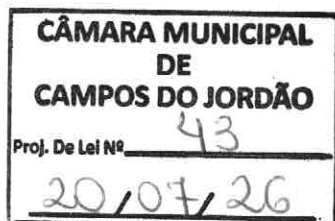




PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE CAMPOS DO JORDÃO ESTADO DE SÃO PAULO

PROJETO DE LEI ORDINÁRIA Nº 29, DE 16 DE JULHO DE 2026



Dispões sobre a alteração da Lei nº 4.144, de 06 de dezembro de 2022, que dispõe sobre o Zoneamento do Uso, Ocupação do Solo e da Proteção à Paisagem do Município

Eu, **CARLOS EDUARDO PEREIRA DA SILVA**, Prefeito da Estância Turística de Campos do Jordão, no uso de minhas atribuições legais;

Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º. Da nova redação no item 04 da TABELA nº 06.01 – USOS INSTITUCIONAIS DE AMBITO LOCAL do Anexo III da Lei nº 4.144, de 06 de dezembro de 2022.

4 - CENTRO DE CONVENÇÕES. (NR)

Art. 2º. Da nova redação no item 55 da TABELA nº 06.04 – COMERCIO VAREJISTA E SERVIÇO VICINAL do Anexo III da Lei nº 4.144, de 06 de dezembro de 2022.

55 - ATIVIDADES DE LAZER ENVOLVENDO VEÍCULOS MOTORIZADOS MONITORADOS, SENDO PROIBIDA SUA VINCULAÇÃO EM ZR-4 E ZR- 5, QUANDO UTILIZAR A ZC-7. (NR)

Art. 3º. Inclui na TABELA nº 06.04 – COMÉRCIO VAREJISTA E SERVIÇO VICINAL do Anexo III da Lei nº 4.144, de 06 de dezembro de 2022 o seguinte item:

77 A - EXPOSIÇÕES EM GERAL EM LOCAIS ABERTOS OU FECHADOS, PERMANENTES, QUE DEMANDEM INGRESSOS OU COMPRA DIRETA.(NR)



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE CAMPOS DO JORDÃO

ESTADO DE SÃO PAULO

Art. 4º. Da nova redação no item VI. V. VI. Locação de veículos leves, da TABELA nº 05.17 – Zona de uso misto residencial /comercial de baixíssima densidade, vinculada à ZR4 e ZR5, do Anexo III da Lei nº 4.144, de 06 de dezembro de 2022.

VI. V. VI. Locação de veículos leves, sendo proibida sua vinculação em ZR-4 e ZR- 5, quando utilizar a ZC-7. (NR)

Art. 5º. Inclui no Art. 2º. da Lei nº 4.144, de 06 de dezembro de 2022 os seguintes incisos:

LXXVII – HIS: Habitações de Interesse Social em conjuntos habitacionais verticais ou horizontais que disponham de 0,00 (zero) até 0,50 (meia) vaga para automóveis por unidades em pátio coberto ou descoberto inseridas em zonas especiais de interesses sociais (1 e 2).

LXXVIII – BAIXO IMPACTO: Finalidade Comercial, que conste da tabela de uso atribuída a zona comercial adjacente e ou que tenha baixa circulação de veículos, baixa circulação de pessoas e que não gere perturbação do sossego (conforme legislação específica);

LXXIX – Veículos motorizados: quadriciclos, triciclos, motocicletas, motonetas, karts e bugies;

LXXX – Autopropelidos: são os patinetes elétricos, bicicletas elétricas e skates elétricos;

Art. 6º. Inclui na TABELA nº 09 - GARAGENS E ESTACIONAMENTOS do Anexo III da Lei nº 4.144, de 06 de dezembro de 2022 o seguinte item:

TIPOS DE USO	nº de vagas com 11,25 m² (2,5 X 4,5 m)
HIS – Habitações de Interesse Social	Até 0,50 vaga/UH.



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE CAMPOS DO JORDÃO

ESTADO DE SÃO PAULO

Art. 7º. Da nova redação no item 'g' do Art. 16 da Lei nº 4.144, de 06 de dezembro de 2022 e altera a tabela nº08.

g) área Non Aedificandi;(NR).

Art. 8º. Ficam alterados os zoneamentos das áreas anteriormente classificadas como ZPE – Zona de Preservação Especial, passando a vigorar com as seguintes classificações, conforme delimitações constantes do anexo I desta Lei:

I – a ZPE 01 – Região do São Cristóvão passa a ser classificada como ZR5 – Zona de uso exclusivamente residencial de baixíssima densidade de transição de rural para urbano. Inicia-se na coordenada E436885; N7481772, segue para coordenada E436616; N7481884, deflete à direita até a coordenada E436763; N7482346, no eixo da Estrada Luís Dummont Villares, deflete à direita e segue pelo eixo desta estrada até a coordenada E486989; N7482016, no eixo da Rodovia SP-123, deflete à direita e segue pelo eixo desta Rodovia até a coordenada E436885; N7481772, fechando o perímetro.

II – a ZPE 02 – Região do Pico do Embiri passa a ser classificada como ZR5 – Zona de uso exclusivamente residencial de baixíssima densidade de transição de rural para urbano. Inicia-se na coordenada E440109; N7489687, segue para coordenada E439944; N7489185, no eixo da Avenida Antônio Baccaglini, deflete à direita e segue pelo eixo desta avenida até a coordenada E439663; N7489301, deflete à direita até a coordenada E439643; N7489365, no eixo da Rua T, segue pelo eixo da Rua T até a coordenada E439564; N7489652, deflete à direita e segue pelo eixo da Rua S até a coordenada E439636; N7489738, deflete à direita e segue até a coordenada E440109; N7489687, fechando o perímetro.

III – a ZPE 03 – Região da Volta Fria passa a ser classificada como ZR2 – Zona de uso predominantemente residencial de média densidade, considerando a consolidação urbana do entorno. Inicia-se na coordenada E439665; N7485738, segue para coordenada E439505; N7485914, deflete à direita até a coordenada E439731; N7486371; deflete à direita até a coordenada E439902; N7486048, deflete à esquerda até a coordenada E439953; N7486033 no eixo da Rua Felício Raimundo, deflete à direita e segue pelo eixo desta rua até a coordenada E439663; N7485738, fechando o perímetro.



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE CAMPOS DO JORDÃO

ESTADO DE SÃO PAULO

IV – a ZPE 04 – Região da Vila Paulista Popular/Alto da Vila Inglesa passa a ser classificada integralmente como ZEIS 1 – Zona Residencial de Interesse Social 1 - zona residencial de elevada densidade em consequência do predomínio de lotes pequenos, com objetivo de atender a demanda de habitação popular, no quadrante 1 e 2 da ZR4. Inicia-se na coordenada E440020; N7484402, segue pelas coordenadas E439991; N7484434, E439974; N7484479, E439982; N7484514, deflete à direita e segue pelas coordenadas E440034; N7484510, E440092; N7484480, E440138; N7484465, E440205; N7484472, E440350; N7484550 no eixo da Rua 30, deflete à direita e segue pelo eixo desta rua até a coordenada E440454; N7484495, segue pelo eixo da Rua Jagobo Pan até a coordenada E440556; N7484415, segue pelo eixo da Rua G até a coordenada E440750; N7484321, deflete a direita até a coordenada E440745; N7483985, E440484; N7484036, E440354; N7484186, E440263; N7484331, E440116; N7484334 até a coordenada, E440020; N7484402 fechando o perímetro; Alteração na região para ZR4: Inicia-se na coordenada E440750.00; N7484321 segue pelas coordenadas E440975; N7483978, E441122; N7483777, E441116; N7483731, deflete à esquerda até E441056; N7483696, E441127; N7483565, E441062; N7483560, E440968; N7483675, E440881; N7483784, E440745; N7483985 até a coordenada, E440750.00; N7484321 fechando o perímetro.

V – a ZPE 05 – Região do Morro do Elefante passa a ser classificada como ZR4 – Zona de uso exclusivamente residencial de baixíssima densidade - zona com características de preservação e manutenção da biota, de tranquilidade e sossego. Inicia-se na coordenada E441401; N7487646, segue pelas coordenadas E441381; N7487637, E441363; N7487623, E441343; N7487606, E441325; N7487606, E441358; N7487611, E441316; N7487604, E441304; N7487598 até a coordenada E441287; N7487577, deflete à direita e segue pelas coordenadas E441273; N7487580 e E441272; N7487586, deflete à direita e segue pelas coordenadas E441296; N7487611, E441313; N7487628, E441335; N7487639, E441350; N7487656 até a coordenada E441368; N7487687, deflete à esquerda e segue pelas coordenadas E441368; N7487703, E441359; N7487722, E441350; N7487761, E441344; N7487786, E441340; N7487804, E441313; N7487835, E441314; N7487899, E441305; N7487987, E441293; N7488086, E441244; N7488138, E441315; N7487867, E441307; N7487927, E441289; N7488030,



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE CAMPOS DO JORDÃO

ESTADO DE SÃO PAULO

E441254, N7488115 deflete à esquerda E441324; N7487821, E441314; N7487898, E441307; N7487963, E441291; N7488054, até a coordenada E441221; N7488133, deflete à direita até a coordenada E441158; N7488294, deflete à direita até a coordenada E441177; N7488365, deflete à esquerda até a coordenada E440839; N7488304, deflete à direita até a coordenada E440815; N7488447, deflete à direita até a coordenada E441163; N7488562 e segue pelas coordenadas E441337; N7488535, E441406; N7488510, deflete à direita até a coordenada E441407; N7488495, deflete à direita e segue pelas coordenadas E441482; N7488497, E441518; N7488450, E441527, N7488440, E441533; N7488425, E441532; N7488406, E441526; N7488384, E441513; N7488362, E441500; N7488336, E441496; N7488299, E441485; N7488281, E441482; N7488262, E441482; N7488245, E441482; N7488149, E441486; N7488138, E441479; N7488120, E441476; N7488100, E441481; N7488084, E441487; N7488065, E441500; N7488047, E441530; N7488015, E441540; N7488003, E441559; N7487997, E441581; N7487991 até a coordenada E441594; N7487990, deflete à direita até a coordenada E441578; N7487941, deflete à esquerda até a coordenada E441654; N7487925, deflete à esquerda e segue pelas coordenadas E441659; N7487957, E441607; N7488010, E441603; N7488044, E441596; N7488078, E441597; N7488103, E441581; N7488138, E441566; N7488192, E441568; N7488208, E441579; N7488229, E441590; N7488256, E441592; N7488273, E441594; N7488298, E441607; N7488317, E441625; N7488329, E441655; N7488328, E441680; N7488311, E441680; N7488299, E441675; N7488270, E441687; N7488240, E441708; N7488217, E441711; N7488189, E441717; N7488165, E441787; N7488106, E441837; N7488089, E441841; N7488109, E441904; N7488104, E441902; N7488180, E441918; N7488210 até a coordenada E441951; N7488244, deflete à direita até a coordenada E441974; N7488076, deflete à esquerda até a coordenada E442098; N7488092, deflete à direita até a coordenada E442129; N7487905 no eixo da Avenida Emilio Lang Junior, deflete à direita e segue pelo eixo desta avenida até a coordenada E442019; N7487811, deflete à direita até a coordenada E442005; N7487900, deflete à esquerda e segue pelas coordenadas E441908; N7487889, E441790; N7487873, E441719; N7487861, E441683; N7487852, E441656; N7487843, E441639; N7487838, E441611; N7487821, E441545; N7487777, E441520; N7487764, até a coordenada E441496; N7487751,



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE CAMPOS DO JORDÃO ESTADO DE SÃO PAULO

deflete à esquerda até a coordenada E441518; N7487720, deflete à direita e segue pelas coordenadas E441481; N7487698, E441444; N7487677, E441431; N7487670, E441417; N7487662 até a coordenada E441401; N7487646 fechando o perímetro.

Parágrafo único. As alterações de zoneamento previstas neste artigo deverão ser refletidas nos mapas oficiais, quadros de parâmetros urbanísticos e estão dispostos no Anexo I desta Lei.

Art. 9º. Fica alterado o Zoneamento do Bairro Vila Isabel, de ZR5 para ZR4, na área descrita abaixo e indicada em planta no Anexa II desta Lei para fins de adequação e correção da planta da Zoneamento Municipal.

