIL	ASSINATURA	
Titular: Cleisson Fernando Ferreira		11 98689-9329	cleissonferreira@sabesp.com.br		
Suplente: Cleber Frank Eburneo		11 98685-7941	ceburneo@sabesp.com.br		
Titular: Marcos Ferreira Barbosa			mfbarbosa@cpfl.com.br		
Suplente: Ana Caroline Nogueira		19 99179-5130	anacaroline@cpfl.com.br		
Representante da Sociedade Civil					
REPRESENTANTE	FONE/RAMAL	CELULAR	EMAIL	ASSINATURA	
Titular: Ariadne Christina de Andrade dos Santos		11 99380-4180	ariadne@proietesb.com.br		
Suplente: Nilra Dias Barros		11 98238-9254	nilrandb@gmail.com		
Titular: André Luiz Domingos		11 98913-4365	andre.domingos@duxgrupo.com.br		
Suplente: Neandro de Oliveira Anzolini		11 97316-5900	neandro@anzo.eng.br		