ATA DA REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL – CMDT
ATA Nº 12/2026

Data: 12 de agosto de 2026
Local: Sala de Reuniões da Prefeitura Municipal de São Bento do Sapucaí
Início da reunião: 08h27min.
Término da reunião: 11h12min.

Aos doze dias do mês de agosto de dois mil e vinte e seis, reuniram-se os membros do Conselho Municipal de Desenvolvimento Territorial (CMDT), para tratar de assuntos relacionados ao Plano Diretor Municipal e às propostas de alteração do zoneamento.

A reunião foi iniciada por Juliano, que apresentou o advogado Marcelo, convidado para contribuir com as discussões acerca do Plano Diretor vigente. Em sua exposição, Marcelo apresentou uma análise crítica da legislação atual, destacando problemas relacionados à sua elaboração, redação, coerência jurídica e aplicabilidade.

Foi apontado que o Plano Diretor apresenta problemas de redação e revisão, incluindo referências a legislações e características territoriais que não seriam compatíveis com a realidade do município. Também foram identificadas situações em que dispositivos legais apresentam entendimentos divergentes ou contraditórios entre si, estabelecendo, em determinados casos, uma atividade como permitida em um dispositivo e restringindo-a em outro. Segundo a análise apresentada, essas inconsistências geram insegurança jurídica e dificultam a atuação dos profissionais responsáveis pela análise, fiscalização e aprovação de projetos.

Durante a exposição, foi abordado o impacto das restrições urbanísticas sobre o desenvolvimento econômico do município. Segundo os exemplos apresentados, determinadas empresas e investidores acabam buscando municípios vizinhos em razão de regras consideradas mais claras ou de menor grau de restrição, ocasionando a perda de atividades econômicas, empregos e arrecadação tributária para São Bento do Sapucaí.

Diante desse cenário, foi discutida a necessidade de uma mudança na forma de elaboração das normas urbanísticas. Foi sugerida a construção de um Plano Diretor mais objetivo e enxuto, concentrado nas diretrizes fundamentais estabelecidas pelo Estatuto da Cidade, deixando questões específicas para legislação complementar. Também foi ressaltada a importância de substituir decisões baseadas em percepções subjetivas por análises fundamentadas em dados técnicos, considerando aspectos como fluxo de pessoas, disponibilidade de infraestrutura, abastecimento de água, coleta de resíduos e impactos ambientais.

Na sequência, Juliano iniciou a leitura do Projeto de Lei referente à criação do Corredor Especial do Baú, com destaque para o ordenamento territorial da Unidade de Planejamento 8 (UP8). Durante a análise, Marcelo apresentou sugestões relacionadas à possibilidade de implantação de empreendimentos integrados de desenvolvimento rural e turístico sustentável, inclusive associados a atividades como vinícolas.
Também foi discutida a limitação atualmente estabelecida para áreas construídas destinadas a atividades turísticas, tendo sido apontado que o limite de quinhentos metros quadrados pode ser insuficiente para determinados empreendimentos, como pousadas e hotéis. Foi sugerida a avaliação de critérios baseados em percentual de ocupação do terreno, em substituição ou complementação ao limite absoluto de área construída.

Outro ponto levantado foi a necessidade de estabelecer critérios para os casos em que um mesmo lote esteja inserido em dois zoneamentos distintos, especialmente quando houver diferenças significativas entre os parâmetros construtivos aplicáveis. Foi ressaltado por Marcelo a importância de estabelecer regras claras para esses casos, evitando que a aplicação do parâmetro mais restritivo inviabilize construções ou situações já consolidadas.

Na sequência, o Prefeito Gilberto abordou questões relacionadas a loteamentos e às divisas territoriais do município, destacando o caso do loteamento Alpes de Campos do Jordão. Foi informado que aproximadamente quinhentos lotes se encontram registrados no Município de Campos do Jordão, embora estejam territorialmente situados em São Bento do Sapucaí. Existe processo relacionado ao cancelamento

das matrículas existentes em Campos do Jordão para posterior abertura de matrículas no cartório local, sendo necessária a definição do zoneamento aplicável à área para o prosseguimento da regularização.

Juliano destacou a limitação de recursos técnicos, considerando que os conselheiros exercem suas funções de forma voluntária e possuem disponibilidade limitada para a realização de estudos complexos. Ressaltou a necessidade de contar com suporte técnico especializado para a organização e consolidação dos dados produzidos pelo município.

Marcelo manifestou-se quanto à experiência do município com consultorias contratadas anteriormente para elaboração de estudos relacionados ao planejamento territorial, sendo apontada a necessidade de evitar produtos genéricos ou que não considerem as características locais. Nesse sentido, foi defendida a adoção de uma metodologia em que os dados sejam levantados e produzidos pelo próprio município, contando com apoio técnico especializado para sua organização e análise, de modo que o futuro Plano Diretor reflita efetivamente as características, necessidades e vocações de São Bento do Sapucaí.

Othon manifestou preocupação com a permissividade das atividades classificadas como I1 e I2 no novo Corredor do Baú, posicionando-se contrariamente à sua previsão para a região, por considerar que a adoção desses parâmetros poderá possibilitar a instalação de atividades industriais incompatíveis com as características e a dinâmica do local.

Em razão da extensão das discussões e da impossibilidade de concluir a leitura do Projeto de Lei do Corredor Especial do Baú, ficou definida a realização de reunião extraordinária no dia dezessete de agosto de dois mil e vinte e seis, para dar continuidade à leitura e discussão do projeto.

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

Assinaturas:

Juliano Migliani Bellato

Felipe Marcondes Dias

Othon Cristian Gnocchi

Cássia Schroeder Buitoni

Carlo Scotoni

Antônio Cláudio Domingues

Petronilha A. de Oliveira

CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL – CMDT

LISTA DE PRESENÇA REFERENTE À ____ REUNIÃO ____ ORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL – CMDT.
DATA: 12/03/2026

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	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		
8	Bruno Felipe Gonçalves	Suplente Poder Público Sec. Agricultura		
9	Othon Cristian Gnocchi	Titular Poder Público Sec. Fazenda	14 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	(2956504160	
16	Yara M. R. Goulart Pereira	Suplente Sociedade Civil		
17	Elvis Denes de Oliveira	Titular Sociedade Civil		
18	Cássia Schroeder Buitoni	Suplente Sociedade Civil	11981494547	
19	Antônio Cláudio Domingues	Titular Sociedade Civil	12981820202	
20	Janilo Pereira César	Suplente Sociedade Civil		

CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL - CMDT

	NOME	REPRESENTANTE	TELEFONE	ASSINATURA
21	Marcelo A. Motta	(11) 99616-2623		
22	Rafael Souza Barros	(12) 997675927		
23	Gilberto D. Souza	12 997047654		
24	Joao Dimas Si	12 9967/-1727	ACESB	
25	Rachuel Lima	12 997694553	Cervejaria	Rachuel Lima
26	Felipe de Gessie ferreira	12 996681608	Vereador	
27	Anderson Morais	(12)99711-9895	SISM	
28	MARTIN JON SIMSON	(12) 99176 6992		
29	Ingrid caroline	12 99754 1870	BAU	Ingrid
30	Raul Antonio da Silva	12 99630 7913	BAU	Raul
31	ADILSON CASTILHAS	12 99719 13 15		
32				
33				
34				
35				
36				
37				
38				
39				
40				
41				
42				