

ATA DA REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL – CMDT
ATA N º 07/2026

Data: 08 de abril de 2026

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

Início da reunião: 08h30min.

Término da reunião: 11h19min.

Aos oito dias do mês de abril de dois mil e vinte e seis, reuniu-se o Conselho Municipal de Desenvolvimento Territorial, para tratar da revisão do Plano Diretor de São Bento do Sapucaí, metodologia de coleta de dados com a população, reformas específicas de zoneamento e solicitações de proprietários de terras.

Juliano explica que foi revisado o questionário de consulta pública que será aplicado física e digitalmente para diagnosticar as necessidades da cidade. Foi decidido que a exigência do CPF é necessária para evitar duplicidade de respostas e garantir a legitimidade do processo, respeitando a LGPD.

Juliano explicou que acontecerá a realização de treinamento para os voluntários (representantes das Unidades de Planejamento - UPs) nos dias 25 ou 30 de abril. Cassia ficou responsável por verificar com os membros das UPs qual dos dias é melhor considerando a disponibilidade. Na oportunidade também solicitou a Juliano para verificar a possibilidade de o questionário também poder ser aplicado a menores de 18 anos.

Felipe questionou sobre as perguntas relacionadas a comércios serem fracas e precisarem de ajustes. Ian disse que o intuito é focar apenas na revisão do plano diretor, não abranger muitas questões e estender muito o questionário. Com suas experiência no IBGE, afirma que com entrevistas longas, o entrevistado perde o interesse em responder com sinceridade as perguntas, pois pode ficar maçante.

Felipe também levantou a questão de implementar uma zona exclusiva para tipos específicos de comércios, ressaltou também que a cidade carece de vagas para carros. Elvis relatou que certas lombadas são desnecessárias. Anderson esclareceu que assuntos relacionados a vagas é competência do departamento de trânsito, que está para fazer um estudo de tráfego na cidade.

Houve um debate intenso sobre o tamanho mínimo de lotes em Zonas de Especial Interesse Social (ZEIS). Os membros concordaram em reduzir o lote mínimo para 125 m² (5x25 metros). O objetivo é viabilizar moradia para a população de baixa renda, evitando que moradores locais se mudem para cidades vizinhas por falta de opções acessíveis. Discutiu-se a necessidade de recuos laterais (1,5 m), embora isso limite a largura útil da construção em lotes estreitos, gerando as chamadas "casas linguça". Com concordância de todos os membros, ficou definido que em lotes com testada menor que 7m é necessário permitir que uma das laterais tenha o recuo de 0m (podendo colar no terreno vizinho). Cassia deu a ideia deixar como orientação para o projeto de desmembramento deixar a testada de 7m para não deixar uma área de construção muito estreita.

Foi validado o desenho do Corredor do Baú, criado para mitigar problemas de ocupação irregular decorrentes do novo asfaltamento da região.

- Parâmetros: O lote mínimo definido para esta área é de 20.000 m², com taxa de ocupação de 20%, altura máxima de 10 metros e limite de dois pavimentos. O foco é permitir atividades de baixo impacto, como indústrias leves (cervejarias, queijarias) e turismo.

Um casal de proprietários, Gabriela e Carlo, apresentou um projeto para uma área de várzea próxima ao Rio Sapucaí e ao córrego Monjolinho, propondo a criação de um loteamento com um parque linear e recuperação ambiental. Ian e Vinícius, que já foram Diretores do Departamento de Defesa Civil, alertaram que, embora o terreno tenha sido usado para lavoura, ele está em uma área suscetível a inundação, o que exige projetos complexos de drenagem e retenção de água. Ian orientou que os proprietários devem seguir o rito burocrático padrão (solicitação de certidão de uso de solo na prefeitura) em vez de serem incluídos diretamente na atual Proposta de Lei (PL) de manchas. Isso visa evitar questionamentos jurídicos de favorecimento pessoal (benefício a um CPF específico em vez de uma comunidade).