I - Iniciando-se no ponto 01 segue com azimuth $165^{\circ}31'38''$ e distância de 25,00 metros até o ponto 02; deste segue com azimuth de $162^{\circ}04'38''$ e distância de 17,54 metros em reta, com raio de 145,34 metros e confluência de 17,55 metros até o ponto 03; deste segue com azimuth $158^{\circ}36'37''$ e distância de 20,00 metros até o ponto 04; deste segue com azimuth de $155^{\circ}39'56''$ e distância de 17,57 metros em reta, com raio de 171,01 metros e confluência de 17,58 metros até o ponto 05; deste segue com azimuth $152^{\circ}43'14''$ e distância de 43,04 metros até o ponto 06; deste segue com azimuth de $148^{\circ}30'41''$ e distância de 31,18 metros em reta, com raio de 212,40 metros e confluência de 31,21 metros até o ponto 07; deste segue com azimuth $144^{\circ}18'08''$ e distância de 70,00 metros até o ponto 08, todos confrontando com a Avenida Carlos Alberto Bueno; do ponto 08 segue com azimuth $130^{\circ}46'47''$ e distância de 45,00 metros até o ponto 09; deste segue com azimuth $136^{\circ}34'29''$ e distância de 35,00 metros até o ponto 10, confrontando com o Lote nº 01 do loteamento Alto de Capivari; do ponto 10 segue com azimuth $157^{\circ}29'16''$ e distância de 26,00 metros até o ponto 11; deste segue com azimuth $165^{\circ}40'03''$ e distância de 10,00 metros até o ponto 12, confrontando com o Lote nº 02 do loteamento Alto de Capivari; do ponto 12, segue com azimuth $174^{\circ}33'27''$ e distância de 26,00 metros até o ponto 13; deste segue com azimuth $205^{\circ}10'42''$ e distância de 31,02 metros até o ponto 14, confrontando com o Lote nº 03 do loteamento Alto de Capivari; do ponto 14 segue com azimuth $139^{\circ}47'13''$ e distância de 66,00 metros até o ponto 15; deste ZPE 5 – SITUAÇÃO ATUAL segue com azimuth $120^{\circ}01'15''$ e distância de 33,46 metros em reta, com raio de 49,47 metros e confluência de 34,13 metros até o ponto 16; deste segue com azimuth $100^{\circ}15'16''$ e distância de 25,00



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE CAMPOS DO JORDÃO

ESTADO DE SÃO PAULO

metros até o ponto 17; deste segue com azimute $109^{\circ}23'48''$ e distância de 29,83 metros em reta, com raio de 93,88 metros e confluência de 29,96 metros até o ponto 18; deste segue com azimute $118^{\circ}32'20''$ e distância de 32,00 metros até o ponto 19; deste segue com azimute $98^{\circ}50'54''$ e distância de 56,10 metros até o ponto 20; deste segue com azimute $79^{\circ}09'29''$ e distância de 28,00 metros até o ponto 21; deste segue com azimute $72^{\circ}30'46''$ e distância de 51,11 metros em reta, com raio de 220,81 metros e confluência de 51,22 metros até o ponto 22; deste segue com azimute $65^{\circ}52'02''$ e distância de 65,00 metros até o ponto 23, todos confrontando com a Avenida João Dória; do ponto 23 segue com azimute $56^{\circ}18'21''$ e distância de 162,38 metros até o ponto 24, confrontando com a Gleba S-3; do ponto 24 segue com azimute $342^{\circ}07'09''$ e distância de 25,29 metros até o ponto 25, confrontando com o Lote n° 47 do loteamento Residencial Ecológico Alto de Capivari; do ponto 25 segue com azimute $341^{\circ}20'01''$ e distância de 3,14 metros até o ponto 26, confrontando com a Viela n° 08 do loteamento Residencial Ecológico Alto de Capivari; do ponto 26 segue com azimute $341^{\circ}58'46''$ e distância de 25,86 metros até o ponto 27, confrontando com o Lote n.° 44 do loteamento Residencial Ecológico Alto de Capivari; do ponto 27 segue com azimute $342^{\circ}09'37''$ e distância de 28,80 metros até o ponto 28, confrontando com o Lote n° 43 do loteamento Residencial Ecológico Alto de Capivari; do ponto 28 segue com azimute $342^{\circ}09'22''$ e distância de 31,00 metros até o ponto 29, confrontando com o Lote n.° 42 do loteamento Residencial Ecológico Alto de Capivari; do ponto 29 segue com azimute $342^{\circ}08'37''$ e distância de 36,70 metros até o ponto 30, confrontando com o Lote n° 41 do loteamento Residencial Ecológico Alto de Capivari; do ponto 30 segue com azimute $03^{\circ}27'10''$ e distância de 33,00 metros até o ponto 31, confrontando com o Lote n° 40 do loteamento Residencial Ecológico Alto de Capivari; do ponto 31 segue com azimute $03^{\circ}08'47''$ e distância de 64,69 metros até o ponto 32, confrontando com o Lote n° 39 do loteamento Residencial Ecológico Alto de Capivari; do ponto 32 segue com azimute $03^{\circ}09'43''$ e distância de 79,62 metros até o ponto 118, deste segue com azimute $03^{\circ}06'54''$ e distância de 39,61 metros até o ponto 33, confrontando com a Rua D do loteamento Residencial Ecológico Alto de Capivari; do ponto 33 segue com azimute $327^{\circ}36'36''$ e distância de 37,86 metros até o ponto 34, confrontando com a Viela n° 05 do loteamento Residencial Ecológico Alto de Capivari; do ponto 34 segue com azimute $327^{\circ}32'51''$ e distância de 175,33 metros



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE CAMPOS DO JORDÃO

ESTADO DE SÃO PAULO

até o ponto 35 segue com azimuth $327^{\circ}33'50''$ e distância de 26,86 metros até o ponto 36, confrontando com a Rua "A" do loteamento Residencial Ecológico Alto de Capivari; do ponto 36 segue com azimuth $261^{\circ}34'05''$ e distância de 39,61 metros até o ponto 37, confrontando com a Avenida Colinas de Capivari e com a Rua "A" do loteamento Residencial Ecológico Alto de Capivari; do ponto 37 segue com azimuth $239^{\circ}35'22''$ e distância de 57,50 metros até o ponto 38, confrontando com o lote n.º 58, do ponto 38 segue com azimuth $264^{\circ}50'47''$ e distância de 38,00 metros em reta, com raio 44,53 metros e confluência de 39,26 metros até o ponto 39; deste segue com azimuth $287^{\circ}29'07''$ e distância de 24,50 metros até o ponto 40; deste segue com azimuth $292^{\circ}12'53''$ e distância de 23,50 metros até o ponto 41; deste segue com azimuth $293^{\circ}03'09''$ e distância de 23,50 metros até o ponto 42; deste segue com azimuth $301^{\circ}01'56''$ e distância de 36,00 metros, até o ponto 43 totalizando 145,50 metros, confrontando o loteamento Colinas de Capivari; do ponto 43 segue com azimuth $305^{\circ}13'53''$ e distância de 13,20 metros até o ponto 44; deste segue com azimuth $312^{\circ}19'02''$ e distância de 10,00 metros até o ponto 45 segue com azimuth $313^{\circ}25'43''$ e distância de 22,80 metros até o ponto 46 segue com azimuth $313^{\circ}25'43''$ e distância de 03,00 metros até o ponto 47, confrontando com a Viela "G" do loteamento Colinas de Capivari; do ponto 47 segue com azimuth $313^{\circ}25'43''$ e distância de 23,97 metros até o ponto 48 segue com azimuth $311^{\circ}10'19''$ e distância de 23,00 metros até o ponto 49 segue com azimuth $309^{\circ}28'53''$ e distância de 22,50 metros até o ponto 50 segue com azimuth $306^{\circ}36'57''$ e distância de 30,50 metros até o ponto ZPE 5 – SITUAÇÃO ATUAL 51 segue com azimuth $234^{\circ}50'11''$ e distância de 29,50 metros até o ponto 52 segue com azimuth $235^{\circ}07'48''$ e distância de 24,00 metros até o ponto 53 segue com azimuth $234^{\circ}24'54''$ e distância de 24,00 metros até o ponto 54 segue com azimuth $235^{\circ}31'31''$ e distância de 13,50 metros até o ponto 55 segue com azimuth $235^{\circ}32'52''$ e distância de 15,56 metros até o ponto 56, confrontando com a Rua dos Eliots, do loteamento Colinas de Capivari; do ponto 56 segue com azimuth $233^{\circ}02'41''$ e distância de 10,00 metros até o ponto 57; deste segue com azimuth $192^{\circ}04'55''$ e distância de 15,89 metros até o ponto 58 segue com azimuth $188^{\circ}59'45''$ e distância de 20,10 metros até o ponto 59 segue com azimuth $188^{\circ}57'18''$ e distância de 40,10 metros até o ponto 60 segue com azimuth $188^{\circ}56'06''$ e distância de 20,20 metros até o ponto 61 segue com azimuth $188^{\circ}34'34''$ e distância de 40,40 metros até o ponto 62 segue com azimuth



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE CAMPOS DO JORDÃO ESTADO DE SÃO PAULO

189°19'41" e distância de 20,10 metros até o ponto 63 segue com azimute 188°30'29" e distância de 20,10 metros até o ponto 64 segue com azimute 188°47'25" e distância de 40,30 metros até o ponto 65 segue com azimute 188°41'37" e distância de 2,30 metros até o ponto 66 segue com azimute 188°25'24" e distância de 73,66 metros até o ponto 01, ponto inicial da descrição do perímetro.

Art. 10. Fica alterado o Zoneamento do Bairro Parque da Água Santa, de ZR5 para ZR3, na área descrita abaixo e indicado em planta no Anexo II desta Lei, para fins de adequação e correção da planta de Zoneamento Municipal.

I – Inicia-se na coordenada E443260; N7491999 segue para a coordenada, E443321; N7492001, E443348; N7492129, E443525; N7492186, E443853; N7491770, E443661; N7491701, E443487; N7491549, E443371; N7491482, E443227; N7491474, E443212; N7491416, E443183; N7491443, E443191; N7491513, E443263; N7491585, E443158; N7491829 até a coordenada E443260; N7491999 fechando o perímetro.

Art. 11. Fica inserido o item "Centro de Convenções" na ZR-2, ZR-3, ZR-4 e ZR-5 da TABELA N° 05 – USO DO SOLO – USOS PERMITIDOS PARA AS ZONAS do Anexo III da Lei nº 4.144, de 06 de dezembro de 2022.

Art. 12. Fica incluído no art. 14 da Lei nº 4.144, de 06 de dezembro de 2022, os seguintes parágrafos.

§4°. Fica excluídas as atividades de que trata a ZC7 como "Locação de Veículos Leves" e "Aluguel de Quadriciclos e Bicicletas"; e a partir desta como – Item 55 - Atividades de lazer envolvendo veículos motorizados monitorados, quando vinculadas como ZC nas ZR4 e ZR5; conforme Tabela 05 do Anexo III – OCUPAÇÃO DO SOLO, onde o item 55 e 94 NÃO poderão ser liberados; uma vez que estas Zonas são "Exclusivamente Residenciais".

§5°. As exposições de animais de médio e grande porte somente poderão ser autorizadas em locais permanentes devidamente aprovados pelo Município e que possuam licença específica de funcionamento para essa finalidade, tais como haras que atendam à Tabela nº 05.17, item VII, e hípicas enquadradas na



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE CAMPOS DO JORDÃO

ESTADO DE SÃO PAULO

Tabela nº 05.19, observadas as demais exigências sanitárias, ambientais e de segurança aplicáveis.

§ 6º. Para fins desta Lei, consideram-se serviços vicinais as atividades comerciais e profissionais de pequeno porte instaladas em vias vicinais ou em áreas próximas a zonas residenciais, destinadas predominantemente ao atendimento da população da região circunvizinha, não caracterizando tal condição hipótese de isenção de obrigações tributárias, urbanísticas ou administrativas.

Art. 13. Da nova redação no Art. 33 da Lei nº 4.144, de 06 de dezembro de 2022.

Art. 33. Os "Índices de Aproveitamento", as "Taxas de Ocupação" e as "Áreas Mínimas dos lotes" da Tabela nº 08, as frações ideias por UH da Tabela 07 poderão no máximo serem incrementadas por um fator multiplicador de 1,50 vezes, ainda faz parte deste a opção de "Vagas de Estacionamento" conforme mencionado na Tabela 09, onde o produto do solo criado deverá ser a quantidade de vagas necessárias conforme a tabela, sendo obrigatório o percentual de até 20% previsto no local.(NR)

Art. 14. Da nova redação no Art. 36 da Lei nº 4.144, de 06 de dezembro de 2022.

Art. 36. O valor econômico da contrapartida financeira é obtido pelo produto do solo criado por 2.0(duas) vez o valor venal unitário vigente na região onde situa o lote ou gleba.

Parágrafo Único. O pagamento da contrapartida financeira, deverá ser pago integralmente antes do protocolo do pedido da Licença para Edificar ou de Instalação. (NR).

Art. 15. Fica incluído no art. 91 da Lei nº 4.144, de 06 de dezembro de 2022, os seguintes parágrafos.

§ 3º. Fica estabelecido que os objetos deste caput deverão ter a quantidade de UH (Unidades Habitacionais) limitada ao máximo de 100 Unidades, independente do Zoneamento ou Área de terreno. Esta limitação de UH (unidades) também valerá para os Condomínios Verticais, Edifícios Residências e Comerciais, Meios de Hospedagem, exceto ZEIS (1 e 2), quando se tratar de HIS (Unidades de Interesses Sociais).



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE CAMPOS DO JORDÃO

ESTADO DE SÃO PAULO

§ 4º. A análise deste Objeto sempre deverá vir acompanhada do EIV - Estudo de Impacto de Vizinhança, precedido de itens que o Setor de Planejamento achar pertinentes para avaliação dos reais impactos que o entorno deste poderá sofrer.

§ 5º. Fica estabelecido que após a análise do EIV - Estudo de Impacto de Vizinhança, a Secretaria de Planejamento junto ao COMDEPLAN - Conselho Municipal de Planejamento poderá vir solicitar aos interessados pela Construção do Empreendimento, contra partidas que deverão auxiliar na minimização dos impactos da infraestrutura local e seus reflexos, tal medida uma vez que necessário ainda poderá vir a ser solicitada complementarmente após a implantação do Empreendimento.

Art. 16. Da nova redação no Parágrafo único do Art. 133 da Lei nº 4.144, de 06 de dezembro de 2022.

Art. 133. (...)

Paragrafo único. Os casos considerados de "Grande Impacto" no âmbito Municipal terão suas análises deliberadas pelo COMDEPLAN (Conselho Municipal de Planejamento), cuja constituição desde Conselho se dará através de ato do Senhor Prefeito, o qual deverá receber a indicação dos representantes das Entidades Civas e dos Poderes Públicos Municipais, tendo este estatuto próprio. (NR)

Art. 17. Fica criada a Faixa de Análise Transitória – FAT, destinada à avaliação da expansão gradual das Zonas Comerciais no Município, condicionada à análise prévia do COMDEPLAN, observadas as disposições do Anexo III desta Lei.

§1º As solicitações de implantação, ampliação ou alteração de atividades comerciais situadas na FAT deverão ser obrigatoriamente submetidas à apreciação do COMDEPLAN, podendo ser exigida, mediante deliberação fundamentada do Conselho, a apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, nos termos da legislação urbanística vigente.

§2º A FAT destinada à análise de atividades comerciais de baixo impacto compreenderá faixa com largura de 250,00m (duzentos e cinquenta metros), tendo início na confluência do eixo central da Avenida Januário Miraglia com a Rua Vereador Agripino Lopes de Moraes, estendendo-se paralelamente ao eixo da referida avenida até a Rua Baltazar de Godoy Moreira, encerrando-se neste ponto a primeira etapa de transição.



