ATA DA REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL – CMDT
ATA Nº 16/2026

Data: 23 de setembro de 2026
Local: Sala de Reuniões da Prefeitura Municipal de São Bento do Sapucaí
Início da reunião: 08h40min.
Término da reunião: 09h49min.

Aos vinte e três dias do mês de setembro de dois mil e vinte e seis, reuniram-se os membros do Conselho Municipal de Desenvolvimento Territorial (CMDT), para leitura, análise e discussão do Projeto de Lei que propõe alterações na Zona de Preservação III (ZPIII) e em outros dispositivos do Plano Diretor Municipal.

Inicialmente, Elvis destacou que a atual estrutura do Conselho, composta por dez membros, apresenta dificuldades recorrentes relacionadas à assiduidade dos conselheiros indicados pela Sociedade Civil. Diante disso, ressaltou-se a necessidade de, em uma futura revisão do Plano Diretor Municipal, avaliar a estrutura e a composição do Conselho, de modo a estabelecer uma representação que favoreça a participação efetiva de seus integrantes.

Na sequência, Felipe do Quilombo destacou a necessidade de avaliar a aplicação dos dispositivos previstos no Regimento Interno, especialmente quanto à possibilidade de substituição de membros que não apresentem assiduidade nas reuniões.

Em seguida, foi apresentado o Projeto de Lei de adequação do artigo 92 da Lei Complementar nº 1.841/2016, com o objetivo de harmonizar os anexos cartográficos com o texto da legislação vigente, ratificando a permissão para os usos residenciais unifamiliares (R1) e de Comércio e Serviços (CS) considerados essenciais.

No que se refere à Zona de Preservação III (ZPIII), foi mantida a restrição à edificação na faixa de aproximadamente quinhentos metros, contados a partir da linha de base do maciço rochoso da Pedra do Baú. Nessa área, permanecerá vedada a implantação de novas edificações, sendo admitidas apenas obras de manutenção, conservação e reforma de construções preexistentes, além de obras de interesse público devidamente licenciadas.

Elvis manifestou entendimento de que a faixa de 500 metros seria insuficiente, considerando que a Pedra do Baú constitui um dos principais patrimônios do município. Gilberto, por sua vez, ponderou que a delimitação de 500 metros já representa uma área adequada e que sua ampliação poderia inviabilizar a construção por proprietários que possuem apenas um terreno nas proximidades da Pedra do Baú. Ressaltou, ainda, que restrições excessivas poderiam contribuir para a desvalorização desses imóveis e dificultar a possibilidade de seus proprietários construírem moradia própria.

Elvis também manifestou preocupação quanto à possibilidade de redução do módulo mínimo de parcelamento do INCRA, sugerindo a fixação da área mínima em vinte mil metros quadrados. Após a discussão, ficou estabelecido que, na ZPIII, será vedado o parcelamento do solo em áreas inferiores a vinte mil metros quadrados, com o objetivo de evitar fracionamentos e loteamentos irregulares no entorno do Monumento Natural.

Na sequência, foi discutida a delimitação da Zona de Preservação IV (ZPIV). As parcelas territoriais anteriormente enquadradas como ZPIII que se encontram fora dos limites oficiais do Monumento Natural da Pedra do Baú foram retiradas dessa zona e passaram a constituir a ZPIV. Ficou definido que a ZPIV adotará os parâmetros urbanísticos e de uso e ocupação do solo estabelecidos para a ZPII, buscando manter a proteção ambiental da área e, ao mesmo tempo, compatibilizar o zoneamento municipal com o plano de manejo da unidade de conservação.

Felipe apresentou, ainda, a sugestão de que, na próxima revisão estrutural da legislação, as Zonas de Preservação sejam reorganizadas de forma hierárquica, adotando-se a classificação ZPI, ZPII, ZPIII e ZPIV, em ordem crescente de restritividade, do nível menos restritivo ao mais restritivo.

Também foram discutidas alterações relacionadas à Área Especial de Preservação Ambiental e Restrição de Ocupação (AEPAR). Foi deliberada a ampliação da AEPAR para incorporar núcleos urbanos já consolidados,

buscando adequar o Plano Diretor Municipal às disposições da legislação da Área de Proteção Ambiental (APA) Serra da Mantiqueira, que classifica essas áreas como zonas urbanas consolidadas.

