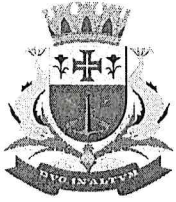


1 **Ata da Reunião Ordinária do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano, de**
2 **25/07/2025, de acordo com a Lei Municipal nº 1.175/05.**

3

4 Ao vigésimo quinto dia do mês de julho de dois mil e vinte e cinco às 9h10, os membros do
5 CMDU se reuniram na Secretaria de Educação de Caraguatatuba. A reunião teve início
6 com a explanação do Senhor Secretário Antônio César de Lima Abboud com apresentação
7 do novo Diretor de Urbanismo Senhor Rodrigo César Ouros e Senhora Jennifer Pivelli como
8 diretora de Desenvolvimento de Projetos Urbanísticos. Os trabalhos de revisão do Plano
9 Diretor serão iniciados no mês de agosto com início dos trabalhos previstos para Setembro,
10 devido às formalidades a serem cumpridas. Passa-se a palavra para a senhora Valeria
11 Paula Pelogia, que dá abertura à apresentação da Arq. Andreza da equipe da Serveng.
12 Andreza inicia a apresentação do EIV (estudo de impacto de vizinhança) de um
13 estacionamento de caminhões que terá como objetivo o ordenamento logístico da demanda
14 de caminhões que se encaminham ao porto de São Sebastião, procurando atender a um
15 pedido da Secretaria Estadual do Meio Ambiente, visando sanar problemas como Roubo de
16 carga, estacionamento irregular, comércio irregular, prostituição, entre outros problemas
17 socioeconômicos, e oferecendo também uma área de apoio para os caminhoneiros. O
18 projeto, como extensão trará um olhar também para a Cidade de Caraguatatuba, e melhorar
19 o estacionamento de carros ao redor do hospital regional. Andreza apresenta o desenho do
20 projeto, e frisa a intenção de trazer benefícios para a cidade. O Conselheiro Sr. Pedro
21 Toyota questiona a alta demanda por vagar ao redor do Hospital e em contrapartida a baixa
22 quantidade de vagas. Andreza argumenta que enquanto a obra está sendo realizada, o
23 estacionamento do shopping estará disponível para os usuários do Hospital Regional, e
24 segue com a explanação sobre o projeto. O estacionamento terá 150 vagas de caminhões,
25 vagas PCD, rotas de acessibilidade e toda uma logística, desde a entrada, até a escolha das
26 vagas, e a saída dos veículos. As áreas de apoio são: portaria, escritório administrativo,
27 banheiros, vestiários, refeitório, cozinha e áreas de apoio para os caminhoneiros. Haverá
28 iluminação 24h (com mecanismos que evitam iluminação excessiva no hospital),
29 monitoramento por câmeras. Área de influência do projeto considerada é de um raio de
30 500m. Andreza frisa que a equipe analisou o projeto à luz do uso e ocupação do solo e
31 considerando o decreto 02/2013 que versa sobre o EIV, e ele foi considerado viável. A
32 respeito das disposições do EIV, a expectativa é que haja valorização imobiliária.
33 Equipamentos urbanos e comunitários não são o foco do empreendimento. Com relação à
34 poluição sonora, apesar de acreditar-se que não haverá impacto, a equipe se compromete a
35 fazer medições após o início da operação e solucionar quaisquer problemas decorrentes de

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE CARAGUATATUBA

Secretaria Municipal de Urbanismo
CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

36 poluição sonora. O conselheiro Marcelo Ruiz questiona a localização do empreendimento, e
37 considera próximo demais do Hospital e próximo demais do fluxo urbano da cidade, mesmo
38 a área da Serveng sendo tão extensa. Andreza defende que a área escolhida já tem alguma
39 infraestrutura prévia e, procurando atender com brevidade a exigência da Secretaria
40 Estadual de Meio Ambiente, o local acabou sendo a melhor opção. No futuro, existe alguma
41 expectativa de que esse estacionamento mude de local. O senhor Valmir de Moraes
42 questiona se não haverá excesso de fluxo na SP-55. O profissional José Guilherme, da
43 Serveng explica que o projeto está sendo desenvolvido no sentido de, ao contrário, diminuir
44 esse fluxo, evitando que os caminhões saiam do eixo do contorno da Tamoios e defende
45 também que o empreendimento devido a valorização imobiliária da área, provavelmente
46 será "expulso" em algum tempo. Conselheiro Alexandre Marçal Istringari questiona se há a
47 possibilidade de haver um termo de compromisso com a previsão de saída do
48 empreendimento de forma definitiva. O conselheiro Manoel questiona o prazo para entrega
49 e questiona se haverá estudo de impacto ambiental (EIA), e Andreza responde que será em
50 130 dias para implantação do empreendimento e que o empreendimento foi dispensado de
51 EIA. Dando continuidade na apresentação do EIV, não haverá impacto de poluição
52 atmosférica. Resíduos sólidos e líquidos gerados será somente o local, como de banheiros e
53 da cozinha. Não receberá carga viva. Não haverá material radioativo. Vibração e impactos
54 foi entendido que não haverá, pois foi optado por fazer fundação radier, evitando o uso de
55 bate estacas. No pátio os caminhões estarão majoritariamente parados e em baixa
56 velocidade. Comprometimento com o plantio de árvores no entorno de porte grande
57 procurando conforto térmico e visual, evitando causar impactos visuais no local. Será
58 instalado controle de tráfego e sinalização, tratamento paisagístico, preocupação com
59 drenagem com desenvolvimento de projeto de drenagem, iluminação e segurança do
60 perímetro contribuindo com a segurança, responsabilidade socioambiental e engajamento
61 com a sociedade local, principalmente funcionários dos empreendimentos do entorno
62 Senhor Claudio pergunta se o estacionamento será obrigatório no local, e é respondido que
63 sim. Senhor Manoel questiona o tamanho da infraestrutura de apoio, e considera que está
64 subdimensionado. Os representantes da Serveng explicam que tudo foi dimensionado de
65 acordo com as NBR aplicáveis. Seu Manoel questiona sobre as matrículas imobiliárias da
66 área, questão que é sanada explicando que está sendo feito um condomínio de matrículas
67 junto ao cartório. Andreza passa para a conclusão da apresentação do empreendimento,
68 frisando o avanço e o progresso esperado no contexto da cidade e também da região, uma
69 vez que a cidade de São Sebastião também será afetada positivamente. O Senhor
70 Secretário de Urbanismo Antônio César Abboud pede a palavra e abre para perguntas. O



