

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

Data: 15 de outubro de 2025

Local: Auditório da Prefeitura Municipal de São Bento do Sapucaí

Início da reunião: 08h28min.

Término da reunião: 10h06min.

Participantes:

Jaelci Evandro de Camargo – Titular Poder Público Gabinete
Anderson da Silva Morais – Titular Poder Público Sec. Obras e Serviços
Tatiane T. da Silva Barros – Titular Poder Público Sec. Agricultura
Brian Arantes de Camargo – Titular Poder Público Sec. Fazenda
Luiz Donizetti Pires – Titular Sociedade Civil
Petronilha A. de Oliveira – Suplente Sociedade Civil
Felipe Marcondes Dias – Titular Sociedade Civil
Elvis Denes de Oliveira – Titular Sociedade Civil
Cássia S. Buitoni – Suplente Sociedade Civil
Antonio Cláudio Domingues – Titular Sociedade Civil
Cintia Tomie Suguino – Secretária de Turismo, Cultura e Desenvolvimento Econômico (PMSBS)
Alex R. Couri – Arquiteto (PMSBS)
Juliano Bellato – Arquiteto (PMSBS)
Othon Cristian Gnocchi – Fiscal de Obras e Posturas (PMSBS)
Débora Carvalho de Souza – Escriturária do Departamento de Engenharia (PMSBS) e redator da ATA

No dia quinze de outubro de dois mil e vinte e cinco, às oito horas e vinte e oito minutos, no auditório 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 ao projeto do novo CDHU, projeto de lei referente à criação de nova Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) e assuntos correlatos ao planejamento urbano e habitação, bem como de outros temas pertinentes.

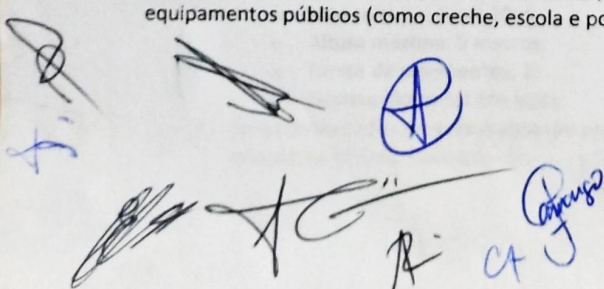
1. Abertura

O Sr. Antonio Cláudio deu início à reunião, informando que Anderson e Elvis estiveram na Câmara Municipal para discutir o Projeto de Lei anteriormente encaminhado pelo Conselho. Comunicou que o referido projeto passou por ajustes técnicos e correções, porém sem necessidade de apresentação de emenda. Informou ainda que a Audiência Pública será realizada no dia 31 de outubro (sexta-feira), às 18h, na Câmara Municipal.

2. Empreendimento Habitacional – CDHU

Foi apresentado o projeto referente à implantação de 20 unidades habitacionais do CDHU, em terreno localizado no Paiol Grande, próximo à Rua Nicolina Gargaglione Camargo. Para viabilizar o empreendimento, será necessária a alteração do zoneamento de Corredor Rururbano para ZEIS (Zona Especial de Interesse Social), tendo em vista que a área precisa ser classificada como urbana.

O projeto prevê 40 lotes no total, sendo 20 destinados às casas e os demais mantidos vagos. Serão reservados seis lotes frontais para uso comercial, além de áreas institucionais destinadas à instalação de equipamentos públicos (como creche, escola e posto de saúde).



3. Planejamento Urbano e Zoneamento

Foi discutido o impacto urbanístico e imobiliário da implantação das unidades habitacionais e a necessidade de avaliar possível expansão do zoneamento para áreas vizinhas, garantindo o crescimento ordenado e infraestrutura adequada.

Ficou sugerido o reordenamento do zoneamento ZEIS, com lotes de dimensões reduzidas, adequando-se ao perfil social da população de baixa renda. Durante a discussão, foram analisadas diversas possibilidades de dimensionamento, como lotes de 5m x 25m (125m²) e outras variações, considerando aspectos de viabilidade urbanística e conforto habitacional. Após análise, definiu-se o lote mínimo de 7m x 20m (140 m²), altura máxima das edificações de 9 metros e limite de dois pavimentos. Em razão da redução da área do lote, ressaltou-se a necessidade de permitir recuo zero em uma das laterais, de modo a viabilizar um dimensionamento adequado para a futura edificação.