Foi ainda apresentado o reenquadramento de um trecho de área de pastagem localizado no Bairro do Quilombo, com sua retirada da ZPIII e reclassificação como Zona Rural. Quanto ao Loteamento Alpes, ficou definido que eventual alteração de seu zoneamento será tratada posteriormente, por meio de Projeto de Lei específico.

Em relação ao licenciamento ambiental e à supressão de vegetação, foi mantido o entendimento de que o corte ou a supressão de vegetação nativa ou exótica permanecerá condicionado à autorização do órgão ambiental competente, seja ele federal, estadual ou municipal, conforme a competência aplicável. Nos casos em que o imóvel estiver situado em unidade de conservação ou em sua zona de amortecimento, deverá ser observada também a anuência do órgão gestor do Monumento Natural, quando aplicável.

Após a análise e discussão das alterações propostas no texto legal e nas respectivas pranchas cartográficas, as adequações apresentadas foram aprovadas por unanimidade pelos conselheiros presentes.

Por fim, ficou definido que serão coletadas as assinaturas dos membros responsáveis, a fim de possibilitar o encaminhamento formal do Projeto de Lei ao Poder Legislativo, para sua apreciação na próxima sessão da Câmara Municipal.

Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a reunião, sendo lavrada a presente ata para registro e posterior publicação.

Assinaturas:

Jaelci Evandro de Camargo

Débora Carvalho de Souza

Benedito E. C. Fernandes

Bruno Felipe Gonçalves

Bruno Felipe Gonçalves

Felipe Marcondes Dias

Elvis Denes de Oliveira

Antônio Cláudio Domingues

CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL – CMDT

LISTA DE PRESENÇA REFERENTE À ____ REUNIÃO Extra ORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL – CMDT.
DATA: 23 / 09 / 26

Nº ORDEM	NOME	REPRESENTANTE	TELEFONE	ASSINATURA
1	Jaelci Evandro de Camargo	Titular Poder Público Gabinete	12 9961M 9088	
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	12 3971. 1660	
7	Ian Guimarães Silva	Titular Poder Público Sec. Agricultura		
8	Bruno Felipe Gonçalves	Suplente Poder Público Sec. Agricultura	12 3971-611C	
9	Othon Cristian Gnocchi	Titular Poder Público Sec. Fazenda		
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		
15	Felipe Marcondes Dias	Titular Sociedade Civil	12 99655 04 60	
16	Yara M. R. Goulart Pereira	Suplente Sociedade Civil		
17	Elvis Denes de Oliveira	Titular Sociedade Civil		
18	Cássia Schroeder Buitoni	Suplente Sociedade Civil		
19	Antônio Cláudio Domingues	Titular Sociedade Civil	981820202	
20	Janilo Pereira César	Suplente Sociedade Civil		

CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO TERRITORIAL - CMDT

21	Felipe de Cássio Ferreira	Vereador	(12) 99668 1608	
22				
23				
24				
25				
26				
27				
28				
29				
30				
31				
32				
33				
34				
35				
36				
37				
38				
39				
40				
41				
42				

PAÇO MUNICIPAL PROFESSOR MIGUEL REALE
Avenida Sebastião de Mello Mendes, 511
Jd. Santa Terezinha - CEP: 12.490-000
www.saobentodosapucai.sp.gov.br | (12) 3971-6110
secretaria@saobentodosapucai.sp.gov.br

PROJETO DE LEI ORDINÁRIA Nº XXXX, DE 16 DE SETEMBRO DE 2026.

Altera a Lei Complementar nº 1.841, de 29 de novembro de 2016 — Plano Diretor da Estância Climática de São Bento do Sapucaí — e seus Anexos, para dar nova redação ao art. 92, que disciplina a Zona de Preservação III – Pedra do Baú, compatibilizando seu perímetro com os limites do Monumento Natural (MONA) da Pedra do Baú e instituindo a Área Non Aedificandi do Entorno da Pedra do Baú; criar a Zona de Preservação IV (ZPIV); ampliar a Área Especial de Preservação Ambiental e Restrição à Ocupação (AEPAR), compatibilizando-a com o Plano de Manejo da Área de Proteção Ambiental (APA) da Serra da Mantiqueira; e dá outras providências.