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE CARAGUATATUBA
Secretaria Municipal de Urbanismo
CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

71 senhor conselheiro Delvan questiona as diferenças de valores com a implantação do
72 empreendimento no local ou em outro local, e menciona as questões caóticas que passa ao
73 residir próximo de locais com alto tráfego de caminhões. O senhor José Guilherme frisa
74 novamente que um empreendimento como este é 25x menos lucrativo do que um
75 empreendimento como o shopping, por exemplo, reforçando que tudo indica a brevidade da
76 instalação do estacionamento de caminhões, e que a preocupação atualmente não é a
77 rentabilidade imediata, mas uma visão estratégica a longo prazo. Senhor Conselheiro
78 Manoel frisa as potencialidades econômicas do empreendimento. Senhor Pedro Toyota
79 menciona que o setor imobiliário aguarda a muitos anos a ampliação do porto e da rodovia
80 do contorno. José Guilherme conta que será desenvolvido um aeródromo dentro da
81 propriedade da Fazenda Serramar para atender as operações de óleo e gás, trazendo um
82 pouco da demanda do Rio de Janeiro, fazendo atendimento, principalmente, de plataformas,
83 com movimentação financeira e geração de empregos. Senhor Conselheiro Leandro
84 menciona a necessidade de haver um espaço de convivência, evitando que os caminhões
85 fiquem ligados com ar ligado e gerando poluentes. Os técnicos da Serveng mencionam que
86 esse espaço já está contemplado no projeto. Senhor conselheiro Marcos Felipe questiona
87 sobre os eventuais danos no asfalto, e é respondido que foram feitos testes sobre essa
88 pavimentação. Senhor Conselheiro Valmir de Moraes questiona novamente a questão das
89 matrículas, e questiona se é perímetro urbano, o que é sanado com a resposta de que do
90 contorno da Tamoios para baixo é todo perímetro urbano, inclusive o empreendimento em
91 questão. Senhora Secretaria Adjunta Valeria Paula Pelogia reforça que todo o
92 empreendimento passou pelo aval de todas as secretarias do município e é aberta votação
93 a respeito do EIV. Não havendo manifestações contrárias, o EIV é aprovado por
94 unanimidade. Após a explanação aos conselheiros, às 12h00 deu-se por encerrada a
95 reunião. Nada mais havendo a tratar, encerro a presente ata lavrada por Marina Araujo
96 Poloni de Amaro, que, após lida e achada conforme, segue assinada por todos os membros
97 presentes do Conselho. Caraguatatuba, 25 de julho de 2025.

Antonio Cesar de Lima Abboud

Valéria Pelogia Cardozo

Anderson José Vitório Ribeiro

Pablo de Oliveira

Marcos Felipe de Souza

Fabício Maximiliano da Silva

Cesar Eduardo Ferreira



PREFEITURA MUNICIPAL DA ESTÂNCIA BALNEÁRIA DE CARAGUATATUBA

Secretaria Municipal de Urbanismo
CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO

Leandro Alves Emiliano

Bruna Paloma Ramos Cardoso

Marcelo Ruiz de Oliveira

Alexandre Marçal Stringari

Delvan Antunes do Nascimento

Pedro Hirochi Toyota

Rita de Cássia Chiado

Hallan Deivis Valente

Manoel Luiz Ferreira

William Martins da Silva

Valmir de Moraes

Cecília Maria Guarnieri

[Handwritten signatures corresponding to the names listed on the left]

[Handwritten initials/signatures at the bottom left]