O CDHU deverá priorizar o conforto e a infraestrutura, com ruas amplas, calçadas acessíveis, arborização, áreas verdes e equipamentos públicos. O acesso principal será pela Rodovia Prefeito Benedicto Gomes de Souza, com possível acesso secundário pelos fundos. A área institucional e comercial ficará na parte frontal do terreno, com possibilidade de implantação de rotatória de acesso e vias estruturadas.

Foi levantada a preocupação quanto à existência de áreas sujeitas a alagamentos. Foi esclarecido que as construções serão executadas na parte mais alta do terreno, e sugerido solicitar parecer técnico da FEHIDRO sobre as condições do solo e riscos de inundação, bem como reservar faixa de amortecimento ambiental.

4. Questões Sociais, Econômicas e Aspectos Urbanísticos

Destacou-se a importância de garantir que o projeto ZEIS mantenha o caráter social, que beneficie a população de baixa renda, evitando descaracterizações e ocupações irregulares futuras. Foi sugerido que a Prefeitura possa vender os lotes a preço de custo para famílias de baixa renda, reforçando a função social da moradia.

Ressaltou-se que a fiscalização municipal deve atuar de forma efetiva para impedir ampliações irregulares e preservar o planejamento original. Houve consenso sobre a importância da conscientização social.

Foi sugerido mobilizar proprietários interessados em novos loteamentos para apresentar propostas ao Conselho, a fim de avaliar futuras mudanças de zoneamento.

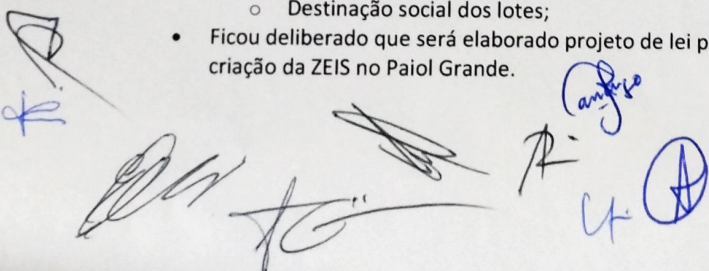
5. Tributação e Desenvolvimento Local

Foi apresentada a situação tributária dos meios de hospedagem e comércios locais, apontando que grande parte dos estabelecimentos atua como MEI, o que reduz a arrecadação municipal. Discutiu-se a possibilidade de criar legislação específica para que plataformas digitais de hospedagem (como Booking e Airbnb) recolham ISS ao município.

Há estudo para a implantação de um sistema de inteligência turística a fim de consolidar dados e subsidiar políticas de arrecadação e incentivo ao turismo. O município avalia adotar mecanismos de cobrança e incentivo semelhantes aos de outras estâncias turísticas, como taxas e vouchers turísticos.

6. Deliberações e Encaminhamentos

- Definido para o zoneamento ZEIS:
 - Lote mínimo: 7m x 20m;
 - Altura máxima: 9 metros;
 - Limite de pavimentos: 2;
 - Destinação social dos lotes;
- Ficou deliberado que será elaborado projeto de lei para alteração do zoneamento, formalizando a criação da ZEIS no Paio Grande.



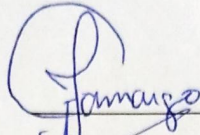
- Foi proposta nova reunião extraordinária para tratar especificamente dos corredores de expansão urbana, marcada para 22 de outubro, às 8h.

7. Encerramento

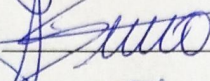
Nada mais havendo a tratar, o Sr. Antonio Cláudio agradeceu a presença de todos e declarou encerrada a reunião às 10h06min.

Assinaturas:

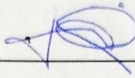
Jaelci Evandro de Camargo



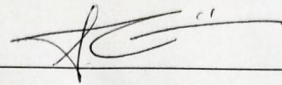
Anderson da Silva Moraes



Tatiane T. da Silva Barros



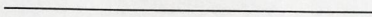
Brian Arantes de Camargo



Luiz Donizetti Pires



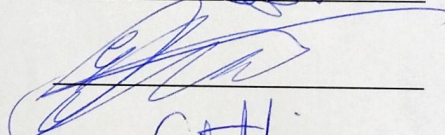
Petronilha A. de Oliveira



Felipe Marcondes Dias



Elvis Denes de Oliveira



Cássia S. Buitoni



Antonio Cláudio Domingues

