

**ATA DA REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL –
CMDT
ATA N.º 02/2026**

Data: 04 de fevereiro de 2026

Local: Auditório da Prefeitura Municipal de São Bento do Sapucaí

Início da reunião: 08h24min.

Término da reunião: 10h04min.

Aos quatro dias do mês de fevereiro de dois mil e vinte e seis, Reuniu-se o Conselho Municipal de Desenvolvimento Territorial, juntamente com moradores do município, a Oficial do Registro de Imóveis do Cartório local, profissionais da cidade — dentre eles arquitetos, engenheiros, corretores e advogados —, bem como demais munícipes, para tratar das diretrizes de parcelamento do solo e de sua relação com os procedimentos de emissão de alvarás, bem como das diretrizes preliminares atualmente em discussão, destinadas a subsidiar os debates do Plano Diretor Municipal, com vistas à elaboração do próximo plano.

A reunião foi iniciada por Anderson, que apresentou os motivos da sua realização, com a finalidade de alinhar o entendimento entre os profissionais da construção civil e a administração pública acerca dos procedimentos de abertura de projetos e do parcelamento do solo no município. Destacou-se que o Plano Diretor vigente completou dez anos de vigência, evidenciando a necessidade de sua revisão, tanto para adequação às legislações federais atuais quanto para a superação de entraves recorrentes na aprovação de projetos enquadrados nas categorias R1, R2 e, especialmente, RC (residencial coletivo).

Na sequência, foi concedida a palavra à Oficial do Registro de Imóveis, Dra. Cecília, que prestou esclarecimentos técnicos relevantes. Foram explicadas as diferenças conceituais e jurídicas entre loteamento, desmembramento e desdobro, ressaltando-se que, em razão de o município estar inserido em Área de Proteção Ambiental (APA), diversos processos dependem de manifestação da CETESB. Nesse contexto, foi enfatizada a importância da efetiva implementação do consórcio ambiental municipal, como forma de descentralizar e conferir maior celeridade à emissão de pareceres técnicos, atualmente concentrados naquele órgão ambiental.

Esclareceu-se, ainda, que, conforme o Estatuto da Terra, a natureza do imóvel é definida pela sua destinação, e não apenas por sua localização, alertando-se para situações de bitributação, com incidência simultânea de IPTU e ITR, o que gera insegurança jurídica e prejuízos financeiros aos munícipes. Foram abordadas também as diferenças entre condomínio de lotes e loteamento, bem como as dificuldades enfrentadas na aprovação de empreendimentos com área superior a 10.000 m², em razão das exigências do GRAPROHAB. Quanto aos loteamentos de acesso controlado, foi apresentada a distinção jurídica, com base em decisões do Supremo Tribunal Federal, entre condomínios fechados e loteamentos nos quais as vias permanecem públicas, ainda que com controle de acesso.

No que se refere ao direito de propriedade, foi feita crítica à limitação municipal que restringe a construção a, no máximo, duas unidades por lote, sendo apresentados institutos introduzidos pela Lei Federal nº 13.465/2017, tais como o Direito Real de Laje, o Condomínio Urbano Simples e o Condomínio de Lotes. Abordou-se também o conceito de multipropriedade, caracterizado pelo fracionamento do uso do imóvel no tempo, como alternativa viável para o desenvolvimento turístico de forma ordenada. Quanto ao usucapião, esclareceu-se que o instituto não exige o cumprimento da fração mínima de parcelamento para a regularização do título de propriedade, conforme entendimento consolidado do Superior Tribunal de Justiça, sendo considerado importante instrumento de regularização imobiliária.

Ainda no âmbito fundiário, ressaltou-se a necessidade de priorizar a Regularização Fundiária Urbana (REURB) para núcleos informais e foi apontada a carência de fiscalização municipal como fator que contribui para o crescimento urbano desordenado. Destacou-se, por fim, a importância de o município promover o matriculamento das vias públicas, conforme legislação vigente, de modo a viabilizar a implantação adequada de infraestrutura e assegurar a correta arrecadação tributária.

Durante a manifestação dos profissionais e representantes da sociedade civil, foram relatadas dificuldades na aprovação de projetos em loteamentos antigos, como o Monte Rei, que, apesar de possuírem lotes regularmente matriculados, foi reequadrado como Zona de Preservação pelo Plano Diretor de 2016, o que inviabiliza novas construções em razão do elevado grau de restrição desse zoneamento. Também foi sugerida a elaboração de um cronograma claro e a constituição de uma equipe multidisciplinar, a fim de que a revisão do Plano Diretor seja fundamentada em estudos técnicos, dados geográficos atualizados e critérios objetivos, afastando decisões baseadas em interpretações subjetivas.

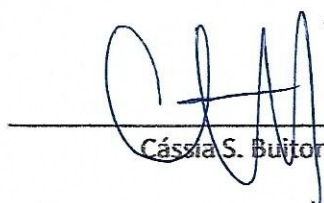
Em seguida, os representantes da Secretaria de Infraestrutura, Anderson e Juliano, informaram sobre o início da estruturação de um Grupo de Trabalho voltado à revisão do Plano Diretor, bem como sobre a busca de parceria técnica junto à Univap. Reforçou-se a importância da participação popular e profissional por meio das Unidades de Planejamento e do CMDT, destacando-se, ainda, a preocupação manifestada por profissionais das áreas de engenharia e arquitetura quanto à insegurança jurídica decorrente de restrições urbanísticas consideradas excessivamente subjetivas.

