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

ATA N °15/2026

Data:16 de setembro de 2026
Local: Sala de reuniões da Prefeitura Municipal de São Bento do Sapucaí
Início da reunião: 08h55min.
Término da reunião: 11h40min.

Aos dezesseis 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 e debater sobre o zoneamento Zona de Preservação (ZPIII).

Antônio Cláudio iniciou a reunião apresentando o zoneamento e, posteriormente, passou a palavra ao Secretário Anderson, para apresentação das diretrizes e regras relacionadas ao zoneamento.

Anderson apresentou considerações referentes ao Artigo 92, destacando as restrições relacionadas à realização de construções e à modificação da paisagem. Foi discutida a existência de divergências entre o Plano Diretor e seus anexos, especialmente quanto à possibilidade de construção de unidades classificadas como R1 e CS, bem como a diferença entre as manchas de zoneamento apresentadas no Plano Diretor e aquelas constantes do Mona.

Lucas, representante da Fundação Florestal, esclareceu que a camada de ZPIII apresentada no Plano Diretor possui abrangência maior do que a constante no Mona. Também abordou questões referentes à Unidade de Conservação, ressaltando que o Mona possui caráter estadual.

Em seguida, Rudynen falou sobre os conflitos de uso e sobre os critérios definem a prevalência das normas estaduais ou municipais. Lucas esclareceu que, diante de eventual conflito, deve ser considerada a norma mais restritiva, destacando a importância da elaboração de um plano que não esteja em desacordo com o futuro Plano de Manejo.

O Procurador Flávio esclareceu que a intenção não seria impedir as construções, mas promover a adequação às normas já existentes. Ressaltou, ainda, a necessidade de observância das orientações e legislações dos órgãos competentes, incluindo o ICMBio, bem como a importância de verificar o Plano de Manejo da APA Mantiqueira e promover a regularização da legislação aplicável.

Sérgio relatou que a casa existente em seus terrenos está consolidada, porém há restrições para novas construções em razão do enquadramento na categoria ZPIII. Foram mencionadas situações e localidades em que seriam permitidas construções, sendo destacada a necessidade de análise específica conforme o zoneamento e as normas aplicáveis.

Flávio observou que a possibilidade de alteração das normas depende de atualização legislativa e da realização de estudos técnicos.

Rudynen abordou, ainda, a questão dos licenciamentos, ressaltando que determinados procedimentos devem ser submetidos às demais esferas competentes, além da análise municipal, e que os processos devem estar acompanhados dos documentos necessários à comprovação de conformidade. Também foi discutida a necessidade de análise dos procedimentos internos, especialmente para identificar até que ponto existem restrições aplicáveis.

Roberta questionou sobre o procedimento a ser adotado pelo proprietário e se este deveria entrar diretamente em contato com o ICMBio. Anderson esclareceu que a interlocução com o órgão competente seria necessária para a obtenção das licenças pertinentes, especialmente quando da abertura do processo para solicitação de alvará.

Posteriormente, foram discutidas questões relacionadas à ZPIII, às categorias R1 e CS, bem como à possibilidade de estabelecer diferentes regras conforme cada zoneamento. Anderson explicou que o Plano Diretor atualmente apresenta parâmetros considerados bastante restritivos e que eventual alteração deverá observar os procedimentos legais pertinentes, incluindo a necessidade de interlocução com o ICMBio e com a Fundação Florestal pois irão demandar de licenciamento ambiental. Esclareceu, ainda, que o Plano Diretor trata principalmente dos parâmetros urbanísticos.

Na continuidade, Anderson apresentou como segundo propósito da reunião a discussão de alterações a serem realizadas no Artigo 92, com o objetivo de adequá-lo e torná-lo mais claro.

Foi então iniciada discussão sobre a possibilidade de criação de uma zona de amortecimento.

Anderson apresentou a proposta de considerar, no entorno da Pedra do Baú, uma área com raio de 500 metros, na qual não seriam permitidas novas construções.

Jucielle e Roberta manifestaram a necessidade de que, antes da definição do raio de 500 metros, fosse realizada uma medição e análise técnica para verificar a abrangência da área e avaliar os possíveis impactos sobre os terrenos existentes, de modo a evitar que um número excessivo de propriedades fosse afetado.

Lucas, juntamente com Anderson, apresentou, por meio de ferramenta de visualização geográfica, uma simulação de como ficaria o raio de 500 metros no entorno das três pedras que compõem a Pedra do Baú. A área apresentada corresponderia ao perímetro no qual não seriam permitidas novas construções.

