

**PUBLICA DOM 23/10/2025**  
**CMDU**  
**CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO URBANO**  
**ATA DA 401ª REUNIÃO ORDINÁRIA**  
**09/09/2025**

Aos nove dias o mês de setembro do ano dois mil e vinte e cinco, foi realizada a quadringentésima primeira reunião ordinária programada para 18:30 horas, através da sala virtual, devidamente convocada pelo Diário Oficial do Município e encaminhada aos conselheiros por e-mail, com as seguintes presenças.

PONTÍFICA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE CAMPINAS (PUC)  
TITULA E PRESIDENTE DO CMDU: Fábio de Almeida Muzetti

ASSOCIAÇÃO MOVIMENTO RESGATE CAMBUÍ  
SUPLENTE: Maria Rodrigues Cabral

SINDICATO DOS ENGENHEIROS NO ESTADO DE SÃO PAULO (SEESP)  
TITULAR: Samir Musa

SINDUSCON SINDICATO DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL DO  
ESTADO DE SÃO PAULO  
TITULAR: Márcio Benvenuti

CIESP CENTRO DAS INDÚSTRIAS DO ESTADO DE SÃO PAULO  
TITULAR: Gilberto Vicente de Azevedo Junior

GRUPO PRÓ – URBE  
SUPLENTE: Fábio Silveira Bernils  
SUPLENTE: Marcelo Vinholes Ferreira

AMBAVI – ASSOCIAÇÃO DOS MORADORES DO BAIRRO DA VILA  
INDUSTRIAL  
TITULAR: Solange Mari Stabille Nigro  
SUPLENTE: Emmanuel Francisco Germano

OAB ORDEM DOS ADVOGADOS DO BRASIL 2ª SUBSEÇÃO DE  
CAMPINAS  
TITULAR: Ronal Gerd Seifert  
SUPLENTE: Eduardo Papamanoli Ribeiro

ASSOCIAÇÃO REGIONAL DE ESCRITÓRIOS DE ARQUITETURA (AREA)  
TITULAR: João Manuel Verde dos Santos

SUPLENTE: Fidelis Asta

UNICAMP – UNIVERSIDADE ESTADUAL DE CAMPINAS

SUPLENTE: Talita Meulman Tornisielo

SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E DESENVOLVIMENTO URBANO  
(SMPDU)

SUPLENTE: Mirian Lizandra Beltrami de O. Lima

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO

SUPLENTE: Maria Eduarda Bezerra Leite de Queiroz

#### ENTIDADE SUPLENTE

Associação Avança Campinas

TITULAR: Marcelo Goraieb

#### PAUTA

1. Apresentação e votação da Ata da 400ª Reunião Ordinária;
2. Apresentação, discussão e aprovação do Parecer referente ao **PLC nº 69/2025** – relator Fábio Muzetti;
3. Apresentação, discussão e aprovação do Parecer referente ao **PLC – 49/2025** – relator Fábio Muzetti  
*Dispõe sobre a concessão do Alvará de Uso das Edificações e do Certificado de Licenciamento Integrado (sistema REDESIM do Via Rápida Empresa JUCESP).*
4. Apresentação e formação de comissão referente ao **PLC nº 80/2025**  
*Dispõe sobre o licenciamento para a obtenção do Alvará de Execução Autodeclaratória para Obras no Município de Campinas, e estabelece normas, procedimentos e penalidades correlatas.*
5. Comunicados da Presidência e Conselheiros.

O Presidente deste Conselho Fábio de Almeida Muzetti, iniciou a reunião às 18:35hs. Cumprimentando e agradecendo a presença de todos. Em seguida fez a leitura da pauta. Informou que receberam mais um PLC Substitutivo total ao PLC nº 46/2024, já enviados a todos, mas não está incluído na pauta, solicitando a sua adesão, que foi aceito por todos. Informou também que entrou mais uma entidade no segmento movimentos sociais e populares , AMBAVI – Associação dos Moradores do Bairro Vila Industrial,