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE CAMPOS DO JORDÃO

ESTADO DE SÃO PAULO

§3º A FAT destinada à análise de atividades comerciais de baixo impacto compreenderá faixa com largura de 250,00m (duzentos e cinquenta metros), tendo início na confluência do eixo central da Avenida Frei Orestes Girardi com a Rua Inácio de Souza, estendendo-se paralelamente ao eixo da referida avenida até a Rua José Soares, encerrando-se neste ponto a primeira etapa de transição.

§4º Os parâmetros construtivos aplicáveis aos imóveis inseridos na FAT observarão os índices urbanísticos da zona em que estiverem localizados ou, quando aplicável, índices mais restritivos, desde que garantidas as condições mínimas de salubridade, insolação, ventilação e compatibilidade urbanística com o entorno.

Art. 18. Ficam alteradas as disposições constantes da Lei nº 4.213, de 26 de março de 2024, especificamente nas Tabelas 04.01 – PARCELAMENTO DO SOLO – LOTEAMENTOS OU SUBDIVISÃO DE GLEBAS e 04.02 – PARCELAMENTO DO SOLO – CONDOMÍNIO DE LOTES, passando os parâmetros de declividade atualmente expressos em percentuais (%) a serem representados em graus (°), nas tabelas referentes à “ÁREA MÍNIMA DE LOTE EM FUNÇÃO DA DECLIVIDADE MÉDIA DO TERRENO”, aplicáveis à Vertente Geral e à Vertente Sul, como segue:

ÁREA MÍNIMA DE LOTE EM FUNÇÃO DA DECLIVIDADE MÉDIA DO TERRENO, VERTENTE GERAL e da VERTENTE SUL					
< 15°	>15° e <25°	>25° e <35°	>35° e <45°	>45°	VERTENTE SUL
					>35°

Art. 19. Fica alterada a redação do §3º do Art. 17 da Lei nº 4.213, de 26 de março de 2024.

Art. 17.

§ 3º. O arruador deverá atender no prazo de 12 (doze) meses as exigências formuladas pelo órgão competente da Prefeitura no curso do processo, salvo prorrogação, concedida por motivo justificado sob pena de arquivamento do processo por abandono, e que somente poderá ter novo andamento mediante autorização do Prefeito, pagos novamente os emolumentos legais e atendidas novas exigências, se houver. (NR).



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE CAMPOS DO JORDÃO ESTADO DE SÃO PAULO

Art. 20. O ANEXO I - DESCRIÇÃO DOS PERÍMETROS DAS ZONAS, da Lei nº 4.144, de 06 de dezembro de 2022, passa a ser o ANEXO IV desta Lei.

Art. 21. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando as disposições em contrário.

CARLOS EDUARDO PEREIRA DA SILVA
Prefeito Municipal

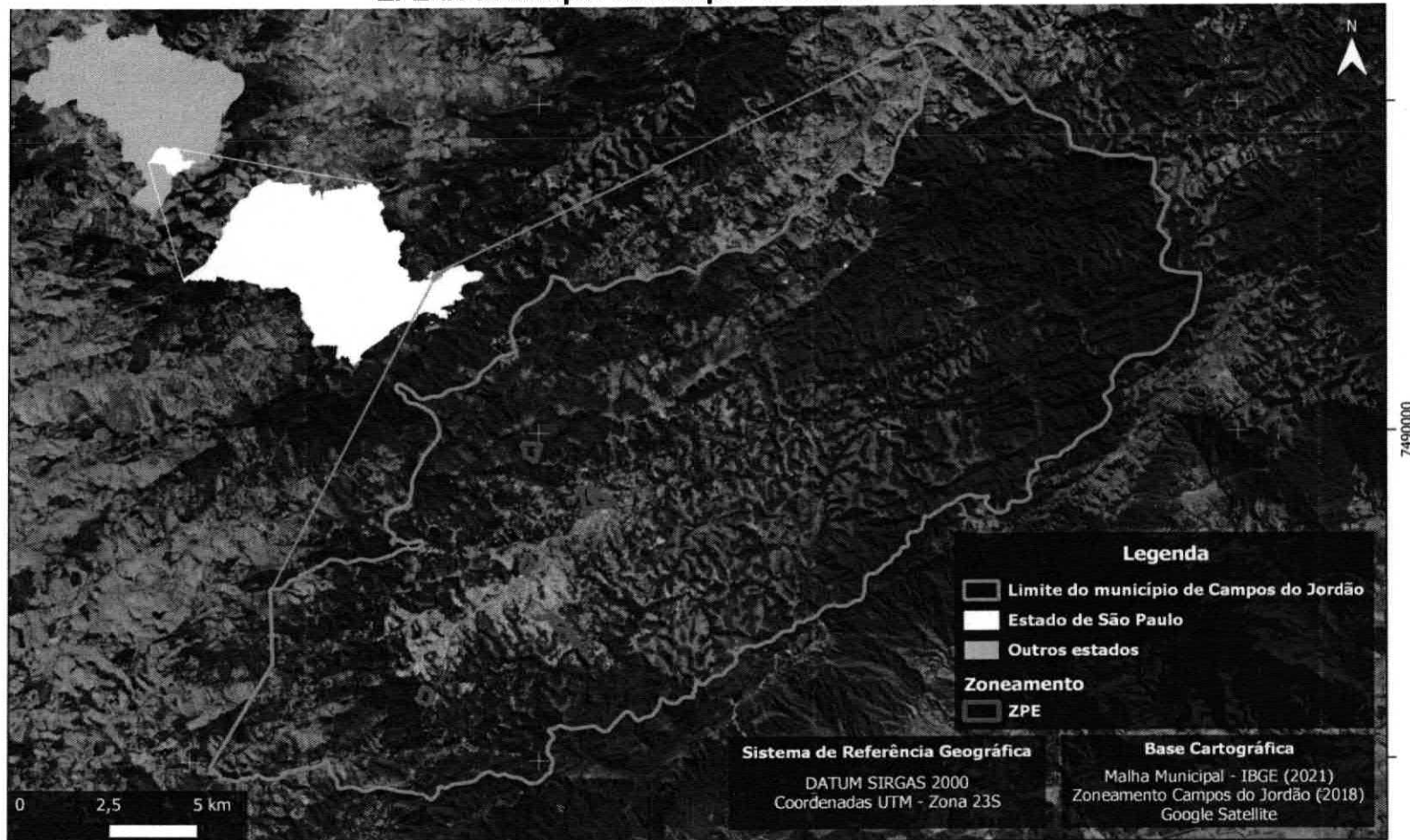


PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE CAMPOS DO JORDÃO

ESTADO DE SÃO PAULO

ANEXO I

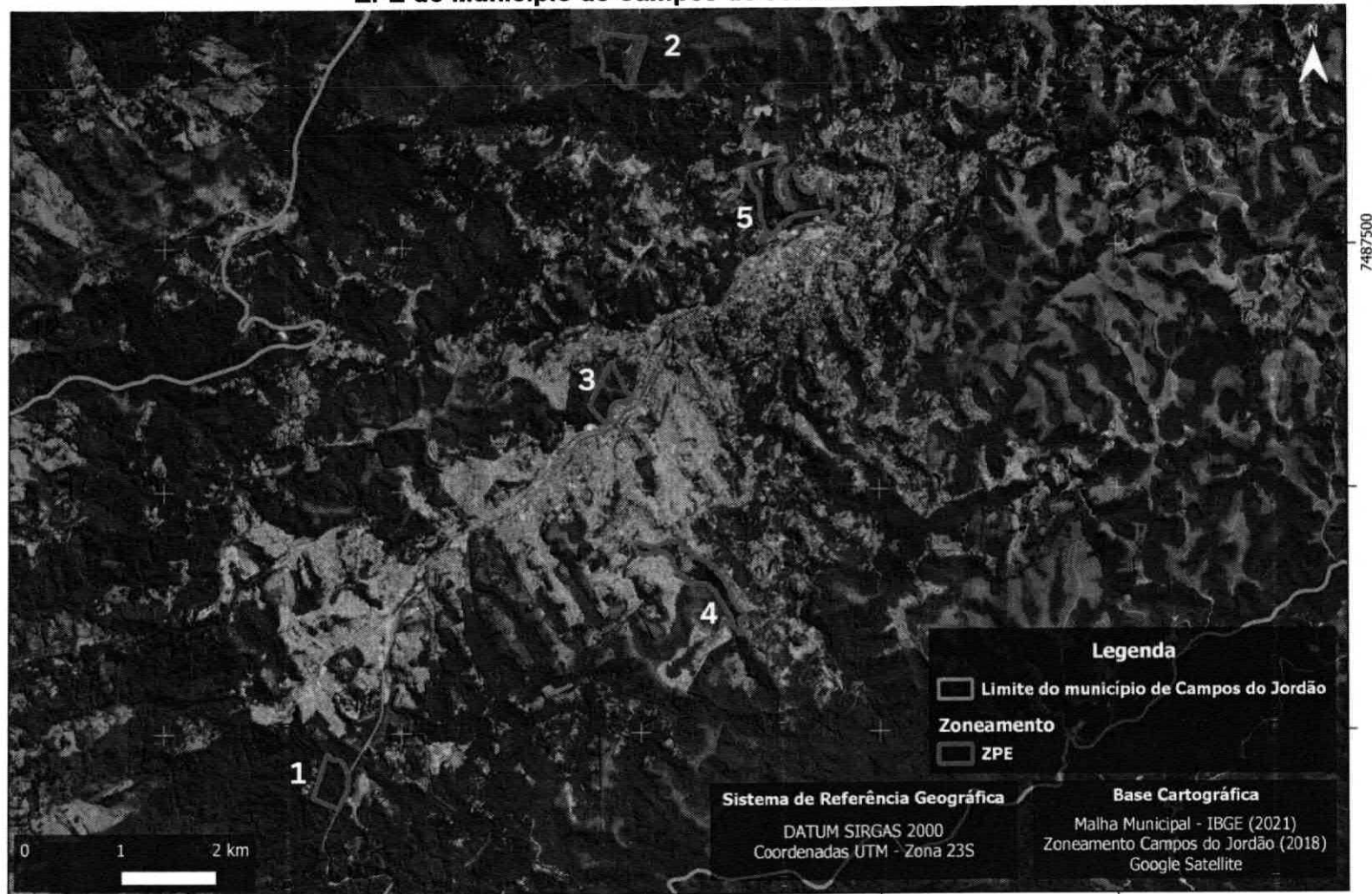
ZPE do município de Campos do Jordão - SP





PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE CAMPOS DO JORDÃO
ESTADO DE SÃO PAULO

ANEXO I – (CONTINUAÇÃO)
ZPE do Município de Campos do Jordão - SP





PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE CAMPOS DO JORDÃO
ESTADO DE SÃO PAULO

ANEXO I – (CONTINUAÇÃO)
ZPE 1 – Região do São Cristóvão





PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE CAMPOS DO JORDÃO

ESTADO DE SÃO PAULO

ANEXO I – (CONTINUAÇÃO)

ZPE 1 – Região do São Cristóvão



Lei nº 11.428/2006

Dispõe sobre a utilização e proteção da **vegetação nativa do Bioma Mata Atlântica**, e dá outras providências.

Art. 14. A supressão de vegetação primária e secundária no estágio avançado de regeneração somente poderá ser autorizada em caso de utilidade pública [...].

- a) atividades de segurança nacional e proteção sanitária;
- b) as obras essenciais de infraestrutura de interesse nacional destinadas aos serviços públicos de transporte, saneamento e energia, declaradas pelo poder público federal ou dos Estados.

7481500



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE CAMPOS DO JORDÃO
ESTADO DE SÃO PAULO

ANEXO I – (CONTINUAÇÃO)

ZR-5 – Zona de uso exclusivamente residencial de baixíssima densidade de transição de rural para urbano





PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE CAMPOS DO JORDÃO
ESTADO DE SÃO PAULO

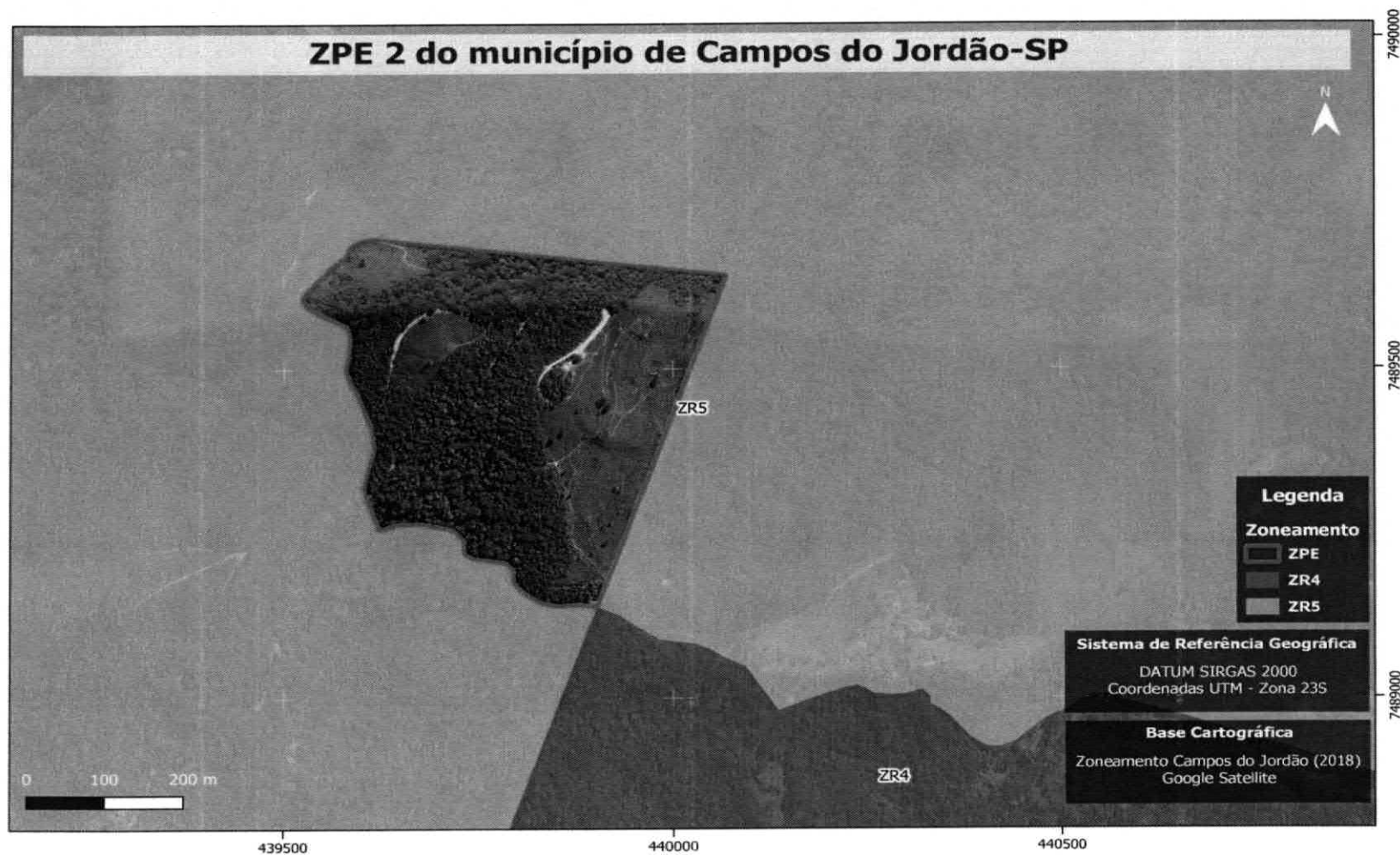
ANEXO I – (CONTINUAÇÃO)
ZPE 1 – Região do São Cristóvão





PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE CAMPOS DO JORDÃO
ESTADO DE SÃO PAULO

ANEXO I – (CONTINUAÇÃO)
ZPE 2 – Região do Pico do Imbirí

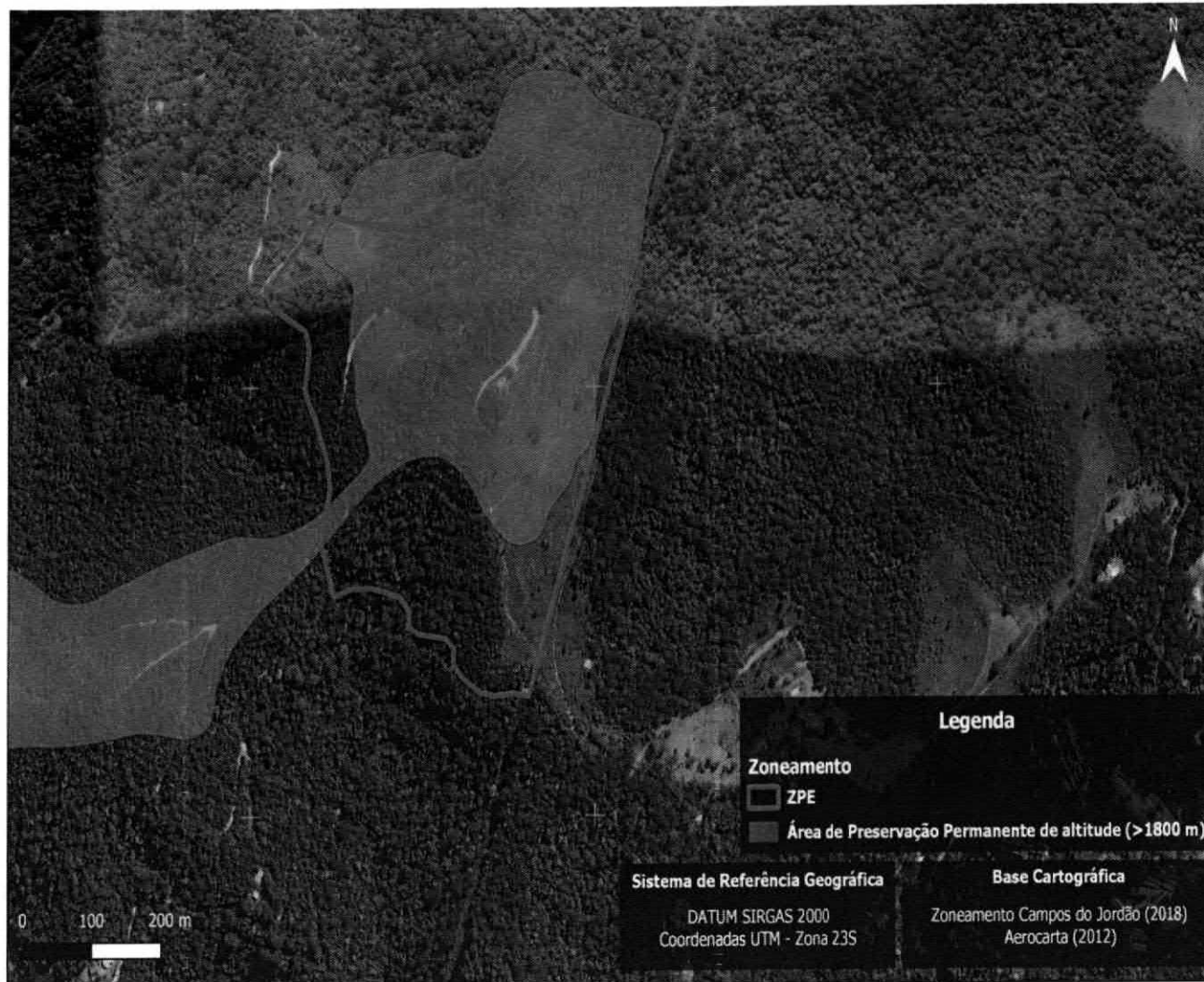




PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE CAMPOS DO JORDÃO
ESTADO DE SÃO PAULO

ANEXO I – (CONTINUAÇÃO)

ZPE 2 – Região do Pico do Imbirí



Lei nº 12.651/2012

Dispõe sobre a **proteção da vegetação nativa** e dá outras providências.

Art. 4º Considera-se Área de Preservação Permanente, em zonas rurais ou urbanas, para os efeitos desta Lei:

[...]

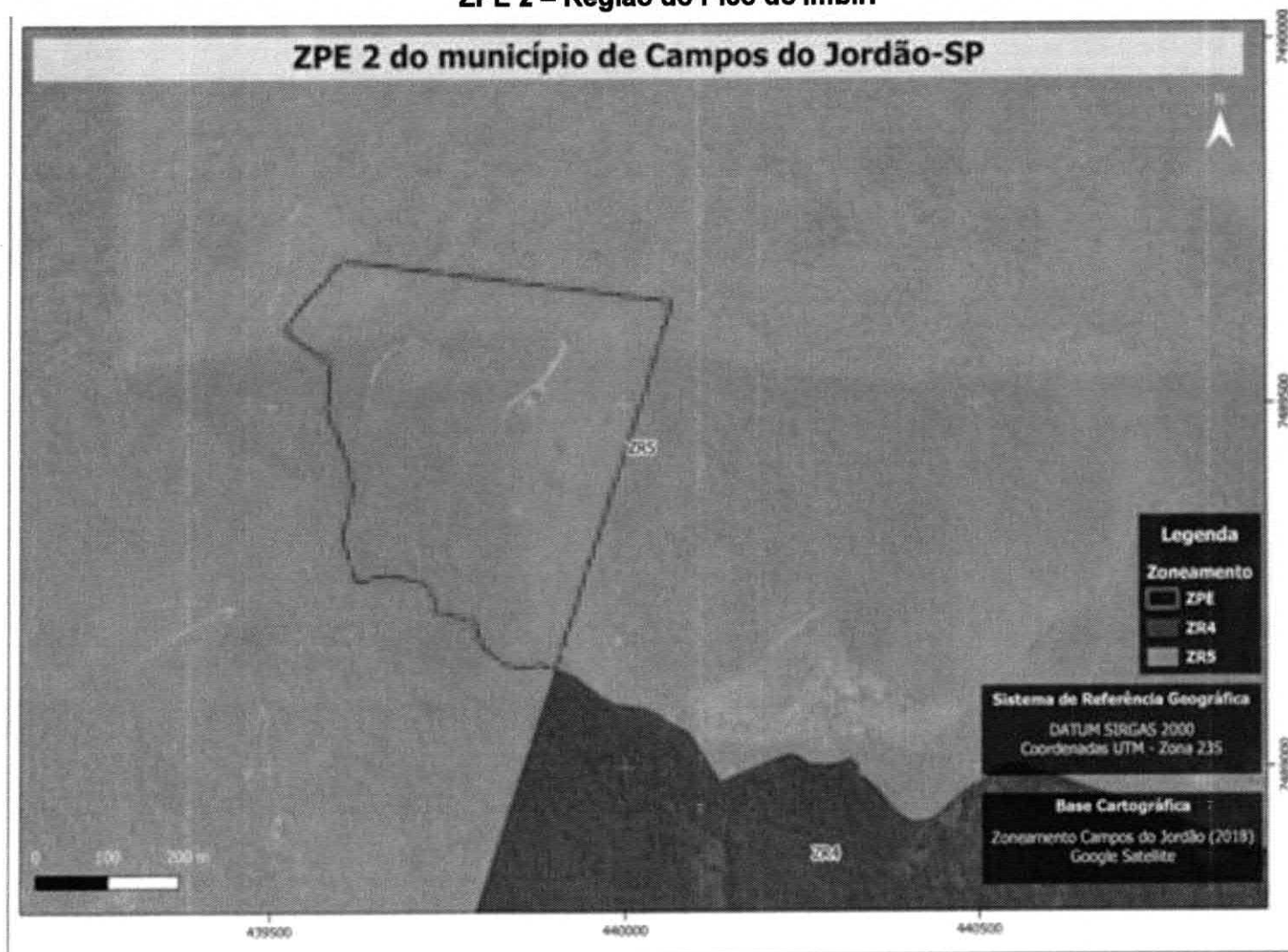
X - as áreas em altitude superior a 1.800 (mil e oitocentos) metros, qualquer que seja a vegetação;

[...]



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE CAMPOS DO JORDÃO
ESTADO DE SÃO PAULO

ANEXO I – (CONTINUAÇÃO)
ZPE 2 – Região do Pico do Imbirí



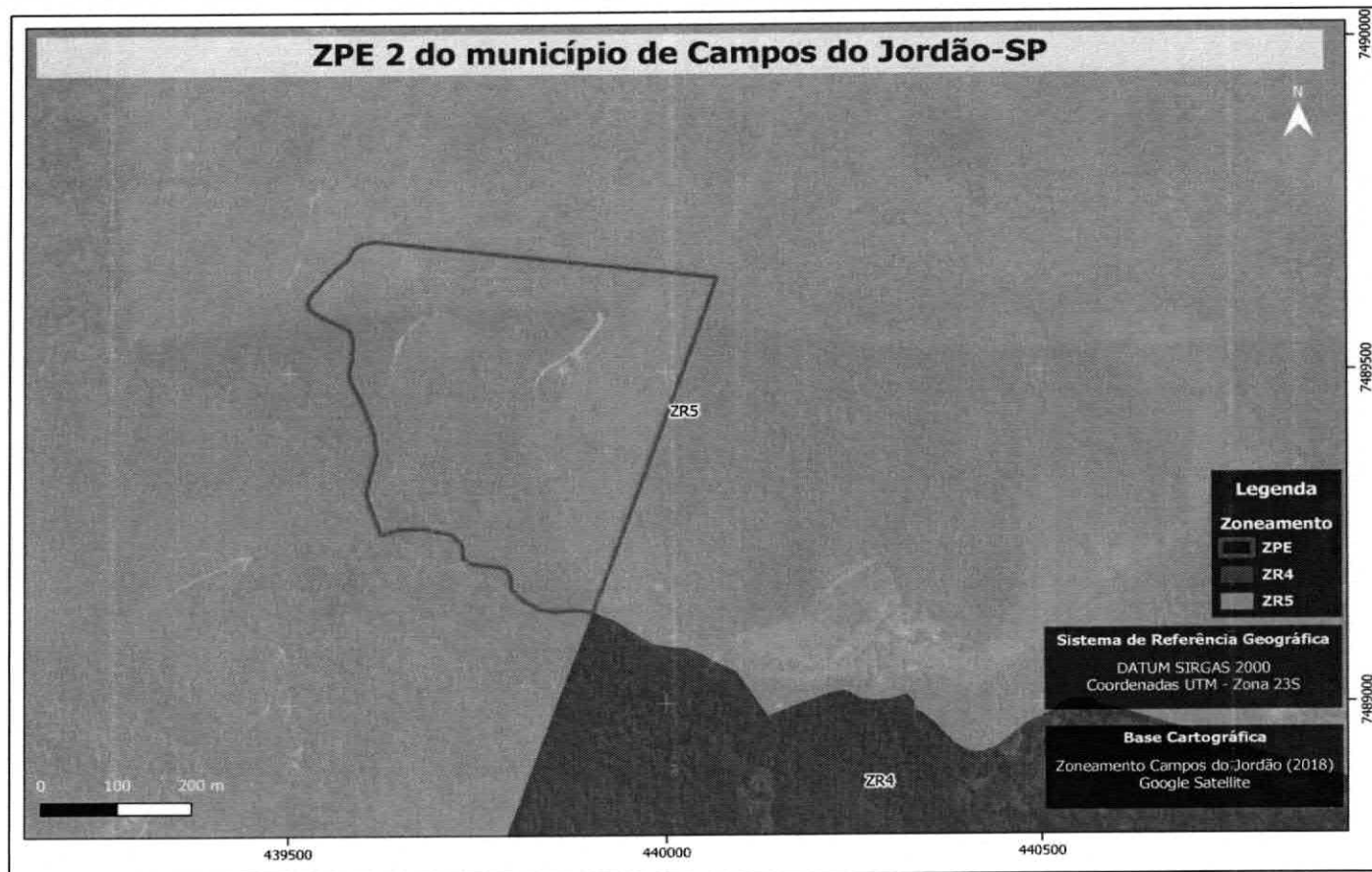


PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE CAMPOS DO JORDÃO

ESTADO DE SÃO PAULO

ANEXO I – (CONTINUAÇÃO)

