

ATA DA REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL – CMDT

Data: 01 de outubro de 2025

Local: Sala de reuniões da Prefeitura Municipal de São Bento do Sapucaí

Início da reunião: 08h32min.

Término da reunião: 10h05min.

Participantes:

Jaelci Evandro de Camargo – Titular Poder Público Gabinete

Anderson da Silva Moraes – Titular Poder Público Sec. Obras e Serviços

Tatiane T. da Silva Barros – Titular Poder Público Sec. Agricultura

Elvis Denes de Oliveira – Titular Sociedade Civil

Antonio Cláudio Domingues – Titular Sociedade Civil

Felipe Marcondes Dias – Titular Sociedade Civil

Alex R. Couri – Arquiteto da PMSBS

Juliano Bellato – Arquiteto da PMSBS

Débora Carvalho de Souza – Escriturária do Departamento de Engenharia e redator da ATA

No dia 1º de outubro de 2025, às 8h32min, na sala de reuniões da Prefeitura Municipal de São Bento do Sapucaí, reuniu-se o Conselho Municipal de Desenvolvimento Territorial (CMDT), com a finalidade de tratar de assuntos relacionados à composição do Conselho, à criação do Fundo Municipal de Desenvolvimento Territorial, às oficinas das Unidades de Planejamento (UPs), à tramitação do Projeto de Lei referente ao Plano Diretor, bem como de outros temas pertinentes.

1. Ajuste dos membros e substituições

O Sr. Antonio Cláudio iniciou a reunião informando que a conselheira Thaís havia encaminhado um documento solicitando afastamento. Após contato com o Sr. Jonas, foi esclarecido que o mesmo possui grande carga de responsabilidades e prefere se desligar do Conselho. Mencionou também estar tentando o retorno da conselheira Thaís. Informou também a ausência da Sra. Yara, que não tem comparecido às reuniões nem retornado os contatos.

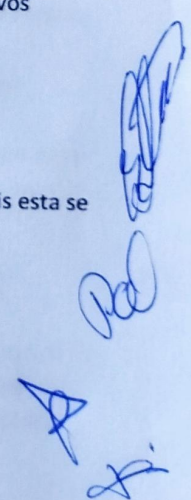
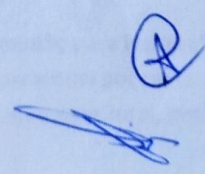
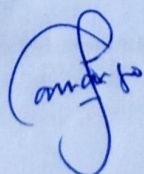
Durante a discussão sobre a composição do Conselho, foi levantada a questão das vagas deixadas por membros desligados. Ficou acordado que será verificada a forma adequada para a inclusão de novos representantes, a fim de preencher as vagas existentes.

2. Criação do Fundo do CMDT

Foi levantada a pauta sobre a criação do Fundo do CMDT, questionando como será elaborado.

Anderson esclareceu que não é possível utilizar recursos da outorga onerosa do Plano Diretor, pois esta se aplica apenas aos casos de Coeficiente de Aproveitamento (CA), pouco utilizados atualmente.

Foi ressaltada a importância de definir claramente as fontes de recursos e percentuais do fundo, observando exemplos de outros conselhos.



3. Oficinas das UPs

Foi questionado sobre a realização das oficinas das UPs. Anderson informou que há intenção de contratar uma empresa especializada para conduzir o processo.

Alex observou que, conforme apresentado no curso anterior, cada município deve desenvolver sua metodologia própria para garantir efetiva participação popular.

Foi sugerido buscar apoio da universidade para atualização dos mapas e bases cartográficas. Foi salientado que há um inventário cartográfico do IGC disponível e que o contato com a universidade pode gerar parceria técnica.

Ficou acordado que as oficinas deverão ser realizadas em etapas de capacitação, possivelmente entre o final de outubro e o início de novembro, conforme cronograma a ser definido. Será também elaborado um material de apoio para subsidiar o processo de capacitação e orientar os participantes.

4. Situação dos Condomínios e Zoneamento

Foi discutido a necessidade de reconhecimento em campo das áreas dos condomínios Monte Rei e Alpes de Campos do Jordão, observando que o último apresenta maior restrição ambiental devido à presença de mata ciliar e vegetação nativa.