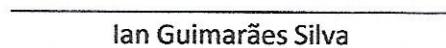
A reunião serviu para conferir se todas as alterações aprovadas em reuniões anteriores e em PLs de anos passados foram devidamente incorporadas ao mapa georreferenciado da cidade. Cassia ressaltou que o módulo rural deve ser ajustado para 20.000 m² (conforme o Incra) em todas as tabelas, corrigindo erros que

ainda mencionavam 30.000 m². Será feita uma nova PL unificando as alterações de manchas, o Corredor do Baú e as novas regras para as ZEIS será preparada para envio à Câmara Municipal.

Nada mais havendo a tratar, a reunião foi encerrada às onze horas e dezenove minutos.

Assinaturas:



João Vicente Ferreira

Ian Guimarães Silva

Débora Carvalho de Souza

Petronilha A. de Oliveira

Othon Cristian Gnocchi

Carlo Scotoni

Felipe Marcondes Dias

Antônio Cláudio Domingues

Cassia Schroeder Buitoni



CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL – CMDT

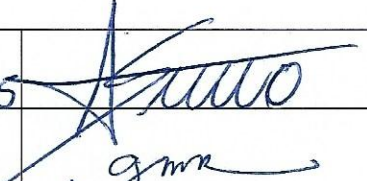
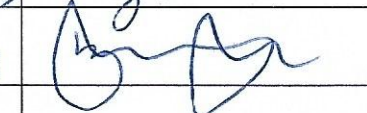
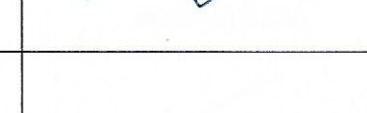
LISTA DE PRESENÇA REFERENTE À 4ª REUNIÃO ____ ORDINÁRIA DO
CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL – CMDT.

DATA: 08/04/26

Nº ORDEM	NOME	REPRESENTANTE	TELEFONE	ASSINATURA
1	Jaelci Evandro de Camargo	Titular Poder Público Gabinete		
2	João Vicente Ferreira	Suplente Poder Público Gabinete	12997373111	
3	Débora Carvalho de Souza	Titular Poder Público Sec. Obras e Serviços	12996842569	
4	Juliano Migliani Bellato	Suplente Poder Público Sec. Obras e Serviços		11953579016
5	Cintia Tomie Suguino	Titular Poder Público Sec. Turismo		
6	Benedito E. C. Fernandes	Suplente Poder Público Sec. Turismo		
7	Ian Guimarães Silva	Titular Poder Público Sec. Agricultura	(12)99633-2812	
8	Bruno Felipe Gonçalves	Suplente Poder Público Sec. Agricultura		
9	Othon Cristian Gnocchi	Titular Poder Público Sec. Fazenda	11995312273	
10	Douglas Gomes Carlos	Suplente Poder Público Sec. Fazenda		
11	Carlo Scotoni	Titular Sociedade Civil	(19)98172-9944	
12	Jonas Fabiano dos Santos	Suplente Sociedade Civil		
13	Luiz Donizetti Pires	Titular Sociedade Civil		
14	Petronilha A. de Oliveira	Suplente Sociedade Civil	129975001 ⁵⁴	
15	Felipe Marcondes Dias	Titular Sociedade Civil	12956550460	
16	Yara M. R. Goulart Pereira	Suplente Sociedade Civil		
17	Elvis Denes de Oliveira	Titular Sociedade Civil		
18	Cássia Schroeder Buitoni	Suplente Sociedade Civil	11981494541	
19	Antônio Cláudio Domingues	Titular Sociedade Civil	12981820202	
20	Janilo Pereira César	Suplente Sociedade Civil		



CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL - CMDT

21	Anderson MORAIS	Pref. Municipal	(12)99711-9895	
22	GABRIELA GENNARI		11998180304	
23	Vinícius B.A. Nogueira	Eng. Ambiental Sanitário	12987054729	
24				
25				
26				
27				
28				
29				
30				
31				
32				
33				
34				
35				
36				
37				
38				
39				
40				
41				
42				