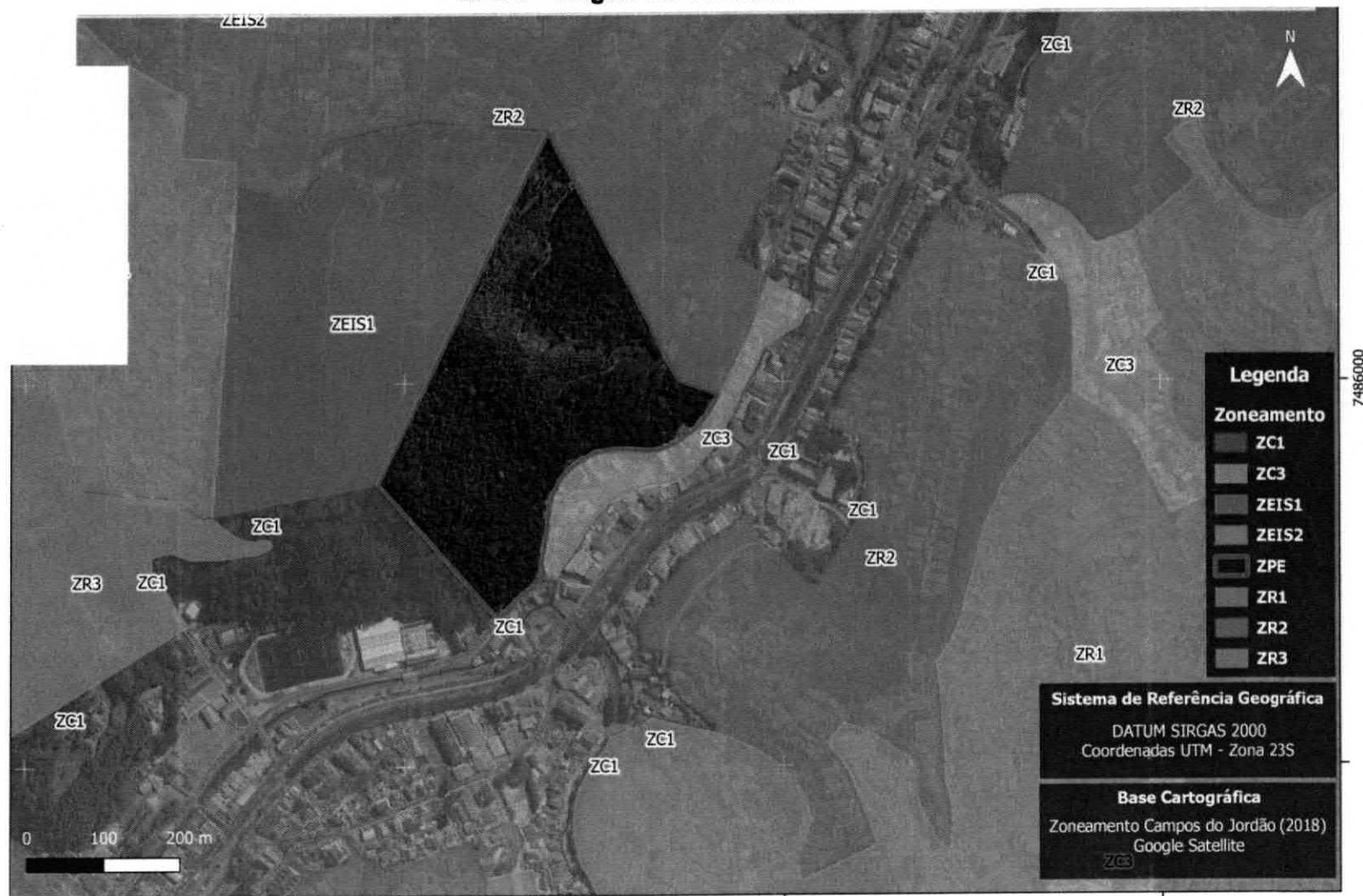
ZR-5 Zona de uso exclusivamente residencial de baixíssima densidade de transição de rural para urbano.





PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE CAMPOS DO JORDÃO
ESTADO DE SÃO PAULO

ANEXO I – (CONTINUAÇÃO)
ZPE 3 – Região da Volta Fria



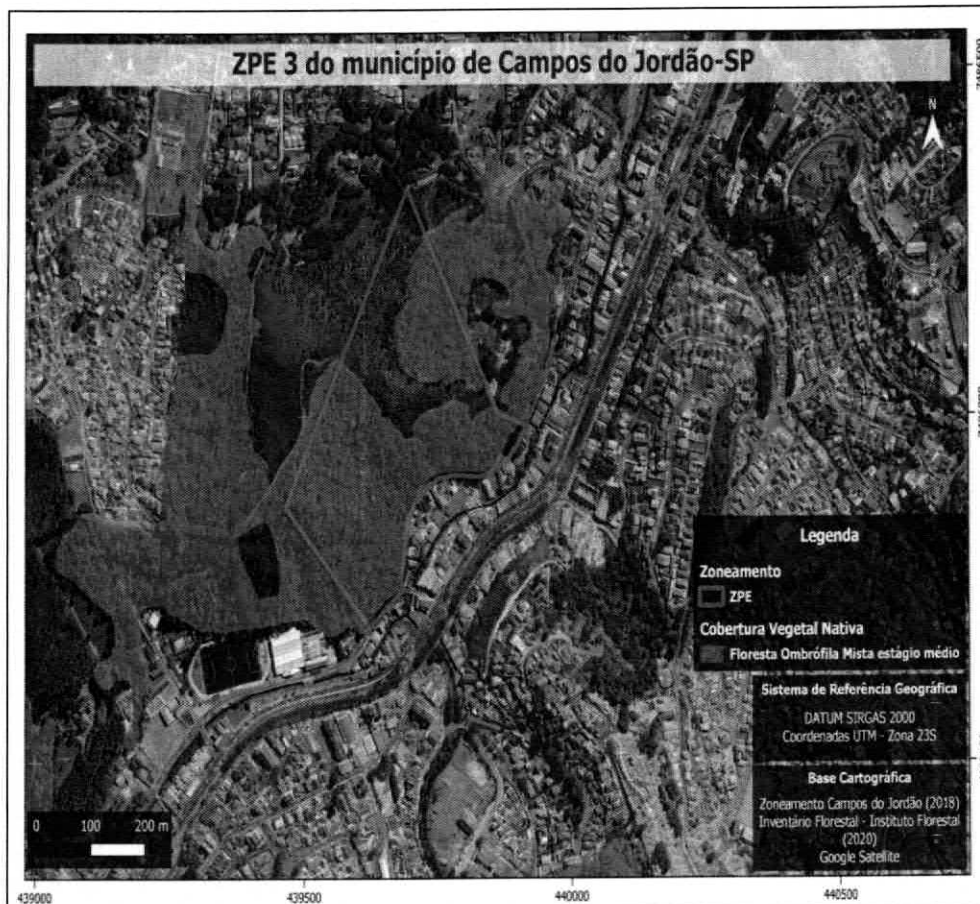


PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE CAMPOS DO JORDÃO

ESTADO DE SÃO PAULO

ANEXO I – (CONTINUAÇÃO)

ZPE 3 – Região da Volta Fria



Dispõe sobre a utilização e proteção da **vegetação nativa do Bioma Mata Atlântica**, e dá outras providências.

Art. 14. A supressão de vegetação primária e secundária no estágio avançado de regeneração somente poderá ser autorizada em caso de utilidade pública, sendo que a vegetação secundária em estágio médio de regeneração poderá ser suprimida nos casos de utilidade pública e interesse social, em todos os casos devidamente caracterizados e motivados em procedimento administrativo próprio, quando inexistir alternativa técnica e locacional ao empreendimento proposto, ressalvado o disposto no inciso I do art. 30 e nos §§ 1º e 2º do art. 31 desta Lei.

a) as atividades imprescindíveis à proteção da integridade da vegetação nativa, tais como: prevenção, combate e controle do fogo, controle da erosão, erradicação de invasoras e proteção de plantios com espécies nativas, conforme resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente - CONAMA;

b) as atividades de manejo agroflorestal sustentável praticadas na pequena propriedade ou posse rural familiar que não descaracterizem a cobertura vegetal e não prejudiquem a função ambiental da área;

c) demais obras, planos, atividades ou projetos definidos em resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente.

a) atividades de segurança nacional e proteção sanitária;

b) as obras essenciais de infraestrutura de interesse nacional destinadas aos serviços públicos de transporte, saneamento e energia, declaradas pelo poder público federal ou dos Estados.



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE CAMPOS DO JORDÃO
ESTADO DE SÃO PAULO

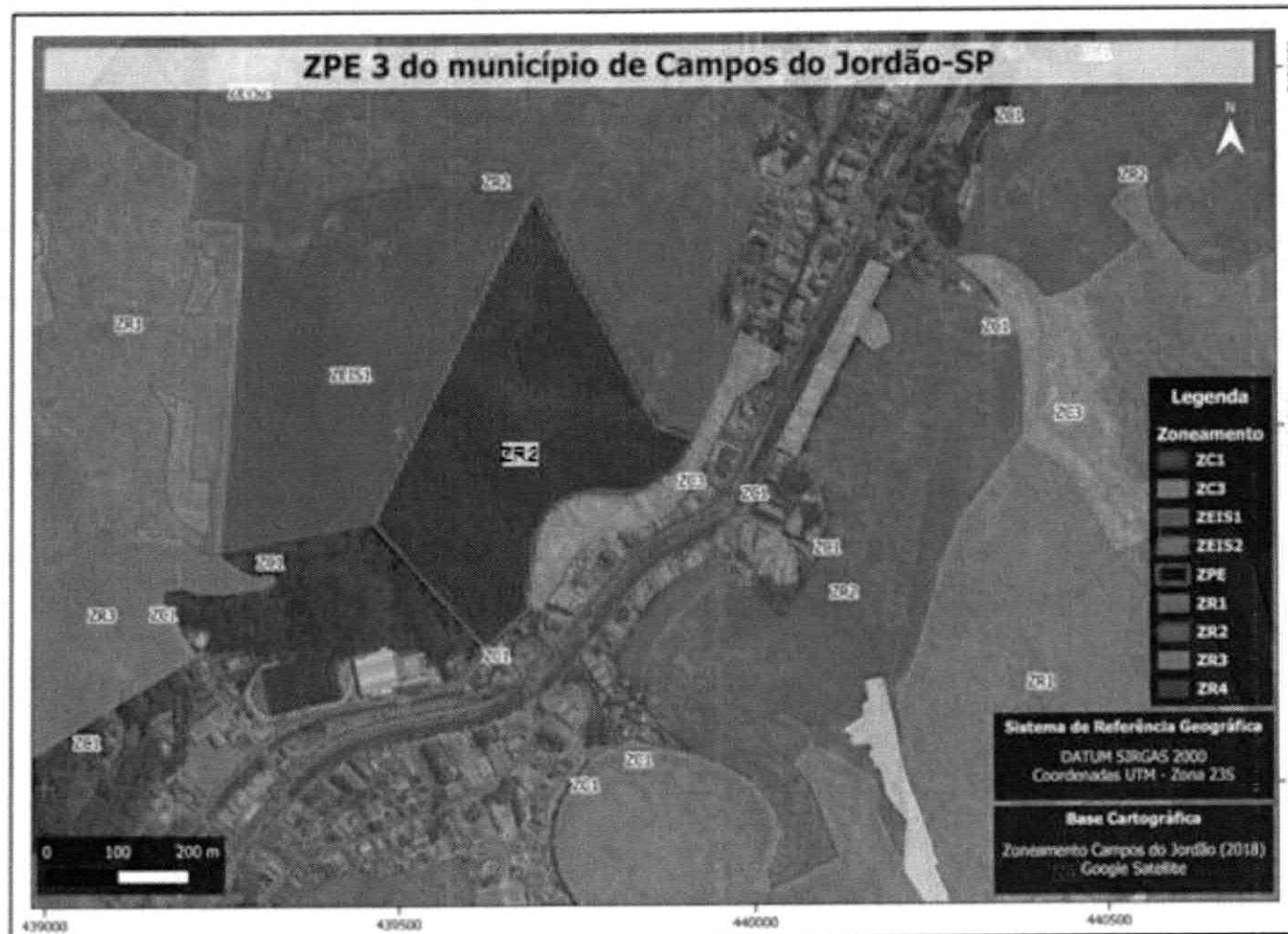
ANEXO I – (CONTINUAÇÃO)
ZPE 3 – Região da Volta Fria





PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE CAMPOS DO JORDÃO
ESTADO DE SÃO PAULO

ANEXO I – (CONTINUAÇÃO)
ZPE 3 – Região da Volta Fria





PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE CAMPOS DO JORDÃO
ESTADO DE SÃO PAULO

ANEXO I – (CONTINUAÇÃO)

ZR 2 – Zona de Uso Exclusivamente residencial de baixa densidade





PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE CAMPOS DO JORDÃO
ESTADO DE SÃO PAULO

ANEXO I – (CONTINUAÇÃO)

ZPE 4 – Região da Vila Paulista Popular/ Alto da Vila Inglesa

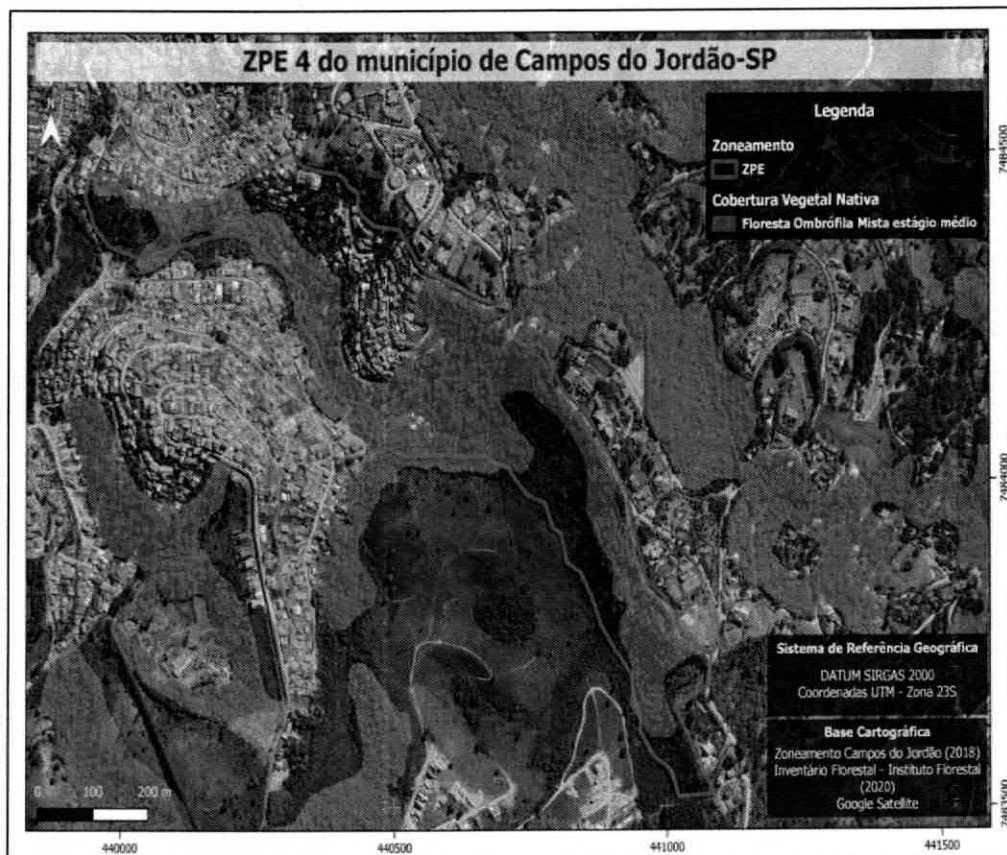




PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE CAMPOS DO JORDÃO ESTADO DE SÃO PAULO

ANEXO I – (CONTINUAÇÃO)

ZPE 4 – Região da Vila Paulista Popular/ Alto da Vila Inglesa



Dispõe sobre a utilização e proteção da **vegetação nativa do Bioma Mata Atlântica**, e dá outras providências.