GILBERTO DONIZETI DE SOUZA, Prefeito Municipal da Estância Climática de São Bento do Sapucaí, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais e nos termos da Lei Orgânica do Município,

FAÇO SABER que a Câmara Municipal aprova e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei Complementar:

CAPÍTULO I

DO OBJETO E DO FUNDAMENTO

Art. 1º Esta Lei Complementar altera dispositivos e Anexos da Lei Complementar nº 1.841, de 29 de novembro de 2016 — Plano Diretor da Estância Climática de São Bento do Sapucaí, com os seguintes objetivos:

I – dar nova redação ao art. 92 da Lei Complementar nº 1.841, de 2016, para disciplinar a edificação e a delimitação da Zona de Preservação III – Pedra do Baú, compatibilizando seu perímetro com os limites do Monumento Natural (MONA) da Pedra do Baú, e instituir a Área Non Aedificandi do Entorno da Pedra do Baú;

II – criar a Zona de Preservação IV (ZPIV), constituída pela área remanescente da Zona de Preservação III – Pedra do Baú;

III – ampliar a Área Especial de Preservação Ambiental e Restrição à Ocupação (AEPAR) para englobar os condomínios implantados anteriormente à vigência da Lei Complementar nº 1.841, de 2016, compatibilizando seu regime urbanístico com o zoneamento do Plano de Manejo da APA da Serra da Mantiqueira;

IV – atualizar as tabelas e as bases cartográficas dos Anexos do Plano Diretor.

Art. 2º Esta Lei Complementar tem caráter corretivo e pontual e não substitui a revisão integral do Plano Diretor de que trata o § 3º do art. 40 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, em curso no Município.

CAPÍTULO II

DA ZONA DE PRESERVAÇÃO III – PEDRA DO BAÚ

Art. 3º O art. 92 da Lei Complementar nº 1.841, de 29 de novembro de 2016, passa a vigorar com a seguinte redação:

*"**Art. 92.** A Zona de Preservação III – Pedra do Baú tem as seguintes diretrizes:*

***I –** a Pedra do Baú e seu entorno são entendidos como o maior bem natural do Município, devendo sua vista ser preservada, sem interferência de construções ou coisas alheias à paisagem natural, ressalvadas as edificações licenciadas na forma do § 5º deste artigo;*

***II –** não poderá haver parcelamento do solo na Zona de Preservação III, inferior a 20.000,00m² (vinte mil metros quadrados);*

***III –** excepcionalmente, será admitido o desmembramento de imóveis exclusivamente para a doação de áreas ao Município ou a outro ente público, desde que destinado à implantação ou ampliação de equipamentos, infraestrutura ou facilidades de interesse público ou turístico e observada a legislação aplicável;*

***IV –** o corte, a poda e a supressão de vegetação, nativa ou exótica, observarão a legislação federal e estadual aplicável e dependerão de autorização do órgão ambiental competente, cabendo ao Município exigir a comprovação dessa autorização nos processos de licenciamento urbanístico de sua competência;*

***V –** quando houver, as atividades agrícolas e pecuárias deverão priorizar práticas de base agroecológica e o manejo integrado de pragas e doenças, admitido o uso de agrotóxicos, assim*

definidos na Lei Federal nº 14.785, de 27 de dezembro de 2023, somente com produtos devidamente registrados, mediante receituário agronômico e observadas as restrições dos Planos de Manejo do MONA Pedra do Baú e da APA da Serra da Mantiqueira, não se enquadrando neste inciso os produtos de uso veterinário regularmente registrados;

VI – *os proprietários com produção agrícola deverão, preferencialmente, adequar-se para que passem a trabalhar utilizando o Sistema Agroflorestal (SAF), que reúne as culturas agrícolas com as culturas florestais, conforme as recomendações da Embrapa, de forma a diversificar os produtos, aumentar a segurança alimentar, garantir sustentabilidade ambiental, incrementar a fertilidade do solo e reduzir gradativamente os custos de produção;*

VII – *fica instituída a Área Non Aedificandi do Entorno da Pedra do Baú, na forma do § 6º deste artigo.*

§ 1º *As atividades a se desenvolverem na área do Monumento Natural (MONA) da Pedra do Baú deverão obedecer às diretrizes, objetivos e ações previstos no Plano de Manejo para a unidade de conservação.*