Ao final, foi convocada a participação de todos na próxima reunião ordinária do CMDT, a ser realizada na quarta-feira, dia 11 de fevereiro de 2026, cuja pauta será voltada especificamente à discussão do Projeto de Lei de Anistia. Nada mais havendo a tratar, a reunião foi encerrada às dez horas e quatro minutos.

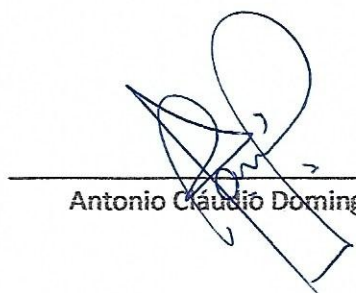
Assinaturas:



Anderson da Silva Moraes



Cássia S. Buitoni



Antonio Cláudio Domingues



CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL - CMDT

LISTA DE PRESENÇA REFERENTE À ^{Extra} 1ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO
MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL - CMDT.

DATA: 04 / 02 / 2026

Nº ORDEM	NOME	REPRESENTANTE	TELEFONE	ASSINATURA
1	Jaelci Evandro de Camargo	Titular Poder Público Gabinete		
2	Daniela Paula Pereira	Suplente Poder Público Gabinete		
3	Anderson da Silva Moraes	Titular Poder Público Sec. Obras E Serviços	(12) 99711-9895	
4	Thiago Lozano Guilharducci	Suplente Poder Público Sec. Obras E Serviços		
5	Rafael de Freitas Leite	Titular Poder Público Sec. Turismo		
6	Benedito E. C. Fernandes	Suplente Poder Público Sec. Turismo		
7	Tatiane T. da Silva Barros	Titular Poder Público Sec. Agricultura		
8	Bruno Felipe Gonçalves	Suplente Poder Público Sec. Agricultura		
9	Brian Arantes de Camargo	Titular Poder Público Sec. Fazenda		
10	Douglas Gomes Carlos	Suplente Poder Público Sec. Fazenda		
11	Thaís M. Pacheco Savino	Titular Sociedade Civil		
12	Jonas Fabiano dos Santos	Suplente Sociedade Civil		
13	Luiz Donizetti Pires	Titular Sociedade Civil		
14	Petronilha A. de Oliveira	Suplente Sociedade Civil		
15	Felipe Marcondes Dias	Titular Sociedade Civil		
16	Yara M. R. Goulart Pereira	Suplente Sociedade Civil		
17	Elvis Denes de Oliveira	Titular Sociedade Civil		
18	Cássia S. Buitoni	Suplente Sociedade Civil	11 9849454	
19	Antonio Cláudio Domingues	Titular Sociedade Civil	1298182000	
20	Janilo Pereira César	Suplente Sociedade Civil		



CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL - CMDT

21	Debra Carvalho	Secretaria AMSS	(12) 996842569	
22	Luísa J. Andrade	Eng. Civil PMSBS	(35) 98452-6394	
23	Diego S. Costa	Cons. UP 09	12 98838334	
24	GUILHERME CELESTINO	Corretor Imóveis	(11) 999274251	
25	Fernifer Ribeiro Espindola	escrivente	(12) 997857157	
26	Juliana Ribeiro Mello	tabelião	(12) 3971-2626	
27	Lucas Facha de Jesus	Advogado	(12) 98173-0214	
28	Carlo Scatoni	Engenheiro	(19) 98172-9944	
29	Andréa Latta Feta	Contadora	11-96337-7991	
30	Hervon Oliveira	Engenheira	(35) 99959-2688	
31	André Luiz Carvalho Souza	escrivente	(12) 997771612	
32	Márcia Cristina Pires Santos Nunes	escrivente	(12) 991972039	
33	Luiz Gustavo Pereira	CORRETOR IMÓVEIS	(12) 99658-2307	
34	Luiz Otávio da Silva		12 996307913	
35	Imagil Caroline S. Silva		12 997551870	
36	Caíssa S. Boulton	CMDT	11 98149454	
37	ADILSON COSTILHAS	ENCS/PROPRIETÁRIO	12 997191315	
38	GABRIEL N. MENEZES	PROPRIETÁRIO	11 93709-8082	
39	Márcia Roberta G. César	Proprietária	(35) 998553422	
40	marcos roberto	construtor	(35) 998553422	
41	Suzelle Reis	Arquiteta	(12) 996803247	
42	Roberta Domingano	Arquiteta	(12) 99615-0282	
43	Shauí Barcovici	Arquiteta	(12) 99744-7313	
44	Renata D. de Barros Santos	Substituta Oficial	(12) 99744-9166	
45	Tamara Luy	Substituta Oficial	(12) 99626-8305	
46	Thales Geroni Vaz	Advogado	(12) 988720512	



CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL - CMDT

21	Robert Sany Ramon	VICER-PRÉFITO	12 997635922	
22	Juliano M. Belkido	ARQ	11 95357906	
23	REINALDO GONÇALVES	ARQUITETO	(12) 996843842	
24	OTHON C GNOCHI	FISCAL DE OBRAS	11 99531223	
25	MATHEUS CAMARÃO	ADVOGADO	12 997288239	
26	Arethusa Santos	Arquiteta	12 997082274	
27	BRUNA ACAYARA	ARQUITETA	(11) 99564-3242	
28	Silvio M. Chaves	ARQUITETO URBANISTA	(11) 966757783	
29	Edilene Costa	Engenharia civil	(12) 981424804	
30	Daniel Pontes	" "	(12) 99606-7827	
31				
32				
33				
34				
35				
36				
37				
38				
39				
40				
41				
42				