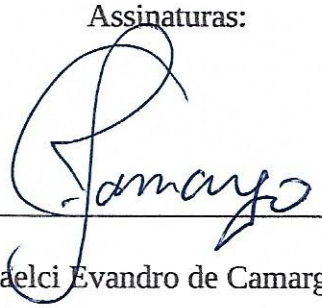
Othon deixou registrada sua discordância quanto à possibilidade de manutenção do CS em aberto. Na sequência, Anderson apresentou a Othon as definições e os critérios relacionados à categoria CS.

Anderson prosseguiu com a apresentação das alterações propostas para o Plano Diretor, realizando as modificações durante a reunião para que os participantes pudessem acompanhar, discutir e apresentar suas opiniões e contribuições.

Ao final das discussões, ficou definido que, para a ZPIII, a taxa de ocupação será de 2%, sendo permitidas as categorias R1 e CS, conforme os parâmetros discutidos. Também ficou definido que o lote mínimo será de 20.000 m² (trinta mil metros quadrados).

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

Assinaturas:

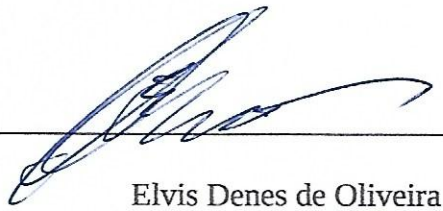


Jaelci Evandro de Camargo



Othon Cristian Gnocchi

Petronilha A. de Oliveira



Elvis Denes de Oliveira



Antônio Cláudio Domingues

CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL – CMDT

LISTA DE PRESENÇA REFERENTE À ____ REUNIÃO ____ EXTRAORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL – CMDT.
DATA: 16 / 09 / 2026

Nº ORDEM	NOME	REPRESENTANTE	TELEFONE	ASSINATURA
1	Jaelci Evandro de Camargo	Titular Poder Público Gabinete	12996149083	
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	11955312273	
10	Douglas Gomes Carlos	Suplente Poder Público Sec. Fazenda		
11	Carlo Scotoni	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	12 997500154	
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 Schroeder Buitoni	Suplente Sociedade Civil	M 984494541	
19	Antônio Cláudio Domingues	Titular Sociedade Civil		
20	Janilo Pereira César	Suplente Sociedade Civil		

CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL – CMDT

Nº ORDEM	NOME	REPRESENTANTE	TELEFONE	ASSINATURA
21	Sérgio Pellegrino		(11) 98536-2258	
22	Petronilha A. Alves	Amada Bento	12997500154	
23	Gilberto Carlos da Silva		(35) 99778 0359	
24	Osvaldo Benedito dos Santos			Osvaldo Benedito dos Santos
25	José Batista da Silva		(12) 997537220	José Batista da Silva
26	ENIEL G. LEONEL		(43) 99604-9242	
27	Vandarci Carneiro		(67) 99889-8056	
28	Bernadete Cubas		(11) 94969 7800	
29	Felipe do Quilombo	Vereador	(12) 99668 1628	
30	ROVANDERSON POFFIRIO	TERRA DOURADA	(13) 996297564	Rovanderson Poffirio
31	maria jacinta s. de sene	Paiol grande	(12) 996048406	
32	Fátima Makuiama	Paiol grande	(11) 99880-4187	
33	Lutia Y. Mokiyama	Paiol grande	(12) 997 983 544	
34	Cláudio R. Silvério	Terra Dourada	(12) 996067735	
35	Othon C. Gavacchi			
36	Maria Eduarda P. Ferreira	Estagiária		Maria Eduarda
37	Rudnei B. Pedro Júnior	SAMA	17982758895	
38	Anderson Moraes	Infraestrutura	12997119895	
39	Roberta Damiano	Arquiteta	(12) 99615-9282	
40	Lucielle Reis	Arquiteta	12 996303247	
41	Fladério Adorno de Silva	Procurador	3971.6110	
42	Marcos A. da Silva		991307275	
43	Lucas José de Araújo	Fundação Florestal	12 99619-2199	

CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL – CMDT

Nº ORDEM	NOME	REPRESENTANTE	TELEFONE	ASSINATURA
21	Daniel Lucas Assis	TERRA DOURADA	(12) 9. 81605864	
22	ALBERTO VARGAS	ROTAS E ROCHAS	12-996197403	
23				
24				
25				
26				
27				
28				
29				
30				
31				
32				
33				
34				
35				
36				
37				
38				
39				
40				
41				
42				
43				