§ 2º *Na área do Monumento Natural – MONA Pedra do Baú e em sua zona de amortecimento, as disposições do Plano de Manejo da unidade de conservação, deverão ser observadas conjuntamente com as disposições deste Plano Diretor. Havendo conflito ou incompatibilidade entre as normas, prevalecerão as disposições do Plano de Manejo, exclusivamente quanto às matérias por ele disciplinadas, aplicando-se as disposições deste Plano Diretor de forma complementar e supletiva naquilo que não for incompatível.*

§ 3º *São considerados incompatíveis:*

I – *atividades geradoras de processos de erosão e assoreamento;*

II – *modificação da paisagem, ressalvadas as edificações residenciais unifamiliares (R1) e de comércio e serviços (CS) licenciadas na forma do § 5º deste artigo;*

III – *supressão de vegetação nativa;*

IV – *degradação de vegetação nativa;*

V – *poluição das águas por efluentes sanitários;*

VI – *poluição das águas e do solo pela disposição de resíduos sólidos;*

***VII** – a implantação de novos plantios ou florestamentos com espécies exóticas, ressalvada a manutenção das culturas existentes, vedada sua ampliação, salvo quando expressamente autorizada pelo órgão ambiental competente;*

***VIII** – edificação de qualquer natureza na Área Non Aedificandi do Entorno da Pedra do Baú, ressalvado o disposto no § 5º deste artigo.*

***§ 4º** Deverão ser promovidas ações de conservação, recuperação e incremento da cobertura vegetal, visando à conectividade entre fragmentos de vegetação nativa e à formação ou fortalecimento de corredores ecológicos no Bioma Mata Atlântica.*

***§ 5º** A expedição de alvará de construção para edificação residencial unifamiliar (R1) e para edificação de comércio e serviços (CS), de que trata o inciso II do § 3º deste artigo, fica condicionada, além do atendimento às exigências da legislação edilícia municipal, à apresentação cumulativa de:*

***I** – licença ou autorização ambiental expedida pelo órgão ambiental competente;*

***II** – anuência do órgão gestor do Monumento Natural (MONA) da Pedra do Baú, quando o imóvel estiver localizado na área da unidade de conservação ou em sua zona de amortecimento;*

***III** – projeto que atenda aos parâmetros urbanísticos fixados no Anexo 7 desta Lei para as categorias de uso R1 e CS na Zona de Preservação III.*

***§ 6º** A Área Non Aedificandi do Entorno da Pedra do Baú corresponde à faixa de aproximadamente 500 (quinhentos) metros medida em projeção horizontal a partir da linha de base do maciço rochoso da Pedra do Baú, conforme delimitação constante do Anexo 6 desta Lei, observando-se que:*

***I** – fica vedada a edificação de qualquer natureza, admitindo-se exclusivamente as construções de interesse público de que trata o § 7º deste artigo, devidamente licenciadas;*

***II** – nas edificações regularmente existentes, admitem-se obras de manutenção, conservação e reforma, vedado o acréscimo de área construída;*

***III** – havendo dúvida quanto à incidência da faixa sobre determinado imóvel, prevalecerá a delimitação do Anexo 6 desta Lei.*

***§ 7º** Para os fins do inciso VIII do § 3º e do § 6º deste artigo, consideram-se construções de interesse público aquelas destinadas a equipamentos públicos, sinalização, segurança, infraestrutura de apoio à visitação e demais finalidades de utilidade pública, devidamente licenciadas.”*

CAPÍTULO III

DA ZONA DE PRESERVAÇÃO IV

Art. 4º O Anexo 6 da Lei Complementar nº 1.841, de 2016, referente aos mapas da Macrozona Rururbana, fica alterado, conforme o Anexo I desta Lei Complementar, para:

I – compatibilizar o perímetro da Zona de Preservação III – Pedra do Baú com os limites do Monumento Natural (MONA) da Pedra do Baú, conforme definidos em seu ato de criação;

II – delimitar a Área Non Aedificandi do Entorno da Pedra do Baú;

III – delimitar a Zona de Preservação IV (ZPIV), constituída pela área remanescente resultante da adequação do perímetro de que trata o inciso I deste artigo.

