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

ATA N °14/2026

Data: 09 de setembro de 2026

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

Início da reunião: 08h50min.

Término da reunião: 10h57min.

Aos nove dias do mês de setembro do ano de dois mil e vinte e seis, reuniram-se os membros do Conselho Municipal de Desenvolvimento Territorial (CMDT) com o objetivo de analisar as classificações das atividades, usos urbanos, incômodos e indústrias (anexo 12). Junto dessa análise, será discutido, juntamente do conselho, sobre a composição de um novo anexo para incorporação dos CNAES para o município.

Iniciando a reunião, o Excelentíssimo Prefeito Gilberto Donizeti de Souza, fez uma explanação acerca dos ciclos de desenvolvimento e sua relação aos CNAES, utilizando como exemplo um comércio existente no município, a fim de demonstrar a necessidade de compatibilização entre as atividades econômicas e as características de cada área do território municipal Juntamente ao Prefeito, o Vereador Felipe do Quilombo abordou a questão da ZPIII. Diante da situação, foi ressaltada a necessidade de que a Câmara Municipal disponha de informações mais claras e precisas, a fim de atender adequadamente às cobranças e aos questionamentos apresentados pela população acerca de processos que se encontram em tramitação na Prefeitura sem resposta. No âmbito jurídico, destacou-se a importância da participação dos representantes do setor jurídico nas reuniões do CMDT, de modo a contribuir com esclarecimentos e informações sob a perspectiva legal. Ressaltou-se, ainda, a necessidade de maior clareza quanto ao entendimento jurídico referente à ZPIII, uma vez que, na avaliação do vereador, a matéria não se encontra suficientemente clara no Plano Diretor.

Diante do levantamento sobre ZPIII, o Prefeito Gilberto, solicitou que a próxima pauta seja relacionada sobre o referido zoneamento. O conselho decidiu que a próxima reunião, nomeada como extraordinária, será no dia 16 de setembro, às 08:15, na sala de reuniões, localizada na Prefeitura Municipal.

Othon, iniciou sua fala, citando sobre a Zona BAÚ (Corredor), relacionando-a aos CNAES e às categorias de atividades previstas no zoneamento. Foi levantada preocupação quanto à possibilidade de determinadas atividades classificadas como 12 serem incompatíveis com as características da região. Nesse sentido, foi observado que a aprovação dos parâmetros sem os devidos ajustes poderia resultar na instalação de atividades de maior impacto, alterando significativamente as características locais. Diante disso, os participantes discutiram a necessidade de análise conjunta das classificações 11 e 12, com eventual realização de alterações e criação de critérios específicos para determinadas atividades.
Após a iniciação, foi discutido pelos membros a viabilidade de alterar a 12, pois certas definições de tal, não estavam em sintonia com o bairro discutido e algumas, nem mesmo com o estilo da cidade.

Juliano apresentou a possibilidade de utilização dos critérios ou classificações relacionados à poluição adotados pela CETESB como elemento auxiliar na definição do enquadramento das atividades. Foi também, destacada a necessidade de alinhar os critérios de avaliação, considerando

não apenas a classificação genérica da atividade, mas também os impactos efetivamente produzidos no local.

Também foi discutida pelos conselheiros, a possibilidade de determinados usos atualmente enquadrados como 11 serem reavaliados e enquadrados como CS, quando apresentarem baixo potencial de impacto e forem compatíveis com as características da região. Foi mencionada, ainda, a possibilidade de utilização da classificação CS para determinados empreendimentos com áreas superiores a 300 m² até 500 m², desde que observados critérios específicos, especialmente nos casos em que haja necessidade de carga e descarga. Quanto aos horários de funcionamento, discutiu-se a possibilidade de estabelecimento de período entre 07h00 e 17h00 dentro dos parâmetros admitidos, com adoção de critérios de controle de ruídos para atividades que funcionem posteriormente. Os participantes reforçaram a necessidade de avaliar a atividade não apenas pela sua classificação formal, mas também pelos seus impactos efetivos sobre o território e a vizinhança.

Em relação às atividades classificadas como 12, foi discutida a possibilidade de elaboração de emenda, anexo ou instrumento complementar destinado a especificar as atividades que não deverão ser admitidas em determinadas zonas.

Sr. Martim destacou a importância da preservação das características de São Bento do Sapucaí, especialmente sua qualidade de vida, considerando a necessidade de evitar impactos excessivos relacionados a ruídos, poluição e atividades incompatíveis com a realidade local.

Foi discutido que o Plano Diretor não deve se tornar excessivamente minucioso ou restritivo, concentrando-se em critérios capazes de orientar o desenvolvimento territorial de forma objetiva. Também foi observado que o Município não possui estrutura ou vocação para receber determinados tipos de grandes indústrias, devendo o planejamento considerar a realidade econômica, territorial e ambiental local.

Foi levantada a preocupação de que um excesso de restrições possa estimular o descumprimento ou a tentativa de contornar as regras estabelecidas. Nesse sentido, foi ressaltada a importância de estabelecer uma legislação clara, aplicável e compatível com a capacidade de fiscalização do Município. Elvis observou que o conjunto de normas e parâmetros do Plano Diretor possui grande extensão e complexidade, sendo necessário buscar maior objetividade e facilidade de interpretação.