Anderson afirmou que a mudança de zoneamento dessas áreas é inviável, mas propôs estender os corredores viários para zonas de preservação e uso restritivo (ZP, ZCH e ZCBIO) com faixa de aproximadamente 150 a 250 metros a partir das vias públicas, permitindo construções controladas. Sugeriu também corrigir uma informação constante nas tabelas do Plano Diretor, alterando o módulo mínimo rural de 30.000 m² para 20.000 m², conforme norma do INCRA. Destacou a necessidade de elaboração de uma nova PL para tratar da mudança de zoneamento onde será o conjunto habitacional do CDHU no bairro Paiol Grande.

5. Outorga Onerosa e Habitação

Anderson propôs a inclusão da outorga onerosa para taxa de ocupação, e não apenas para o coeficiente de aproveitamento, de modo a criar um instrumento de compensação financeira para quem desejar construir além do limite permitido.

Houve ainda debate sobre a criação de zonas ZEIS (Zonas Especiais de Interesse Social) voltadas a lotes menores e acessíveis, visando à inclusão da população local. Foi reforçada a importância de equilibrar o crescimento urbano e o interesse turístico.

6. Dinâmica imobiliária e expansão urbana

Os conselheiros discutiram o aumento da especulação imobiliária no município e as dificuldades de acesso à moradia pela população.

Alex propôs a utilização do instrumento de direito de preempção, a fim de possibilitar que o Poder Público tenha prioridade na aquisição de áreas de interesse coletivo.

Anderson esclareceu que o Plano Diretor já contempla áreas destinadas ao uso institucional, porém destacou que o tema poderá ser aprofundado em revisões futuras do instrumento.

Foi ressaltado que o atual limite da área urbana encontra-se restrito e não reflete a realidade consolidada da cidade, sendo sugeridos ajustes no Plano Diretor de modo a acompanhar o desenvolvimento urbano e territorial local.

7. Indústrias de Baixo Impacto

Elvis observou que o Projeto de Lei em tramitação não contempla a permissão para instalação de indústrias de baixo impacto em todos os zoneamentos, o que tem gerado questionamentos por parte de munícipes.

Anderson esclareceu que a proposta atual autoriza tais atividades apenas na zona rural, permanecendo

restritas nas zonas ZCH, ZCBIO e ZP, e que eventuais ampliações deverão ser objeto de estudo técnico. Felipe sugeriu a realização de um mapeamento das pequenas indústrias já existentes na zona rural, com vistas à possível concessão de anistia para regularização, além da inclusão de exigência de paisagismo nas fachadas industriais no futuro Código de Obras, de modo a preservar a harmonia e a estética urbana.

8. Outras deliberações e encaminhamentos

- O Sr. Anderson solicitou alteração no Decreto Municipal de nomeação, substituindo o suplente Thiago e inclusão de membros, considerando mudança de pasta.
- Foi acordado que o CMDT deverá discutir mais detalhadamente a estruturação do Fundo Municipal, avaliando a possibilidade de integrar recursos de outros fundos já existentes.
- Antonio Cláudio ressaltou a importância de mobilizar novos conselheiros e dar maior visibilidade às reuniões.
- Decidiu-se criar um perfil oficial do CMDT em rede social (Instagram), a ser administrado coletivamente, com a regra de repasse de gestão em caso de mudança de membros. Felipe se dispôs a criar o perfil.
- Antonio Cláudio informou que a PL encaminhada na última reunião será apresentado em audiência pública, e verificará junto à Câmara Municipal a data e os procedimentos relativos à audiência.

9. Encerramento

Nada mais havendo a tratar, o Sr. Antônio Cláudio agradeceu a presença de todos e declarou encerrada a reunião às 10h05min.

Assinaturas:

Jaelci Evandro de Camargo

Anderson da Silva Morais

Tatiane T. da Silva Barros

Felipe Marcondes Dias

Antonio Cláudio Domingues

Elvis Denes de Oliveira