Art. 5º A Lei Complementar nº 1.841, de 29 de novembro de 2016, passa a vigorar acrescida do seguinte art. 92-A:

*"**Art. 92-A.** Fica criada, na Macrozona Rururbana, a Zona de Preservação IV (ZPIV), constituída pela área remanescente da Zona de Preservação III – Pedra do Baú resultante da compatibilização de seu perímetro com os limites do Monumento Natural (MONA) da Pedra do Baú, conforme delimitação constante do Anexo 6 desta Lei.*

***§ 1º** Aplicam-se à Zona de Preservação IV os mesmos critérios urbanísticos estabelecidos para a Zona de Preservação II (ZPII), compreendendo as categorias de uso permitidas e os parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo, inclusive os constantes do Anexo 7 desta Lei.*

***§ 2º** Nos imóveis da Zona de Preservação IV localizados na zona de amortecimento do MONA Pedra do Baú, serão observadas, ainda, as normas estabelecidas para a zona de amortecimento no Plano de Manejo da unidade de conservação."*

CAPÍTULO IV

DA ÁREA ESPECIAL DE PRESERVAÇÃO AMBIENTAL E RESTRIÇÃO À OCUPAÇÃO – AEPAR

Art. 6º Fica ampliada a Área Especial de Preservação Ambiental e Restrição à Ocupação (AEPAR), integrante da Zona Urbanizada da Macrozona Urbana, para englobar os condomínios implantados anteriormente à entrada em vigor da Lei Complementar nº 1.841, de 29 de novembro de

2016, conforme delimitação constante do Anexo II desta Lei Complementar, que altera, nesse ponto, o mapa de zoneamento da Macrozona Urbana integrante dos Anexos daquela Lei.

Parágrafo único. A ampliação de que trata o caput compatibiliza o zoneamento municipal com o Plano de Manejo da APA da Serra da Mantiqueira, que classifica a AEPAR e os referidos condomínios como zona urbana consolidada.

Art. 7º O parcelamento, o uso e a ocupação do solo na AEPAR, inclusive nas áreas acrescidas por esta Lei, observarão as normas estabelecidas no plano diretor, aplicando-se os parâmetros urbanísticos do Anexo 7 da Lei Complementar nº 1.841, de 2016.

CAPÍTULO V
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 8º Os processos administrativos de alvará de obra e de parcelamento do solo protocolados antes da vigência desta Lei Complementar serão analisados segundo a legislação vigente à data do protocolo, facultado ao interessado optar, mediante requerimento expresso apresentado no prazo de 90 (noventa) dias corridos contados da publicação desta Lei Complementar, pela aplicação integral do novo regime.

Parágrafo único. É vedada a aplicação combinada dos dois regimes ao mesmo processo.

Art. 9º O Poder Executivo regulamentará, no que couber, os procedimentos administrativos decorrentes desta Lei Complementar no prazo de 180 (cento e oitenta) dias corridos contados de sua publicação.

Art. 10. Integram esta Lei os seguintes Anexos:

I – Anexo I – Mapa da Macrozona Rururbana, com a delimitação da Zona de Preservação III – Pedra do Baú compatibilizada com o MONA Pedra do Baú, da Área Non Aedificandi do Entorno da Pedra do Baú e da Zona de Preservação IV (ZPIV);

II – Anexo II – Mapa da Macrozona Urbana, com a delimitação da AEPAR ampliada.

Art. 11. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação revogando-se as disposições em contrário.

PAÇO MUNICIPAL PROFESSOR MIGUEL REALE
Avenida Sebastião de Mello Mendes, 511
Jd. Santa Terezinha - CEP: 12.490-000
www.saobentodosapucai.sp.gov.br | (12) 3971-6110
secretaria@saobentodosapucai.sp.gov.br

REGISTRE-SE, PUBLIQUE-SE E CUMPRA-SE.

São Bento do Sapucaí, 16 de setembro de 2026.

GILBERTO DONIZETI DE SOUZA
Prefeito Municipal

Mapa da Macrozona Rururbana, com a delimitação da Zona de Preservação III – Pedra do Baú compatibilizada com o MONA Pedra do Baú, da Área Non Aedificandi do Entorno da Pedra do Baú e da Zona de Preservação IV (ZPIV);

ANEXO I

LEGENDA

- ÁREA NÃO EDIFICÁVEL
- ZPIII
- ZPIV

Mapa da Macrozona Urbana, com a delimitação da AEPAR ampliada

ANEXO II

LEGENDA

ZPIV

AEPAR