

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

Data: 10 de setembro de 2025

Local: Auditório da Prefeitura Municipal de São Bento do Sapucaí

Pauta: Projeto de Lei Complementar para alterações no Plano Diretor (LC nº 1.841 de 29 de novembro de 2016).

Início da reunião: 08h53min.

Término da reunião: 09h50min.

Participantes:

Jaelci Evandro de Camargo – Titular Poder Público Gabinete	Roberta Domiciano – Arquiteta (Sociedade Civil)
Anderson da Silva Moraes – Titular Poder Público Sec. Obras e Serviços	Jucielle Reis – Arquiteta (Sociedade Civil)
Rafael de Freitas Leite – Titular Poder Público Sec. Turismo	Vitor Gabriel G. – Arquiteta (Sociedade Civil)
Tatiane T. da Silva Barros – Titular Poder Público Sec. Agricultura	Brennda Camargo Rosa – Arquiteta (Sociedade Civil)
Brian Arantes de Camargo – Titular Poder Público Sec. Fazenda	Alex R. Couri – Arquiteto da PMSBS
Douglas Gomes Carlos – Suplente Poder Público Sec. Fazenda	Juliano Bellato – Arquiteto da PMSBS
Luiz Donizetti Pires – Titular Sociedade Civil	Rafael Souza Barros – Vice Prefeito da PMSBS
Pretronilha A. de Oliveira – Suplente Sociedade Civil	Nádia J. (Sociedade Civil)
Felipe Marcondes Dias – Titular Sociedade Civil	Silvio do Nascimento – Arquiteto (Sociedade Civil)
Cássia S. Buitoni – Suplente Sociedade Civil	Gilberto Donizeti de Souza – Prefeito da PMSBS
Antonio Cláudio Domingues – Titular Sociedade Civil	Cíntia Tomie Suguino – Secretária de Turismo, Cultura e Desenvolvimento Econômico
Elvis Denes de Oliveira – Titular Sociedade Civil	Débora Carvalho de Souza – Escriturária do Departamento de Engenharia e redator da ATA

Desenvolvimento da Reunião:

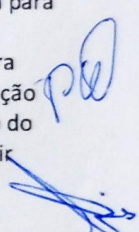
A reunião teve por objetivo apresentar o projeto de Lei Complementar que altera a Lei Complementar nº 1.841 de 29 de novembro de 2016, e em seus anexos, modificar dispositivos legais e regulamentar o Projeto Simplificado para residências unifamiliares de multifamiliares (R1 e R2).

A reunião foi aberta pelo Sr. Antônio Cláudio, que cumprimentou a todos, explicou que o objetivo do encontro era apresentar a proposta de projeto de lei, possibilitar a discussão sobre os temas e, se possível, alcançar uma decisão positiva até o final do dia, agradecendo, em seguida, a presença de todos.

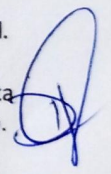
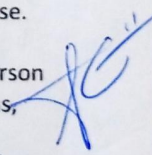
O Sr. Anderson iniciou a apresentação explicando que se trata de um projeto de lei preliminar, elaborado para atender às demandas e pendências atualmente existentes no Departamento de Engenharia, especialmente relacionadas ao zoneamento, recuos e à simplificação de projetos. Informou que as alterações estão dispostas em anexos e em alguns artigos do texto legal, incluindo a tipologia R2, inexistente até então no município, mas necessário para suprir as demandas de profissionais e da população. Ressaltou que o projeto está estruturado em capítulos e deu início à leitura.

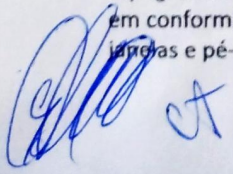
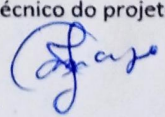
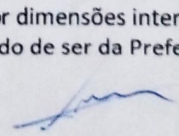
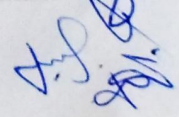
Durante a exposição, Anderson destacou que, no projeto simplificado para as tipologias R1 e R2, não será mais exigida a apresentação de planta baixa com disposição de cômodos e esquadrias, sendo necessário apenas o corte e a altura total do edifício, com o objetivo de simplificar a análise técnica. Sobre a acessibilidade, esclareceu que as edificações deverão estar em conformidade com a NBR 9050.

Em seguida, informou que a tipologia R2 não será aplicado nas zonas ZP, ZCBIO e ZCH, o que gerou questionamento da Sra. Roberta sobre a ausência do R2 em ZCH. Anderson respondeu que a ZCH é uma zona mais restritiva e que a possibilidade de implantação do R2 nesse zoneamento poderá ser estudada futuramente.