Seguindo a questão levantada, Cássia reforçou a necessidade de estabelecer critérios de área mínima e demais condicionantes para determinados CNAES, evitando que a classificação genérica permita a implantação de atividades incompatíveis com determinadas localidades.
Juliano ressaltou que os critérios de planejamento territorial devem considerar a vocação turística do Município, inclusive na definição das áreas destinadas ao comércio e aos serviços.

Foram discutidas questões relativas à localização de estabelecimentos na área rural, bem como a necessidade de estabelecer critérios claros para a localização de indústrias e demais atividades de maior impacto.

Foi ressaltada a importância de compatibilizar os critérios municipais com as exigências dos órgãos ambientais, especialmente a CETESB, evitando divergências entre a legislação municipal e os parâmetros ambientais aplicáveis.

Jucielle manifestou preocupação de que a criação de novos critérios possa tornar os processos de aprovação mais complexos e burocráticos. Cássia concordou com a preocupação, destacando a necessidade de que eventuais mecanismos de controle sejam objetivos e não criem obstáculos desnecessários.

Martim esclareceu que as discussões têm como objetivo justamente corrigir inconsistências e aperfeiçoar a legislação existente, considerando que o Plano Diretor possui atualmente determinados critérios que podem ser excessivamente rígidos.

A reunião prosseguiu com discussão específica sobre a criterização dos CNAES. Foi ressaltado que a ausência de critérios suficientemente detalhados poderá gerar dificuldades aos profissionais responsáveis pelas análises técnicas, especialmente no âmbito da Engenharia, uma vez que a classificação genérica da atividade não necessariamente representa seu impacto real.

Rudynen destacou que, sob o aspecto ambiental, a legislação existente apresenta critérios já estabelecidos e suficientemente claros. Entretanto, ressaltou que a regulamentação da ZPIII no âmbito do Plano Diretor ainda apresenta pontos de dúvida, sendo necessária maior clareza quanto aos parâmetros aplicáveis. Segundo o participante, o ponto central deve ser a definição clara de qual modelo de desenvolvimento o Município pretende adotar, para que os critérios de zoneamento sejam elaborados de acordo com esse objetivo.

Martim destacou a importância de definir áreas com potencial para comércio e serviços, considerando as características de cada região. Porém, Roberta ressaltou que o planejamento deve atender tanto aos turistas quanto à população local, preservando a qualidade de vida e as características de São Bento do Sapucaí.

O Plano Diretor deve orientar e incentivar o desenvolvimento adequado das áreas, e não apenas proibir atividades, buscando equilíbrio entre desenvolvimento econômico, preservação, qualidade de vida e vocação turística.

Finalizando a reunião, Petronilha apresentou considerações acerca de iniciativas relacionadas ao turismo mencionando o jornal publicado hoje. Foi destacada a importância da educação para o turismo nas escolas, especialmente para crianças e jovens, como instrumento de valorização do Município e de conscientização da população, ressaltando que o turismo deve ser compreendido como parte integrante da dinâmica da cidade, sendo necessária uma mudança de mentalidade da população, de modo que o turismo seja reconhecido não apenas como atividade econômica, mas também como elemento de valorização do território, da cultura, do patrimônio e da qualidade de vida local.

Nada mais havendo a tratar, a reunião foi encerrada, às dez horas e cinquenta e sete minutos.

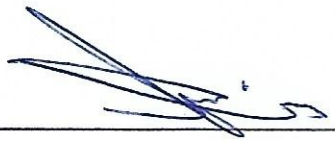
Assinaturas:



Othon Cristian Gnocchi

Carlo Scotoni

Petronilha A. de Oliveira



Felipe Marcondes Dias



Elvis Denes de Oliveira



Antônio Cláudio Domingues

CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL – CMDT

LISTA DE PRESENÇA REFERENTE À ____ REUNIÃO ____ ORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL – CMDT.
DATA: 09 / 09 / 26

Nº ORDEM	NOME	REPRESENTANTE	TELEFONE	ASSINATURA
1	Jaelci Evandro de Camargo	Titular Poder Público Gabinete		
2	João Vicente Ferreira	Suplente Poder Público Gabinete		
3	Débora Carvalho de Souza	Titular Poder Público Sec. Obras e Serviços		
4	Juliano Migliani Bellato	Suplente Poder Público Sec. Obras e Serviços		
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		
8	Bruno Felipe Gonçalves	Suplente Poder Público Sec. Agricultura		
9	Othon Cristian Gnocchi	Titular Poder Público Sec. Fazenda	98 995312273	
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	12997500154	
15	Felipe Marcondes Dias	Titular Sociedade Civil	12996550460	
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	JULIANO BELLATO	MUNICIPE	11 953579016	
22	Maria Eduarda Pereira Pereira	engenharia	12987112915	Maria Eduarda.
23	Felipe de Cássio Ferreira	Vereador	12 996681608	
24	Roberta Domiciano	Arquiteta	(12) 99650282	
25	Juliana Rui	Arquiteta	12 996803247	
26	MARTIN DOS SIMSON	NUTRICIONISTA	12991766992	
27	Rudyson B.P.Jr.	Maestrando	12982758815	
28				
29				
30				
31				
32				
33				
34				
35				
36				
37				
38				
39				
40				
41				
42				