ATA N° 08/2026 – REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO DA CIDADE DO MUNICÍPIO DE UBATUBA

Ata n° 08 da Reunião Ordinária do Conselho da Cidade do Município de Ubatuba, realizada em **14 de outubro de 2026**, às 19h00min, nas dependências da Câmara Municipal de Ubatuba, sob a presidência do Sr. **Daniel Corrêa da Silva**. Às 19h00min, foi realizada a primeira chamada para verificação do quórum regimental, não sendo constatada a presença do número mínimo de conselheiros necessário à instalação da reunião. Em observância ao disposto no art. 14, parágrafo único, do Regimento Interno, aguardou-se o prazo regimental de 30 (trinta) minutos para a realização da segunda chamada, efetuada às 19h30min, ocasião em que foi constatada a presença de 15 (quinze) conselheiros, conforme lista de presença constante do **Anexo I**. Verificado o atendimento ao quórum regimental mínimo exigido para a instalação da reunião em segunda chamada, nos termos do art. 14 do Regimento Interno, o Senhor Presidente declarou aberta a sessão. A Ordem do Dia, previamente estabelecida, consistiu na seguinte pauta única: **"A crise habitacional em Ubatuba: diagnóstico e soluções"**. Inicialmente, o presidente Daniel Corrêa da Silva, também na condição de Diretor da Secretaria Municipal de Habitação, apresentou um panorama das principais problemáticas relacionadas à questão habitacional no Município de Ubatuba. Destacou a existência de inúmeros pedidos de demolição envolvendo residências localizadas em áreas de assentamentos irregulares, bem como as dificuldades para a aprovação e regularização dessas edificações, diante da ausência de condições legais e cadastrais necessárias, mencionando, entre os entraves, a inexistência de cadastro imobiliário municipal vinculado ao IPTU em diversas situações e legislação que respalde a aprovação dessas residências. Na sequência, explicou o funcionamento da Regularização Fundiária Urbana (REURB), esclarecendo que esse instrumento possibilita a regularização fundiária e a titulação dos ocupantes, mas não a regularização das construções existentes nesses terrenos. Ressaltou que, em diversos casos, não há dispositivos legais municipais que permitam a aprovação das edificações, uma vez que foram construídas em desacordo com as disposições da Lei Municipal n° 711/1984, que atualmente disciplina o uso e a ocupação do solo no Município. O presidente também chamou a atenção para as limitações da legislação urbanística vigente quanto à implantação de edifícios habitacionais com unidades residenciais no pavimento térreo, circunstância que, segundo expôs, desestimula a atuação de empresas interessadas em desenvolver empreendimentos habitacionais de menor custo no Município. Nesse contexto, ressaltou a necessidade de criação de Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), com a finalidade de estabelecer parâmetros específicos para a implantação de conjuntos habitacionais de interesse social e possibilitar o tratamento adequado dos assentamentos

existentes, inclusive quanto às medidas de contenção de novas ocupações irregulares e aos procedimentos de regularização cabíveis. Diante desse cenário, o presidente informou que elaborou uma minuta de projeto de lei voltada à regulamentação da matéria, considerando a legislação federal aplicável e as particularidades da realidade habitacional do Município de Ubatuba. Em seguida, abriu espaço para manifestações, questionamentos e contribuições dos conselheiros presentes. O Talles, representante das empresas de turismo náutico, questionou quem seria responsável por analisar se determinado núcleo habitacional se enquadraria nos critérios para inclusão em ZEIS. Em resposta, o presidente explicou que essa análise seria realizada por uma comissão técnica multidisciplinar, com participação das Secretarias Municipais de Habitação, Meio Ambiente e área Social, além da Defesa Civil, observadas as disposições legais aplicáveis. Na sequência, o mesmo conselheiro questionou se a criação de uma legislação específica para as ZEIS não poderia incentivar novas invasões e ocupações irregulares. O presidente respondeu que a proposta não teria essa finalidade, esclarecendo que a previsão de um marco temporal na legislação seria um dos mecanismos para delimitar o alcance das medidas previstas e evitar que a norma fosse interpretada como incentivo à formação de novos assentamentos irregulares. Posteriormente, o conselheiro Marcello de Oliveira, representante do Distrito Norte, questionou qual seria o prazo para que os beneficiários da REURB pudessem revender os imóveis regularizados. O presidente respondeu que, conforme a legislação federal, há previsão de restrição pelo período de 5 (cinco) anos nas hipóteses aplicáveis, acrescentando que seria possível avaliar a adequação da regulamentação municipal dentro dos limites legais. A conselheira Ana Carolina Santos Guimarães, representante das Aldeias Indígenas no Município complementou a manifestação, observando que a legislação municipal poderia estabelecer condições mais restritivas, desde que respeitada a legislação federal pertinente. Essa mesma conselheira também questionou a possibilidade de existência de lacunas ou brechas na futura legislação das ZEIS. O presidente reconheceu a dificuldade de prever e controlar todas as situações possíveis, ressaltando, contudo, a importância da análise técnica e da contribuição dos conselheiros para o aperfeiçoamento da proposta. Complementou que a aprovação das edificações existentes nos núcleos abrangidos pela regularização estará condicionada à prévia aprovação da respectiva REURB, observados os requisitos legais e urbanísticos aplicáveis, uma vez que a regularização fundiária, por si só, não implica a aprovação automática das construções existentes. Na continuidade, o presidente informou que encaminharia a minuta do projeto de lei aos conselheiros por correio eletrônico no dia seguinte à reunião, a fim de que o documento fosse analisado e discutido com os segmentos representados no Conselho. Inicialmente, propôs que, após esse período de