Tratou-se também da possibilidade de instalação de pergolados nas áreas de recuo, esclarecendo Anderson que tal uso será permitido apenas com delimitação de área, para evitar que os proprietários ocupem a totalidade do recuo. A Sra. Juciele questionou a possibilidade de estender o beiral da casa e construir uma garagem com pergolado para dois carros e uma moto. Anderson respondeu que isso será possível desde que respeitados os limites determinados, destacando que não se pode deixar margem para ocupação de toda a área de recuo. Vitor e Roberta ponderaram que a área mínima proposta, de 5x5 metros, seria insuficiente para atender às demandas. Diante disso, Anderson propôs uma solução para sanar a demanda, sugerindo a retirada da delimitação fixa de 5x5 e a adoção apenas de uma delimitação por área em metros quadrados (25m²), garantindo maior flexibilidade. Juliano argumentou que o uso do recuo com pergolado deve ser tratado como exceção, e que, para garagens maiores, deve-se construir dentro da área permitida. 

Em relação aos índices urbanísticos, Anderson esclareceu que os banheiros, varandas e garagens deverão ser computados no CA (coeficiente de aproveitamento). Douglas alertou que há confusão entre área computável e área construída para fins de IPTU, e Anderson esclareceu que, conforme a nova proposta, praticamente toda área construída será considerada computável, eliminando a divergência atual.

Anderson esclareceu que houve alteração no prazo para análise de projetos, no prazo para resposta aos comunique-se e na quantidade máxima de comunique-se que podem ser emitidos pelo Departamento. A partir de agora, caso as pendências não sejam sanadas após a emissão do terceiro comunique-se, o processo será arquivado, sendo necessária a abertura de um novo protocolo para continuidade da análise. Roberta relatou que, mesmo após sanar as pendências indicadas no primeiro "comunique-se", frequentemente são emitidos novos documentos com exigências que não constavam no anterior. Anderson esclareceu que o correto é a emissão de um único "comunique-se" com todas as solicitações necessárias, devendo o mesmo documento ser reenviado com as informações sobre o que foi atendido, não sendo correto acrescentar novas exigências posteriormente. Disse ainda que, se isso continuar acontecendo, deve ser informado diretamente a ele para que sejam tomadas as devidas providências. 


Anderson informou que apenas os condomínios Pereiral e Pôr do Sol terão alteração de zoneamento para AEPAR, e que o Condomínio Village passará de ZCH para AUP. Explicou que os condomínios Alpes e Monte Rei não sofrerão alterações por não terem apresentado o levantamento topográfico exigido. Sobre os recuos, esclareceu que o recuo mínimo frontal e de fundos nos anexos 9 e 7, em conformidade com o Código Civil, e que, com a nova lei, a responsabilidade por dimensões internas, janelas e pé-direito será transferida para o responsável técnico do projeto, deixando de ser da Prefeitura. 




Foi abordada a possibilidade de análise conjunta das etapas arquitetônica e ambiental, sugerida por Silvio, mas Anderson explicou que isso não é possível, pois as questões ambientais influenciam diretamente na viabilidade do projeto e são especialmente relevantes em áreas rurais, onde está concentrada a maior parte das novas construções. Anderson acrescentou que a revisão geral do Plano Diretor ocorrerá apenas em 2026, conforme o prazo de dez anos previsto.

Na sequência, o Sr. Felipe ressaltou os avanços trazidos pelo artigo 85 do projeto. Vitor questionou sobre os trâmites seguintes, e Anderson explicou que, após a aprovação interna, o projeto de lei será encaminhado à Câmara Municipal e passará por audiência pública, sendo os participantes devidamente informados. O Sr. Antônio Claudio estipulou prazo de 15 dias para análise do projeto pela Câmara e solicitou que os conselheiros participem do próximo objeto da capacitação das UPS.

Em seguida, o projeto de lei foi colocado em votação, tendo recebido votos favoráveis de todos os titulares presentes, sendo, portanto, aprovado por decisão unânime. Ficou também definida a data da próxima reunião para o dia 24 de setembro, às 8h.

Nada mais havendo a tratar, o Sr. Antônio Cláudio agradeceu a presença de todos e declarou encerrada a reunião às 09h50min.

Assinaturas:

Jaelci Evandro de Camargo

Anderson da Silva Moraes

Rafael de Freitas Leite

Tatiane T. da Silva Barros

Brian Arantes de Camargo

Luiz Donizetti Pires

Felipe Marcondes Dias

Antonio Cláudio Domingues

Elvis Denes de Oliveira

Douglas Gomes Carlos

Pretronilha A. de Oliveira

Cássia S. Buitoni