Art. 14. A supressão de vegetação primária e secundária no estágio avançado de regeneração somente poderá ser autorizada em caso de utilidade pública, sendo que a vegetação secundária em estágio médio de regeneração poderá ser suprimida nos casos de utilidade pública e interesse social, em todos os casos devidamente caracterizados e motivados em procedimento administrativo próprio, quando inexistir alternativa técnica e locacional ao empreendimento proposto, ressalvado o disposto no inciso I do art. 30 e nos §§ 1º e 2º do art. 31 desta Lei.

a) as atividades imprescindíveis à proteção da integridade da vegetação nativa, tais como: prevenção, combate e controle do fogo, controle da erosão, erradicação de invasoras e proteção de plantios com espécies nativas, conforme resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente - CONAMA;

b) as atividades de manejo agroflorestal sustentável praticadas na pequena propriedade ou posse rural familiar que não descaracterizem a cobertura vegetal e não prejudiquem a função ambiental da área;

c) demais obras, planos, atividades ou projetos definidos em resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente.

a) atividades de segurança nacional e proteção sanitária;

b) as obras essenciais de infraestrutura de interesse nacional destinadas aos serviços públicos de transporte, saneamento e energia, declaradas pelo poder público federal ou dos Estados.

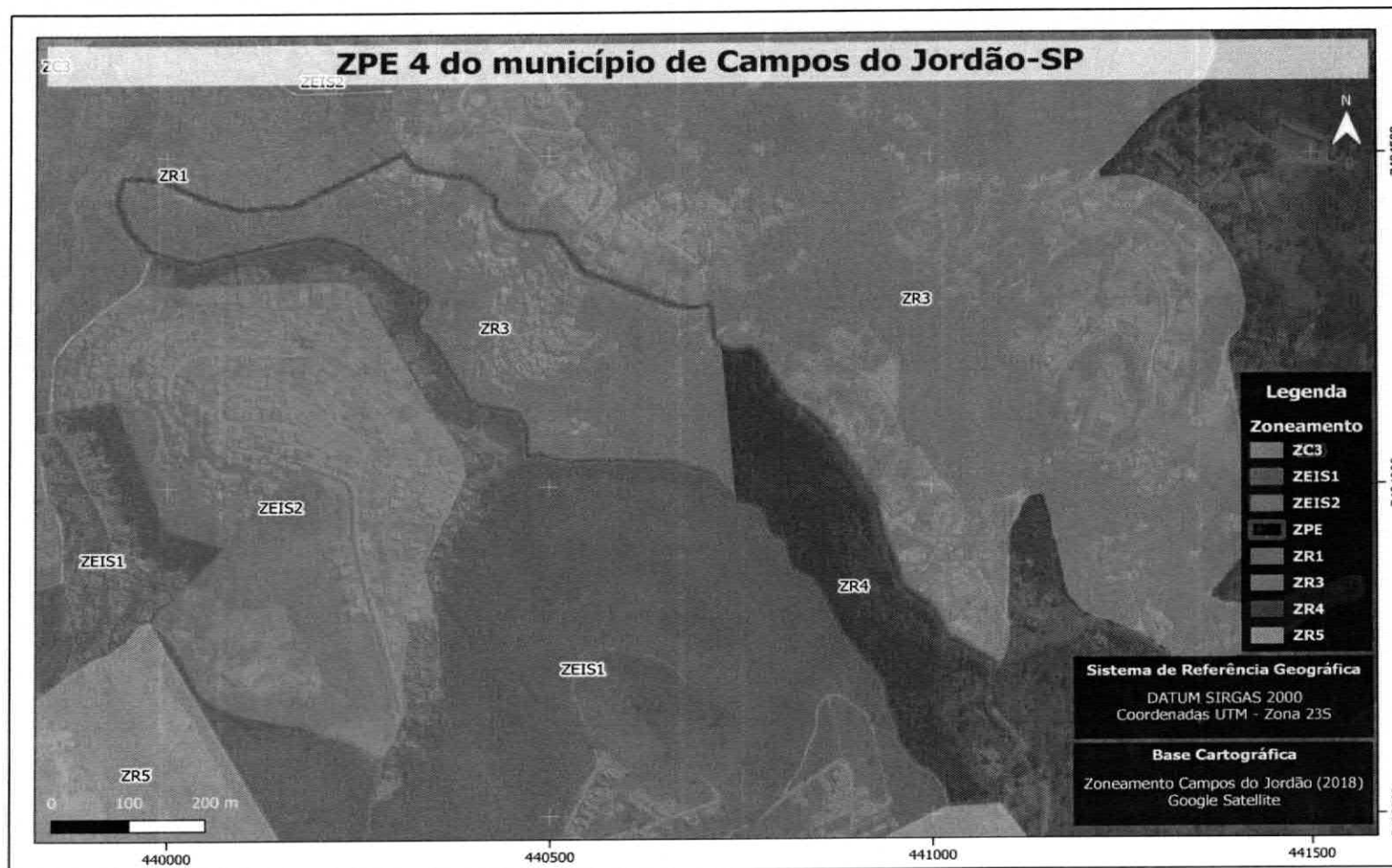


PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE CAMPOS DO JORDÃO

ESTADO DE SÃO PAULO

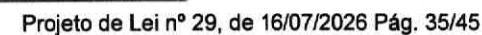
ANEXO I – (CONTINUAÇÃO)

ZEIS 1 – Zona de Interesse Social – Zona residencial de elevada densidade em consequência do predomínio de lotes pequenos, com objetivo de atender a demanda de habitação popular





ZPE 4 – Região da Vila Paulista Popular/ Alto da Vila Inglesa





PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE CAMPOS DO JORDÃO
ESTADO DE SÃO PAULO

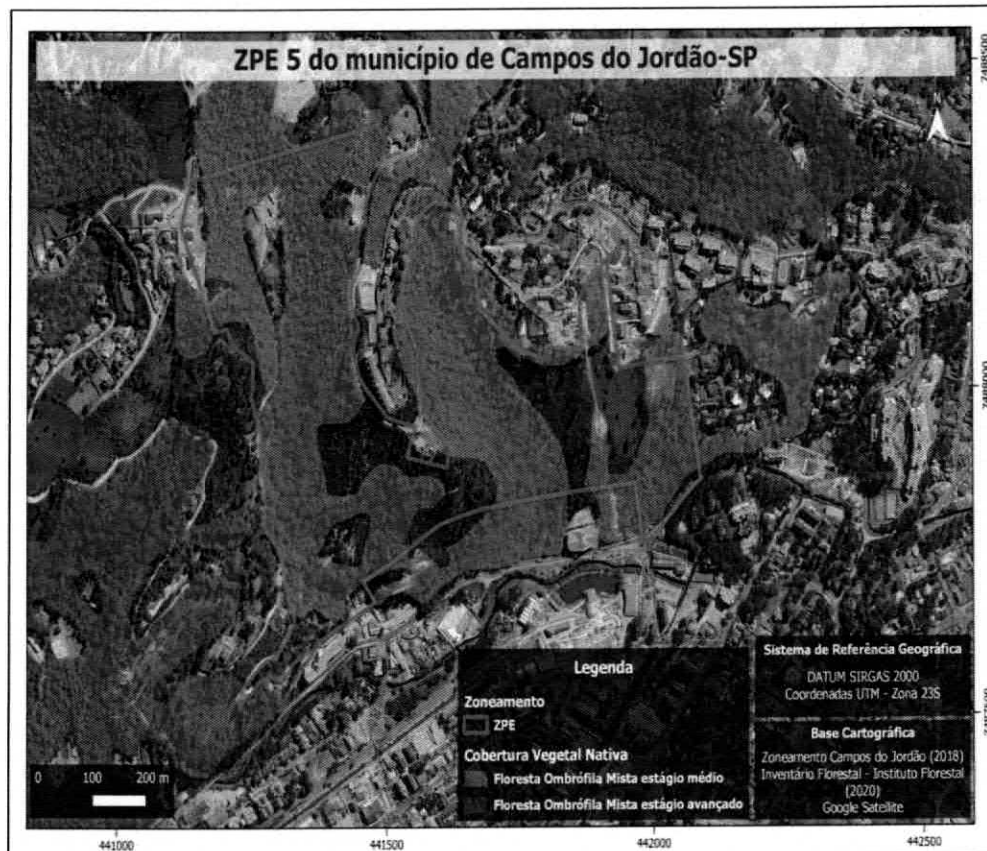
ANEXO I – (CONTINUAÇÃO)
ZPE 5 – Região do Morro do Elefante





PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE CAMPOS DO JORDÃO ESTADO DE SÃO PAULO

ANEXO I – (CONTINUAÇÃO) ZPE 5 – Região do Morro do Elefante



Dispõe sobre a utilização e proteção da **vegetação nativa do Bioma Mata Atlântica**, e dá outras providências.

Art. 14. A supressão de vegetação primária e secundária no estágio avançado de regeneração somente poderá ser autorizada em caso de utilidade pública, sendo que a vegetação secundária em estágio médio de regeneração poderá ser suprimida nos casos de utilidade pública e interesse social, em todos os casos devidamente caracterizados e motivados em procedimento administrativo próprio, quando inexistir alternativa técnica e locacional ao empreendimento proposto, ressalvado o disposto no inciso I do art. 30 e nos §§ 1º e 2º do art. 31 desta Lei.

a) as atividades imprescindíveis à proteção da integridade da vegetação nativa, tais como: prevenção, combate e controle do fogo, controle da erosão, erradicação de invasoras e proteção de plantios com espécies nativas, conforme resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente - CONAMA;

e) as atividades de manejo agroflorestal sustentável praticadas na pequena propriedade ou posse rural familiar que não descaracterizem a cobertura vegetal e não prejudiquem a função ambiental da área;

f) demais obras, planos, atividades ou projetos definidos em resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente.

c) atividades de segurança nacional e proteção sanitária;

d) as obras essenciais de infraestrutura de interesse nacional destinadas aos serviços públicos de transporte, saneamento e energia, declaradas pelo poder público federal ou dos Estados.



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE CAMPOS DO JORDÃO
ESTADO DE SÃO PAULO

ANEXO I – (CONTINUAÇÃO)
ZPE 5 – Região do Morro do Elefante





PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE CAMPOS DO JORDÃO
ESTADO DE SÃO PAULO

ANEXO I – (CONTINUAÇÃO)

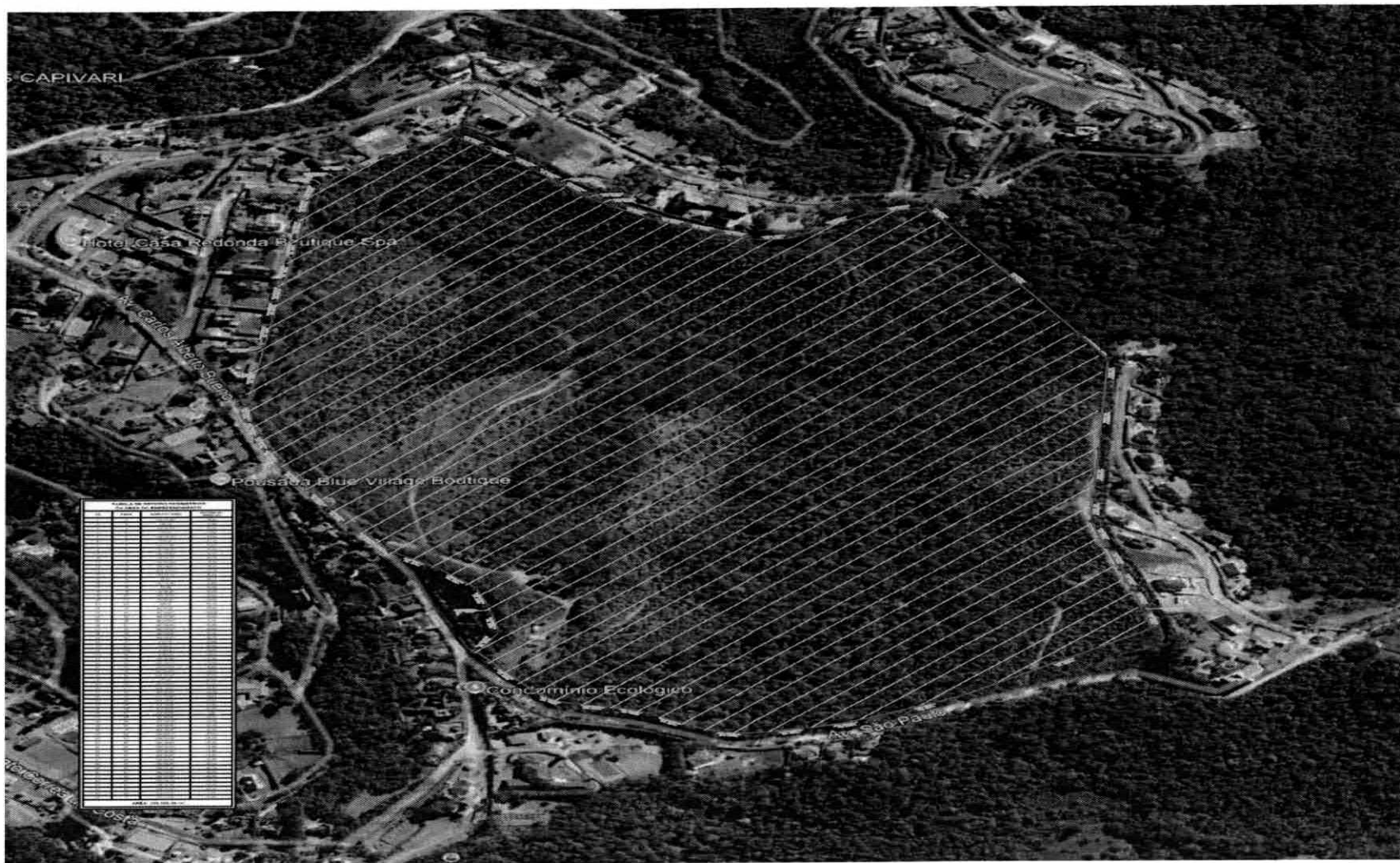
ZR 4 – Zona de uso exclusivamente residencial de baixíssima densidade, Zona com características de preservação e manutenção da biota de tranquilidade e sossego





PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE CAMPOS DO JORDÃO
ESTADO DE SÃO PAULO

ANEXO II
Bairro Vila Isabel





PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE CAMPOS DO JORDÃO
ESTADO DE SÃO PAULO

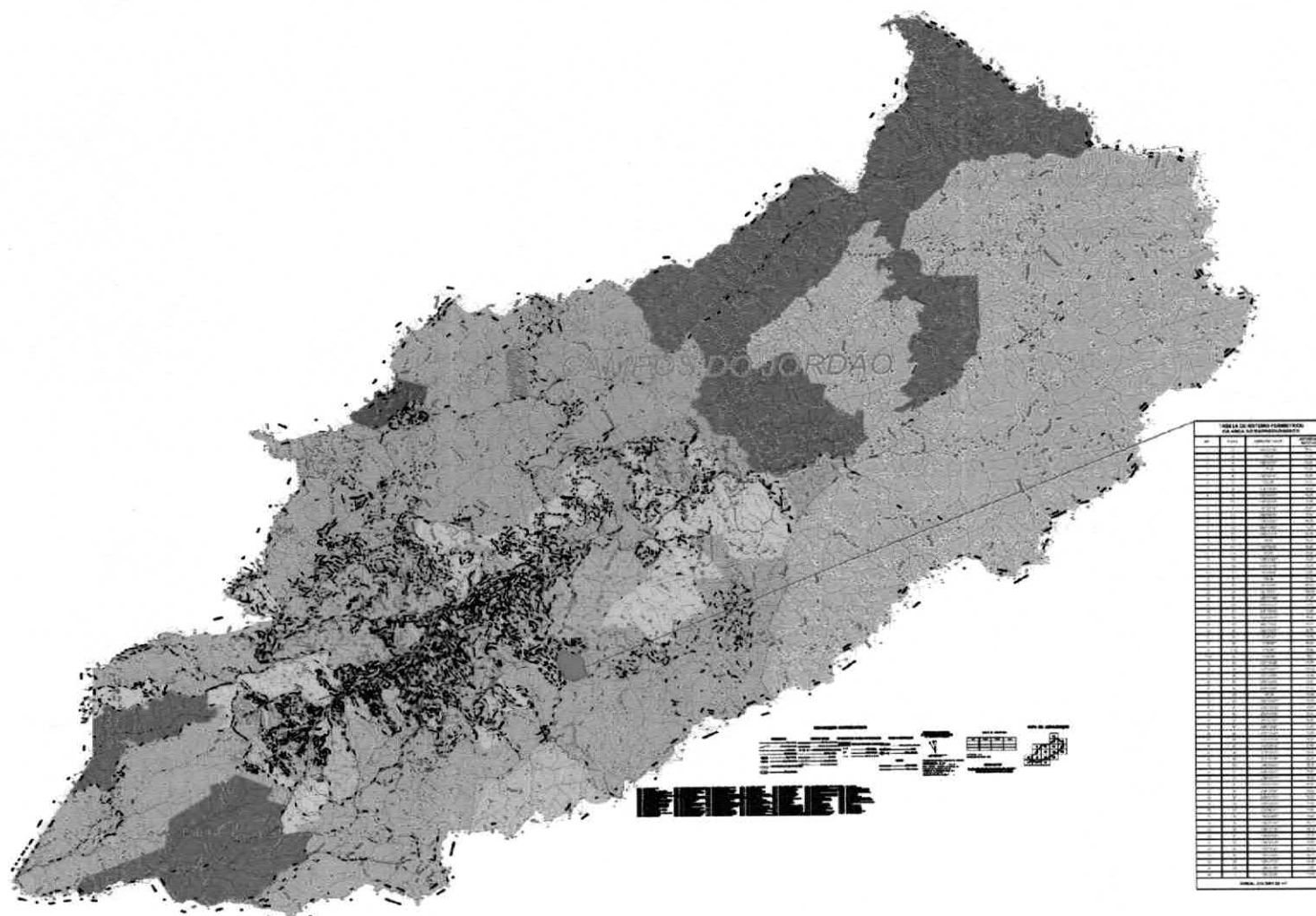
ANEXO II – (CONTINUAÇÃO)
Região da Água Santa





PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE CAMPOS DO JORDÃO
ESTADO DE SÃO PAULO

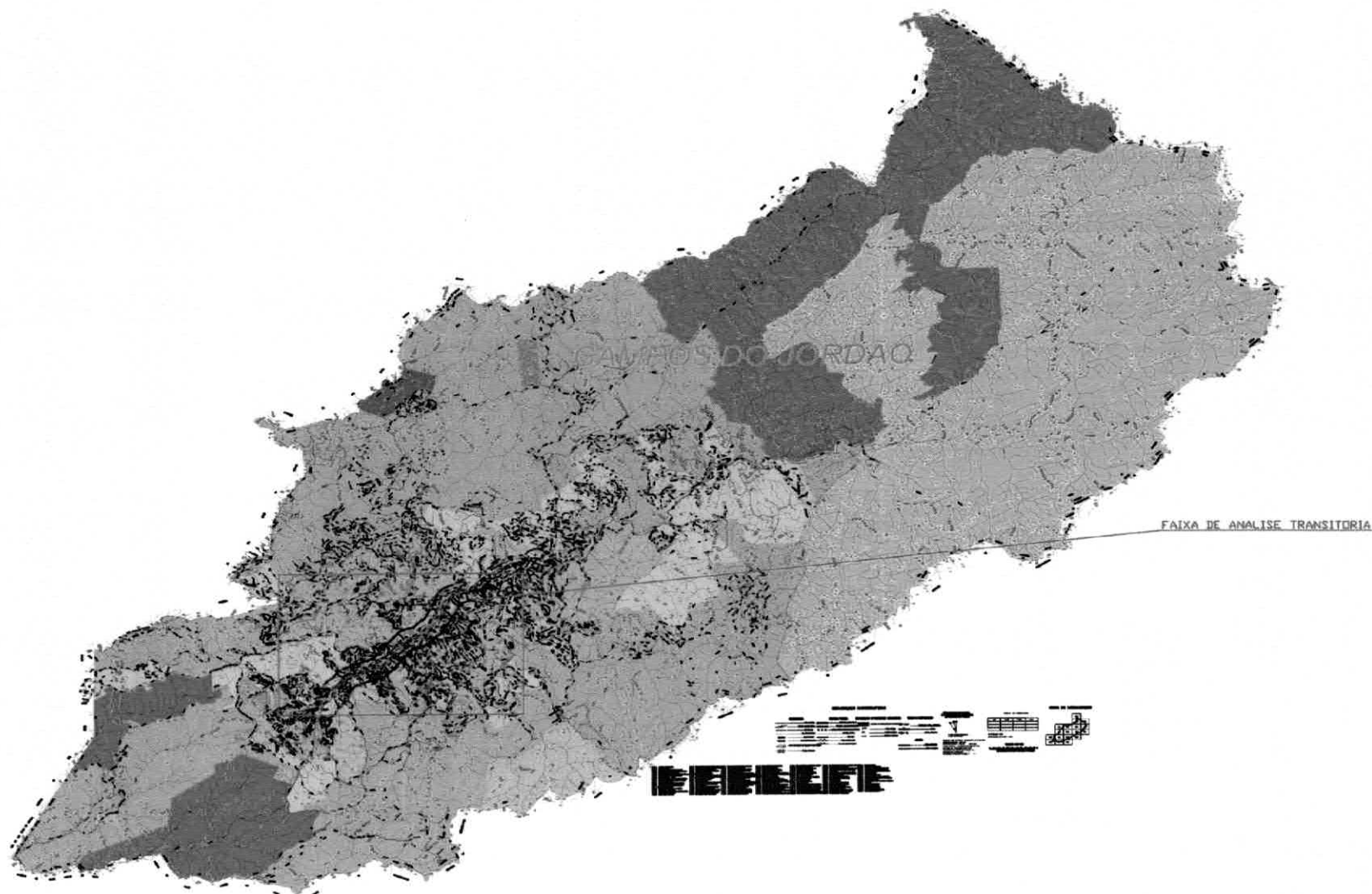
ANEXO II





PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE CAMPOS DO JORDÃO
ESTADO DE SÃO PAULO

ANEXO III





PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE CAMPOS DO JORDÃO
ESTADO DE SÃO PAULO

ANEXO III – (CONTINUAÇÃO)



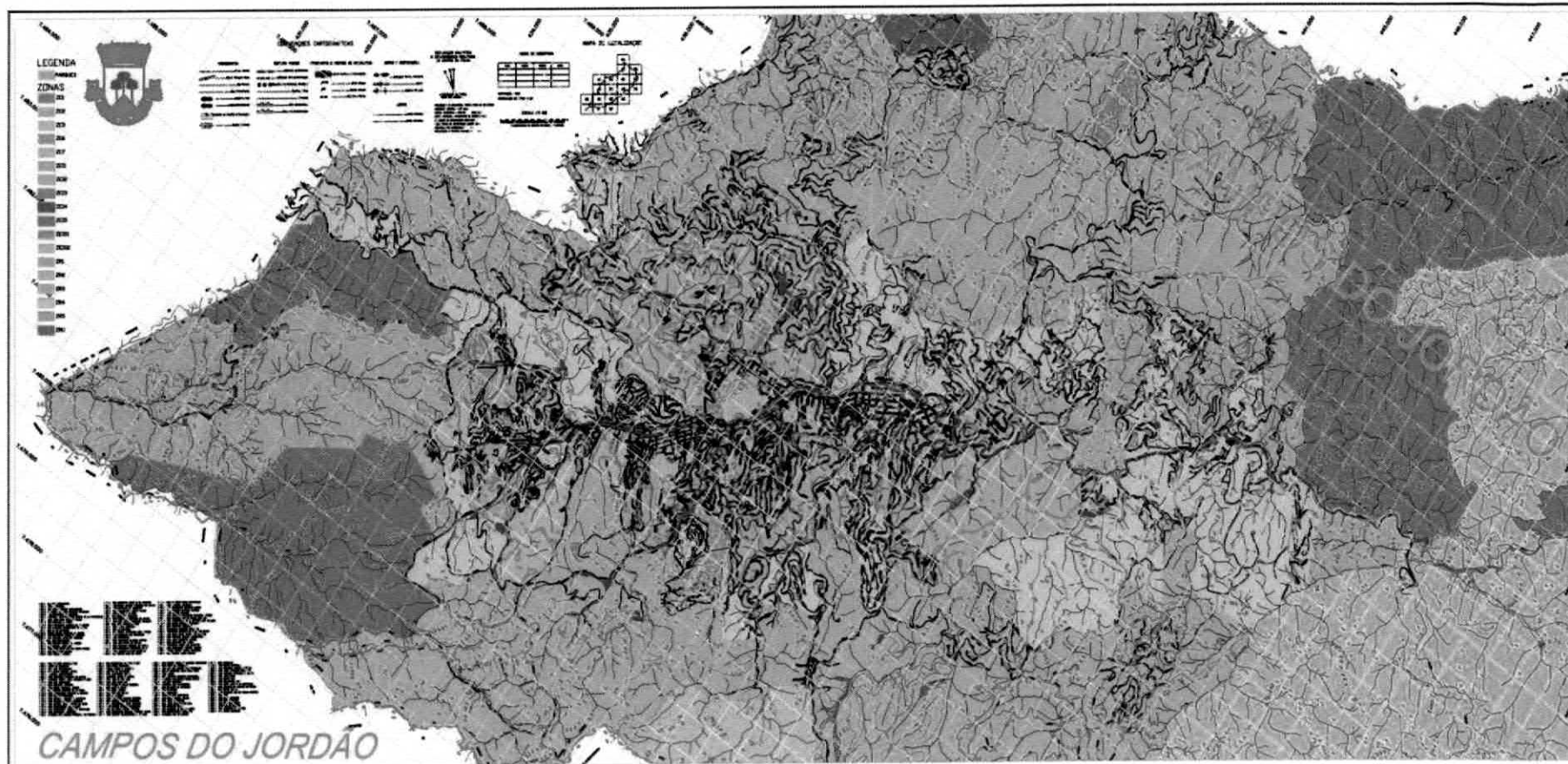


PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE CAMPOS DO JORDÃO

ESTADO DE SÃO PAULO

ANEXO IV

DESCRIÇÃO DOS PERÍMETROS DAS ZONAS





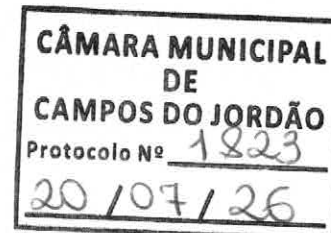
PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE CAMPOS DO JORDÃO

ESTADO DE SÃO PAULO

Estância de Campos do Jordão, 16 de julho de 2026.