análise, fosse realizada uma reunião extraordinária, aproximadamente duas semanas depois, para discussão e eventual deliberação sobre a matéria. O conselheiro Ulysses Berberian Miguez, representante dos Profissionais Liberais da Atividade Pesqueira e Maricultura, sugeriu a realização de uma reunião intermediária, antes da deliberação, para que os conselheiros pudessem reunir e apresentar as opiniões e contribuições dos respectivos segmentos representados. Considerando a sugestão, o presidente propôs que os conselheiros encaminhassem suas observações e sugestões ao endereço eletrônico institucional do Conselho, permitindo a consolidação das contribuições em um único documento, que seria posteriormente compartilhado com todos os membros. A conselheira Ana Carolina Santos Guimarães sugeriu a disponibilização da minuta em uma plataforma de armazenamento e compartilhamento de arquivos, permitindo que os conselheiros tivessem acesso ao documento e pudessem inserir comentários e sugestões diretamente no material. Em resposta, o presidente informou que o Conselho da Cidade não dispõe, atualmente, desse recurso. Diante disso, a conselheira Ana Carolina Santos Guimarães se dispôs a disponibilizar a minuta em um drive para consulta e inclusão das contribuições pelos conselheiros, comprometendo-se a informar o link de acesso no grupo de aplicativo de mensagens do grupo de trabalho já existente no âmbito do Conselho. A proposta foi aceita pelos presentes, ficando acordado que o documento seria compartilhado por esse meio, a fim de facilitar a análise conjunta, a organização das sugestões e o aperfeiçoamento da proposta legislativa. Ainda durante a discussão, a mesma conselheira solicitou que fosse avaliada a formalização de um Documento de Formalização da Demanda (DFD) destinado a subsidiar a previsão de recursos para o funcionamento das atividades do Conselho da Cidade. Mencionou, entre as necessidades a serem consideradas, a aquisição de aparelho celular para uso institucional, a disponibilização de ferramenta de armazenamento e compartilhamento de arquivos, os custos relacionados ao café servido durante as reuniões e a identificação dos procedimentos administrativos necessários para viabilizar a correspondente previsão orçamentária. Na sequência, a convidada Marcela Pedro questionou a necessidade de elaboração de um projeto de lei específico sobre a matéria, considerando a existência da REURB. Em resposta, o presidente esclareceu que a REURB se destina à regularização fundiária, relacionada ao solo e à titulação, não abrangendo automaticamente a regularização das edificações existentes. Reiterou que, em razão das incompatibilidades de diversas construções com a legislação municipal vigente, não há, em muitos casos, amparo legal para sua aprovação, o que evidencia a necessidade de discutir soluções normativas adequadas à realidade habitacional do Município. Em seguida, a conselheira Mônica Spegiorin, representante do Movimento Ambientalista, destacou a importância dos conselheiros examinarem