dando as boas-vindas a Senhora Solange Mari Stabille Nigro (titular) e ao Senhor. Emmanuel Francisco Germano (suplente), solicitou que a Conselheira Solange se apresentasse e falasse da entidade que representa. **A Conselheira** cumprimentou a todos, disse que é a presidente da AMBAVI – Associação do Bairro Vila Industrial, expressou o prazer em participar do Conselho esperando colaborar muito. Em seguida o **Conselheiro Emmanuel** declarou que é uma honra em participar do CMDU, comentou que a AMBAVI foi fundada pela Senhora Solange há 30 anos, e que estão fazendo o melhor tanto para o Bairro Vila Industrial como para Campinas. Passando para o primeiro item da pauta - Apresentação e votação da Ata da 400ª Reunião Ordinária, **o Presidente** indagou se todos receberam e leram, e se tem manifestação, não havendo, colocou em votação a sua apresentação, sendo aprovada pela maioria com duas abstenções. **O Presidente** inverteu a pauta, passando para o terceiro item - Apresentação, discussão e aprovação do Parecer referente ao **PLC – 49/2025 –** relator Fábio Muzetti, que procedeu a leitura do Parecer, explicando: se não pode no zoneamento, mas o que determina ser o uso de interesse público social? então deixa margem de interpretações para o interesse público e social. O processo fiscalizatório parece burocrático, pode gerar insegurança jurídica para os empreendedores. Após abriu a palavra, não houve manifestações, então foi colocado em votação a aprovação do Parecer apresentado, sendo aprovado pela maioria com uma abstenção. Referente ao segundo item - Apresentação, discussão e aprovação do Parecer referente ao **PLC nº 69/2025 – relator Fábio Muzetti**, o relator informou que os Conselheiros: João Verde, Fábio Bernils e Gilberto Azevedo participaram da elaboração do Parecer. Após procedeu a leitura do Parecer, explicando o Parecer Desfavorável ao PLC. Concluída a apresentação, **o Presidente** abriu a palavra para manifestações. **O Conselheiro Fábio Bernils** disse que no PLC estão transformando a EIV sem pedir a contrapartida, querem uma multa com EIV, está muito confuso. **O Conselheiro Eduardo Papamanoli** disse que tem acompanhado o município olha para o Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, que está faltando pouco de compreender de fato, após cadastramento que é uma falha grande, se não tem vizinhança, isso é outorga, impossibilidade de vizinho. **O Conselheiro João Verde** informou mas não tem certeza que a EIV da Cohab caiu, a questão não está sendo considerada dessa maneira, exemplo: chegou acontecer assim, um empreendimento com 150 (cento e cinquenta) unidades não tinha EIV, aí vinha um outro empreendimento com 60 unidades para sair da somatória das 200 (duzentas) unidades tinha que ter EIV, mas houve mudança. Ressaltou que poucas vezes chega ao CMDU um PLC com tantos conflitos, cada artigo tem um problema sendo criado, sugeriu que o PLC fosse retirado de pauta. **A Conselheira Mirian** disse que gostaria de comentar alguns pontos:

- o EIV é uma análise complexa para que se diga sim ou não, envolvendo diversas disciplinas, é uma análise multidisciplinar e que não fica a bel prazer de um técnico.

- uma coisa se tem cobrado muito do município é como avaliar os impactos cumulativos, algo difícil, mas que vários empreendimentos vão somando os impactos, e há uma tentativa de que o impacto cumulativo não venha trazer impactos negativos ao município.

- O EIV não vai avaliar o vizinho que cria gado, mas a urbanização tem um impacto muito grande no município e não só nas áreas lindeiras pois altera toda a dinâmica urbana, é necessário avaliar o impacto da urbanização em todo o município.

- A intenção não é penalizar, quando um TAC é assinado e descumprido, se não tem previsão de multa fica por isso mesmo, como por exemplo a mitigação de monitoramento, que o município não pode assumir de fazer, por isso a intenção é que se cumpra o que se comprometeu.

- estas análises são processos as vezes demorados justamente por serem multidisciplinares, e a demora não pode ficar somente “nas costas” dos técnicos, há demora também para responder e complementar os documentos que se pede, justamente por ser uma análise complexa. **O**

**Conselheiro Fabio Bernils** falou que a lei do EIV não pode ser desvinculada do PD e LPUOS , que ao definir o zoneamento que diz que pode fazer prédio, tem que estar previsto, que se resolve no zoneamento, falha do estudo do zoneamento extrapolando um pouco, grau de subjetividade - Concordo com a questão do zoneamento, quando permite um adensamento muito maior tem que ter essa análise, mas nós teríamos instrumentos, a Lei Orgânica prevê um CA básico 1 mas nós mantemos o CA da Lei 6.031, existe CA básico maior que o máximo, tem realmente uma discrepância nesses parâmetros, pois permite verticalizar e não temos o instrumento que seria para abarcar isso, o EIV tenta solucionar. Pontuou que a Lei diz que o técnico pode resolver, isso é preocupante, não só a responsabilidade que passa para o técnico, mas também a grande subjetividade que gera na análise.

**Conselheiro Marcelo Goraieb** disse que entendeu a posição da Conselheira Mirian, ele também vê a necessidade de investimentos, mas acha que todo o investimento precisa de um parâmetro que vai prever os gastos, tanto para o empreendedor como o comerciante, sugeriu ter um jeito de calcular isso de forma prévia, a pessoa tem que protocolar pra ver se tem ou não outros projetos, se a Prefeitura já tem alguma coisa instalado ou não, acha complicado gerar esse tipo de insegurança. Finda as manifestações **o**

**Presidente** colocou em votação a aprovação do Parecer que foi considerado desfavorável, sendo aprovado pela maioria, com 5 (cinco) abstenções, 01 (um) voto contrário. O quarto item da pauta: Apresentação e formação de comissão referente ao PLC nº 80/2025, para apresentação e discussão do Parecer, **o Presidente** sugeriu agendar uma Reunião Extraordinária para o dia 30 de setembro, que foi aceito por todos. A comissão foi formada da seguinte forma: Relator Conselheiro João Verde, colaboradores Conselheiros – Fábio Bernils, Fabio Muzetti, Marcelo Goraieb, ficando aberta para quem quiser participar. Quanto ao *Substitutivo total ao PLC nº 46/2024 Altera a Lei nº 12.474, de 16 de janeiro de 2006 que “Cria o Programa Municipal de Conservação, Uso*

*Racional e Reutilização de Água em Edificações e da outras providências". Após discussão e manifestações, por votação unânime foi concluído que não é de competência do CMDU analisar e exarar um Parecer sobre o PLC, que deverá ser comunicado à Câmara Municipal. E, nada mais havendo a tratar, **o Presidente Fábio Muzetti** encerrou a reunião às 19:33hs. Eu, Maria Célia Moura Martins, lavrei a presente ata.*