ATA N°. 010/2025 - REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DA CIDADE DE ITATIAIA - CONCIDADE.

Aos dias dez do mês de junho, do ano de dois mil e vinte e cinco, tendo início às 17h30 n Teatro Municipal de Itatiaia, reuniram-se os seguintes membros: Fabiana Gisele Alves de Albuquerque - **Secretaria Municipal de Planejamento**, Diogo Maretti M da Rocha, **Secretaria Municipal de Obras e serviços Públicos**, Rozimar F de Oliveira Pires – **Secretaria Municipal de Habitação**, João Marcio Albino Silva **- Câmara Municipal de Itatiaia,** João Alberto Vianna Tavares - **Associação de Amigos e Moradores do Jardim Martinelli,** Adriana Fontes - **Associação dos Amigos de Itatiaia,** Camila Palermo Toblere Sergiane Carvalho de Assunção- **Associação de Moradores do Vale do Membeca,** Oswaldo Castro Junior - **Clube Finlândia,** Renan Henrique Rodrigues Siqueira - **Câmara de Dirigentes Lojistas de Itatiaia e Resende,** Ítalo Rodrigues Filho **– Associação dos Lojistas da Pequena Finlândia,** Aime Virkkilä Accorsi - **Instituto Vivendo Penedo (ISOKOTI).** Juliana Wiegand, Erica Oliveira, Douglas, Jose Valmir, Thais G P Miranda, Anna Villelar, Liliane, Daniel de Paiva Chaves Brum, André Carvalho, Suzialane da Silva Leopoldino, Daniel da Silva Duarte e Renata Vieira **– Munícipes ouvintes para discutir e deliberar sobre a seguinte PAUTA: 1)** Aprovação da Ata da 9ª reunião ordinária; **2)**Aprovação da minuta de nomeação dos Comitês e definição de agendas; **3)**· Apresentação Termo de Referência Plano Diretor (arquivo enviado aos Conselheiros eletronicamente); **4)**· Apresentação Plano Diretor; e **5)** Assuntos Gerais. Deu-se início reunião ordinária às 17:30hsob a presidência de Fabiana, Secretária M de Planejamento,e secretariado de xxxxxxxxxxxxxxxxx. Aberta a discussão e deliberação sobre o item 1 da pauta (**Aprovação da Ata da 9ª reunião ordinária**), foi apresentada dúvida sobre o quorum para deliberação e para a aprovação de Ata, sendo que, após a leitura do Regimento Interno se verificou que para aprovação da ata da reunião anterior não há necessidade de quórum específico. Sendo assim, a ata que foi aprovada por unanimidade.Aberta a discussão e deliberação sobre o item 2 da pauta (**Aprovação da minuta de nomeação dos Comitês e definição de agendas**), após convocação, foi aprovada por unanimidade a Resolução de composição dos comitês técnicos com a seguinte

Praça Mariana Rocha Leão, n° 20, Centro - 3352-2316 R. 324
E-mail: secplan@itatiaia.rj.gov.br - Site: www.itatiaia.rj.gov.br