cuidadosamente a minuta das ZEIS, de modo a identificar e evitar possíveis lacunas que possam comprometer os objetivos da futura legislação. Questionou, ainda, se não seria mais adequado aguardar a aprovação do novo Plano Diretor antes de elaborar outra lei sobre a matéria, ponderando que a criação de mais uma norma nesse momento acrescentando mais uma emenda na Lei Municipal nº 711/1984, a qual, segundo sua manifestação, já apresenta sucessivas alterações. Após as manifestações, o presidente Daniel Corrêa da Silva esclareceu que se encontra em andamento o procedimento licitatório para a contratação de empresa especializada responsável pela elaboração do novo Plano Diretor do Município de Ubatuba. Informou que, durante os dois meses anteriores à reunião, os conselheiros participaram de estudos sobre o Plano Diretor instituído em 2006, por meio do grupo de trabalho constituído para essa finalidade. Explicou que essa atividade teve como objetivo proporcionar aos conselheiros conhecimento prévio sobre o instrumento de planejamento urbano previsto anteriormente, de modo que, quando a empresa contratada apresentar sua proposta de revisão, o Conselho disponha de conhecimentos mínimos para examinar o material, formular questionamentos e apresentar contribuições fundamentadas. Na sequência, o presidente discorreu sobre o histórico da Lei Municipal nº 711/1984, que atualmente disciplina o uso e a ocupação do solo no Município, destacando a necessidade de atualização da legislação urbanística municipal. Explicou que, após a aprovação do novo Plano Diretor, a legislação de uso e ocupação do solo deverá ser substituída por uma nova lei, elaborada com fundamento nas diretrizes e disposições do novo Plano Diretor, de modo a assegurar maior compatibilidade entre os instrumentos de planejamento e ordenamento territorial. O presidente ponderou, entretanto, que, diante da situação habitacional urgente do Município, anteriormente apresentada e debatida durante a reunião, seria difícil aguardar a conclusão de todas as etapas de elaboração, tramitação e aprovação do novo Plano Diretor e, posteriormente, da nova legislação de uso e ocupação do solo para iniciar o enfrentamento das questões discutidas. Nesse sentido, justificou a apresentação antecipada da proposta relativa às ZEIS como forma de promover o debate e buscar alternativas normativas para as demandas habitacionais existentes, ressaltando a importância da participação dos conselheiros na análise e no aperfeiçoamento do texto, sem prejuízo do processo de revisão mais amplo da legislação urbanística municipal. O presidente reiterou que a minuta será submetida à apreciação do Conselho justamente para que os membros possam avaliar seu conteúdo, discutir seus efeitos com os respectivos segmentos representados e apontar possíveis falhas, omissões ou aspectos que necessitassem de aprimoramento antes de eventual deliberação. Após as manifestações, foram estabelecidos os seguintes encaminhamentos: I - O presidente Daniel Corrêa da Silva encaminhará a

minuta do projeto de lei aos conselheiros por correio eletrônico no dia seguinte à essa reunião, para análise e discussão com os respectivos segmentos representados; II – A conselheira Ana Carolina Santos Guimarães ficará responsável por disponibilizar a minuta em ambiente de armazenamento compartilhado, permitindo que os conselheiros consultem o documento e registrem suas sugestões e comentários; III – Os conselheiros deverão encaminhar suas contribuições e comentários à minuta até o dia 26 de outubro de 2026, a fim de viabilizar a consolidação das manifestações recebidas e o posterior compartilhamento do documento consolidado com todos os membros do Conselho, para conhecimento e análise conjunta; IV – Ficou prevista a realização de reunião do Conselho no dia 4 de novembro de 2026, destinada à discussão da minuta e à deliberação sobre a matéria, podendo ser realizadas sessões adicionais caso o volume de contribuições ou a complexidade dos temas exija maior aprofundamento; V – Deverá ser avaliada a formalização de Documento de Formalização da Demanda (DFD) e a identificação dos procedimentos administrativos e orçamentários necessários ao custeio das atividades do Conselho da Cidade, incluindo as necessidades de comunicação institucional, compartilhamento de arquivos e apoio às reuniões. Nada mais havendo a tratar, o Senhor Presidente, Daniel Corrêa da Silva, agradeceu a presença e a participação dos conselheiros e demais presentes e declarou encerrada a Reunião Ordinária às 21h15min. Para fins de registro e formalização dos trabalhos realizados, foi lavrada a presente Ata, que será assinada pelo Presidente e pelo Secretário Executivo.

gov.br Documento assinado digitalmente
DANIEL CORREA DA SILVA
Data: 21/10/2026 15:19:15-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

PRESIDENTE DO CONSELHO
Daniel Corrêa da Silva

gov.br Documento assinado digitalmente
MAURICIO MENEGATTI ROMANO DE PAULA
Data: 21/10/2026 15:22:09-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

SECRETÁRIO EXECUTIVO
Mauricio Menegatti Romano de Paula

UBATUBA/SP