composição:**COMITÊ TÉCNICO DE HABITAÇÃO**: João Marcio (CMI), Camila Palermo (AMAVAM), Hick Sene (Secr Habitação), Diogo Maretti (Obras PMI) e Fabiana Albuquerque (Sec. Planejamento);**COMITÊ TÉCNICO DE SANEAMENTO**: Adriana Fontes (AAI), Sandro (SMMA), Diogo Maretti (SMOSP), Camila Palermo (AMAVAM), Ulisses (GMAC), Aime (Isokoti), Oswaldo (Clube Finlandês);**COMITÊ DE TRANSPORTE E MOBILIDADE URBANA**: João Alberto (AMAJAM), Oswaldo (Clube Finlandês), Felipe Carvalho (SMOSP) Fabiana Albuquerque (SMP) e Ulisses (GEMAC). **COMITÊ TÉCNICO PLANEJAMENTO TERRITORIAL URBANO**: Fabiana Albuquerque (SMP), João Alberto (AMAJAM), Leticia (AMAJAM), Oswaldo (Clube Finlandês), Adriana Fontes (AAI), Camila Palermo (AMAVAM), Rosangela (ACETAP), Marcelo (SMT), Ulisses (AGEMAC), Ana Claudia (CDL). Considerando a solicitação de inscrição de participantes da população nos Comitês Técnicos, Adriana esclareceu que os comitês são formados pelos membros do Conselho, mas que a participação pela população é aberta, na qualidade de ouvinte, de forma que a Resolução de nomeação consta apenas os nomes dos Conselheiros do ConCidade. Camila sugeriu a criação de grupo do WhatsApp para a organização e discussão de cada Comitê, com o que concordou Fabiana, destacando que, após isso, fossem apresentadas as datas dos encontros. Aberta a discussão e deliberação sobre o item 3 da pauta (· **Apresentação Termo de Referência Plano Diretor),**foi informado por Fabiana que os arquivos eletrônicos do Termo de Referência e o Estudo Técnico Preliminar referentes a contratação de empresa para a revisão do Plano Diretor foram previamente enviados aos Conselheiros eletronicamente. Após algumas considerações, principalmente quanto a contratação da uma única empresa para elabora não só a revisão do Plano Diretor, bem como o Plano de Mobilidade Urbana, Plano de Manejo da Área de Proteção Ambiental de Penedo e Plano de Proteção e Preservação do Patrimônio Arquitetônico, Cultural e Artístico, tal como previsto nos documentos compartilhados,foi aprovado por todos os presentes que ambos os documentos serão estudados, principalmente sobre a possibilidade de desmembramento dos objetos, e a nova redação será proposta pelo Comitê Técnico de planejamento territorial urbano (CTPTU). Aberta a discussão e deliberação sobre o item 4 da pauta (**Apresentação sobre o Plano Diretor**), foi realizada, por Fabiana, a apresentação de slidessobre o "Zoneamento Urbano: Como o Munícipio organiza o uso do seu território". Camila participou ativamente com algumas ponderações, esclarecendo alguns pontos críticos quanto a Lei de Uso e

Praça Mariana Rocha Leão, nº 20, Centro - 3352-2316 R. 324
E-mail: secplan@itatiaia.rj.gov.br - Site: www.itatiaia.rj.gov.br

Ocupação do Solo, que integra o Plano Diretor, em especial sobre os tipos de zoneamento, má redação que abre brechas para aplicação equivocada, vezes por falta de capacidade ou conhecimento técnico dos servidores, vezes por corrupção, além de discrepâncias e incorreções de índices dos quadros anexos, além disso, esclareceu que, ao realizar a aprovação de uso comercial ou de serviços, a SecPlan não observa que estes tipos de uso devem ocorrer nas ZUM's (zonas de uso misto) existentes dentro de cada bairro, e não aleatoriamente dentro das ZR's, o que prejudica as referidas zonas residenciais. Por fim, destacou que as leis vigentes foram diversas vezes emendadas por leis complementares posteriores, que, no entanto, não foram compiladas, dificultando o acesso a informação pela população e profissionais que trabalham na área, como engenheiros e arquitetos, deixando um "grande poder" na mão dos servidores públicos, o que deveria ser evitado. Fabiana destacou, ainda, a dificuldade que a prefeitura tem de com o PD atual que tem algumas especificações que mais dificulta do que ajuda na hora de dar um alvará. João Alberto destaca que a organização das diretrizes de uso e ocupação de solo deveriam estar no Plano Diretor, dizendo que em Resende seria desta forma e que isso facilitava, ao seu ver, o acesso à informação. Aberta a discussão sobre o item 5 da pauta (Assuntos Gerais), após ser questionada quanto ao resultado da Resoluçãodo ConCidade referente ao empreendimento na Fazenda da Serra, Fabiana informou que foi cancelado o alvará de terraplanagem dado pela Prefeitura e arquivado o processo do empreendimento. Informou ainda que a empresa estaria recorrendo quanto a essa decisão. Camila fala dos vícios desse processo e Fabiana reforça que esse processo foi anulado. Camila pergunta ainda se será aberto um Processo Administrativo Disciplinar (PAD) e Fabiana confirma que sim. Adriana pergunta se chegou alguma informação do INEA sobre o caso. Foi informado pelo Daniel (Ouvinte) que o processo foi encaminhado para a Diretoria que apura se há alguma irregularidade com os processos de licenciamento e que não se tem mais informação sobre o assunto. Adriana pergunta sobre como anda a contratação do GeoPixel, Fabiana fala que a reformulação do Termo de Referência incluindo outros comandos necessários para atender a Secretaria de Planejamento. Camila aproveita e pergunta sobre a informatização dos processos e Fabiana informa que iniciará pela Secretaria de Saúde e depois passará para as demais secretarias.

Praça Mariana Rocha Leão, nº 20, Centro - 3352-2316 R. 324
E-mail: secplan@itatiaia.rj.gov.br - Site: www.itatiaia.rj.gov.br

Informa ainda que será publicado uma normativa sobre esse assunto. Camila pergunta se há alguma informação sobre outro projeto de parcelamento de solo em Penedo, como questionado por ela no dia 22/05 no grupo de whatsapp do conselho, além doUrbitar (já aprovado), do condomínio novo no início do Jd. Martinelli e do Buriti, destacando que é importante a atuação do Concidade em todos os processos de parcelamento de solo, mas também nos de aprovação de empreendimentos de médio e grande impacto, para não parecer que os Conselheiros possam estar atuando de forma discricionária, pois, por exemplo, até então não foi apresentado ao Conselho o processo de aprovação do novo empreendimento da Graal, que, evidentemente, é de grande porte. Questionada por Camila, Fabiana informou que este empreendimento não tinha sido aprovado ainda. Camila então questionou que, da mesma forma que o Buriti, já estava ocorrendo a terraplanagem no local, o que é vedado, caso o projeto não tenha sido aprovado ainda. Fabiana informou que de fato não há aprovação do projeto da Graal, e Camila pede que seja submetido ao Concidade. Fabiana responde dizendo que não tem informação na prefeitura sobre outros processos de parcelamento de solo ou médios e grandes empreendimentos. Adriana lembra que na primeira reunião presidida pela Fabiana em Penedo quando foi apresentado o fluxograma, ela havia informado que na ocasião existiam 3 processos de empreendimentos na prefeitura: Paineiras Park, Buriti e TJ Diniz. Por fim, ficou determinado para a **Pauta da reunião ordinária de 07 de julho de 2025**, a: **1)**Atualização das informações sobre processos de loteamentos na prefeitura (identificação dos processos ativos e respectivo andamento e autorizações emitidas); **2)** Apresentação do fluxograma da normativa da Secretaria de Planejamento sobre o trâmite e os critérios objetivos de análise dos processos de parcelamento de solo e empreendimentos de médio e grande porte; **3)** Informação sobre a instauração e Processo Administrativo Disciplinar relativamente ao processo de aprovação do loteamento Buriti; **4)** Informação sobre o acesso ao Geopixel; e **5)** Apresentação do processo de aprovação do projeto novo da Graal, Paineiras Park e TJ Diniz. Não tendo mais nada a tratar, Fabiana agradeceu novamente a presença de todos e deu por encerrada a reunião.

Praça Mariana Rocha Leão, nº 20, Centro - 3352-2316 R. 324
E-mail: secplan@itatiaia.rj.gov.br - Site: www.itatiaia.rj.gov.br

Fabiana Gisele Alves de Albuquerque
Presidente – ConCidade de Itatiaia

Thaís Gonçalves Pereira Miranda

Secretária Executiva – CONCIDADE de Itatiaia

Praça Mariana Rocha Leão, nº 20, Centro - 3352-2316 R. 324
E-mail: secplan@itatiaia.rj.gov.br - Site: www.itatiaia.rj.gov.br