Ofício GP nº 790/2026

Ref.: **Projeto de Lei Ordinária nº 29/2026**



Excelentíssimo Senhor Presidente,

Tenho a grata satisfação de submeter a essa Augusta Casa Legislativa, o incluso Projeto de Lei Ordinária nº 29, de 16 de julho de 2026 que **“Dispões sobre a alteração da Lei nº 4.144, de 06 de dezembro de 2022, que dispõe sobre o Zoneamento do Uso, Ocupação do Solo e da Proteção à Paisagem do Município.”**, o que faço com arrimo nos artigos 44, inciso III e 46, da Lei Orgânica do Município.

A presente reformulação do Plano de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo do Município, tem o objetivo de promover ajustes técnicos, legais e urbanísticos necessários à adequada ordenação do território municipal.

A proposta ora apresentada decorre da necessidade de atualização e aperfeiçoamento da legislação vigente, tendo em vista as dinâmicas urbanas recentemente verificadas no Município, bem como as demandas sociais, econômicas e ambientais que se intensificaram nos últimos anos.

Nesse sentido, destacam-se como principais fundamentos da reformulação:

- Adequação à realidade urbana consolidada, especialmente em áreas que já apresentam ocupação diversa daquela originalmente prevista, evitando conflitos de uso e promovendo maior segurança jurídica aos munícipes;



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE CAMPOS DO JORDÃO

ESTADO DE SÃO PAULO

- Revisão de zonas de preservação e sua compatibilização com o entorno, considerando aspectos técnicos e estudos específicos, de modo a equilibrar a proteção ambiental com o uso sustentável do solo;
- Inclusão de instrumentos voltados à Habitação de Interesse Social (HIS), possibilitando maior efetividade às políticas públicas habitacionais e garantindo acesso à moradia digna, sobretudo à população de menor renda;
- Aprimoramento das regras de uso e ocupação, com a inserção de novas atividades econômicas e turísticas compatíveis com o perfil do Município, fortalecendo o desenvolvimento local de forma ordenada;
- Criação de mecanismos de controle e planejamento urbano, como a Faixa de Análise Transitória (FAT) e a exigência de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), visando garantir que novos empreendimentos sejam implantados com responsabilidade e respeito ao entorno urbano;
- Fortalecimento da governança urbana, com a ampliação das competências do Conselho Municipal de Planejamento (COMDEPLAN), assegurando maior participação técnica e controle na análise de projetos de grande impacto;
- Correções técnicas e normativas, incluindo ajustes em parâmetros urbanísticos, critérios de parcelamento do solo, definição de áreas non aedificandi e atualização de procedimentos administrativos.

Cumprе destacar que todas as alterações propostas foram previamente submetidas à apreciação dos órgãos colegiados competentes, em observância aos princípios da gestão democrática da cidade e da participação social previstos na legislação urbanística.

As propostas que envolvem políticas habitacionais foram analisadas e discutidas pelo Conselho Gestor do Fundo Local de Habitação de Interesse Social, enquanto as alterações relacionadas ao planejamento territorial, ao zoneamento, ao uso e à ocupação do solo foram submetidas ao Conselho Municipal do Plano Diretor, cujas manifestações e deliberações encontram-se registradas nas respectivas atas que instruem o presente processo legislativo.



PREFEITURA DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE CAMPOS DO JORDÃO

ESTADO DE SÃO PAULO

Dessa forma, as modificações constantes desta proposta refletem o resultado de debates técnicos e institucionais realizados no âmbito dos referidos Conselhos, incorporando as contribuições consideradas pertinentes e assegurando que a revisão da legislação urbanística seja conduzida de forma transparente, participativa e em consonância com os interesses públicos envolvidos.

Ressalta-se, por fim, que a presente reformulação foi elaborada com base em estudos técnicos e na necessidade de compatibilização entre desenvolvimento urbano, preservação ambiental e qualidade de vida da população, observando-se a legislação federal e estadual aplicável, especialmente as disposições relativas à proteção do bioma Mata Atlântica, às diretrizes do Estatuto da Cidade e aos princípios do planejamento urbano sustentável.

Diante do exposto, por se tratar de medida de relevante interesse público, que contribuirá para o desenvolvimento ordenado do Município, o fortalecimento da segurança jurídica, a proteção ambiental e a efetivação das políticas públicas urbanas e habitacionais, contamos com o apoio dos Nobres Vereadores para a aprovação do presente Projeto de Lei

Portanto, cingido ao exposto e renovando a Vossa Excelência e a seus nobres pares minhas manifestações de absoluto respeito e especial consideração.

CARLOS EDUARDO PEREIRA DA SILVA
Prefeito Municipal

Excelentíssimo Senhor

VEREADOR LUIZ FILIPE COSTA CINTRA

M.D. Presidente da Câmara Municipal

Nesta;

REUNIÃO EXTRAORDINARIA DO CONSELHO GESTOR DO FUNDO LOCAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL

Aos vinte e cinco dias do mês de setembro de dois mil e vinte e cinco, reuniram-se na Sede dos Conselhos sito à Rua Manoel Pereira Alves s/n Abernassia, neste município, os membros do CONSELHO GESTOR DO FUNDO MUNICIPAL DE HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL, os seguintes conselheiros: BENEDITO TADEU DE SALES, PAULO AFONSO DE MOURA SANTOS DE MARCO, IDELCIO WAGNER GOMES FURTADO, DALVA DA SILVA BARBOSA e o convidado ENGENHEIRO LUIZ FERNANDO DA SILVA, para explanação como se segue: O engenheiro Luiz Fernando da Silva foi convidado para apresentar a CORREÇÃO DO ZONEAMENTO DESTES MUNICÍPIO que será enviada a Câmara Municipal para análise. Começou a narrar que a CDHU não aceitou o projeto da Jardim Elizabeth que seria com 98 unidades habitacionais já pré-aprovados com 01 (uma) garagem por unidade habitacional, porém sugeriu que se retomasse o projeto e enviasse novamente para a CDHU. Relatou também que havia intenção do Sr. Poyano em construir algumas unidades em terreno próprio que atenderia mutuários dentro do Programa Minha Casa Minha Vida, porém as exigências em documentação para habilitação do empreendimento, são tantas que o mesmo desistiu pois não teria condições financeiras para prosseguir com o projeto, uma vez que o valor a ser repassado para os mutuários ficaria inviável. Sr. Luiz Fernando continuou a apresentação dizendo que as Unidades Habitacionais de Interesse Social, vertical ou horizontal, será alterado para ½ (meia) vaga de garagem por unidade e só pode ser em ZEIs I e II. Informou também que a CETESB não interfere em ZEIs, sugeriu que a lei (13 itens) sejam corrigidas no início do ano vindouro (2026) e que a opção "zero" vaga deverá ser substituída por motocicletas no mínimo 01 (uma) vaga para cada unidade, na dimensão de 1 X 2, assim como espaço para bicicletário. Continuou a apresentação dizendo que ZPE (zona de proteção especial) existe em várias regiões neste município, sendo:

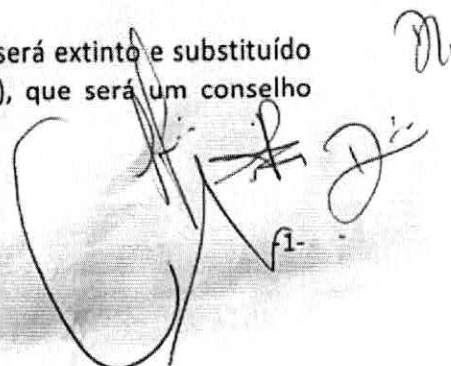
- 1- Região de São Cristóvão, muda para ZR5.
- 2- Região do Pico do Imbirí, para ZR5 já com projeto aprovado.
- 3- Região da Volta Fria (Brunete), para ZR2, projeto aprovado
- 4- Região da Vila Paulista Popular/Alto Vila Inglesa (Monte Carlo), para Zs I
- 5- Morro do Elefante que era ZR4 mudou para ZC2

Será alterado o artigo 6º do Meio Ambiente, como segue:

-1-Área com cobertura vegetal poderá ser grama ou concregrama, em ZR3, ZR4 e ZR5, serão permitidos para Centro de Convenção.

-2-COMAP (Conselho Municipal de Análise de Projetos) será extinto e substituído por COMDEPLAN (Conselho Municipal de Planejamento), que será um conselho consultivo.

"Casos Omissos", serão analisados pelo COMDEPLAN.



Art.9º-Criado o FAT (Faixa análise transitória) para comercio de baixo impacto, para expansão de município, serão submetidos para análise do COMDEPLAN. A multipropriedade será limitada a 100 unidades.

Art.11º Correção na tabela de declividade onde corrige o termo de porcentagem para "grau".

Uma parcela da Outorga Onerosa, continua a ser repassada para o Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social.

Com isso o Engenheiro Luiz Fernando deu por encerrada a apresentação e o presidente deste Conselho, Engenheiro Idelcio , deu por encerrada a reunião. Sendo assim os conselheiros presentes assinam esta Ata, bem como a lista de presença.

Idelcio Wagner Gomes Furtado

Benedito Tadeu de Sales

Paulo Afonso de Moura Santos De Marco

Dalva da Silva Barbosa

Luiz Fernando da Silva

ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DO PLANO DIRETOR

Aos vinte um dias do mês de janeiro do ano de dois mil e vinte seis, às dezessete horas, realizou – se a reunião do Conselho do Plano Diretor Municipal, no local a ser informado, com a presença dos participantes registrados a seguir :

1. Identificação da reunião

1.1 Data e horário: 21/01/2026, 17:00 hs

1.2 Local: Hotel Quebra Noz

1.3 Participantes: Conforme Lista de Presença, presidida por Luis Fernando da Silva e Secretariada por Sidney Isidro Jr.

1.4 Diretrizes de comunicação (WhatsApp)

Boas-vindas

A direção inicia a reunião pedindo para se manter o grupo (WhatsApp) para comunicados técnicos: informações, orientações, datas e atas.

Debates e justificativas aprofundadas devem ocorrer nas reuniões presenciais.

Evitar temas fora do escopo imediato para reduzir desgastes e manter foco.

Salienta sobre a vocação, missão e alinhamento estratégico - Consenso em definir a missão e a vocação/DNA do município como base transversal para orientar políticas e projetos (além do turismo convencional), considerando qualidade de vida, sustentabilidade, moradia e respeito à natureza.

Que devemos usar fatores fortes (turismo, construção) para integrar bairros e reduzir desequilíbrios. - Referências às ODS da ONU, planos de municípios vizinhos e necessidade de adaptar a vocação ao longo do tempo. –

Que cada projeto deve analisar “onde estamos”, “para onde vamos” e o “gap”, com transparência e objetividade.

Sobre as Moradia populares, áreas disponíveis e infraestrutura - Grave escassez de áreas para habitação; exemplos de perdas (CDHU) e restrições legais/ambientais (APP, mata, estágios de vegetação, lei de vaga). Que a maioria das áreas potencialmente favoráveis está no bairro Ferradura; poucas áreas são “boas”.

Considerar área na divisa com Pindamonhangaba (próximo ao antigo lixão), verificar cessões anteriores (CRAS/animais silvestres) e cancelar se não utilizadas.

Que há recursos para casas, mas infraestrutura (acesso e serviços) pode ser mais onerosa e é condição para CDHU e Caixa; problema reconhecido e inevitável. Por isso o SEPLAN deveria elaborar projetos em áreas municipais e submeter previamente ao Meio Ambiente. - Zoneamento, ZEE e diretrizes ambientais - O Estado exigirá ZEE municipal, com regras claras de preservação e compensação. - Necessidade de compatibilizar APPs, restrições da Serra da Mantiqueira, “horto” e demanda por moradia (ex.: verticalização em zonas específicas). - Integrar ZEE ao Plano Diretor e às atualizações de uso e ocupação do solo.

Plano Diretor: revisão, dados e método

Solicitação de acervo histórico (2000-2003) à Câmara: plantas de uso do solo, saneamento, transporte, equipamentos, mapa-síntese, sistema viário, trilhas e projetos especiais. **Disponibilizados pelo Sr. André Chung**

Defasagem de 25 anos exige atualização ampla, com inclusão de temas contemporâneos (sustentabilidade, serviços, soluções baseadas na natureza substituindo engenharia cinza quando apropriado).

Forma de Produzir Levantamentos prévio:

Questionários com crianças escolares sobre infraestrutura urbana; existência de apostila/mapas de pavimentação que precisam de atualização e digitalização; proposta de leitura financeira por bairro (superávit/déficit) para orientar redistribuição.

Trilhas, uso do solo e responsabilidades - Necessidade de classificar, mapear e oficializar trilhas com pontos de acesso, titularidade, regime de uso e regras de responsabilidade/manutenção. - Considerar isenções, seguros e termos de uso para proprietários; mitigar impactos de modalidades motorizadas e de bicicletas (erosão, ruído, conflitos); fortalecer associações reconhecidas na gestão. - Esporte como vetor social - Destaque para iniciativas locais (ex.: BMX com 1.312 associados e títulos) e outras modalidades (corrida, cavalos, motocross). - Esporte como componente estruturante transversal à educação, segurança e saúde.

Estrutura de Grupos de Trabalho (GTs): Formar GTs por temas/camadas (não por "pastas") com inclusão de técnicos e convidados com experiência prática.

Um Fórum geral avaliará propostas dos GTs; e evitar discussões extensas em plenário.

Nove (09) temas de referência, com possibilidade de subassuntos, incluindo:

- 1 Rotas turísticas e centralidades;
- 2 Zonas habitacionais
- 3 Zoneamento;
- 4 Mobilidade;
- 5 Segurança;
- 6 Sustentabilidade/ambiental;
- 7 Cidades inteligentes (transversal);
- 8 Saneamento básico; saúde; infraestrutura urbana (inclui drenagem, distinta de mobilidade);
- 9 Educação. - Metodologia: discussão democrática até consenso, com apresentação final de cada GT para debate geral. –

Cronograma sugerido: estruturar GTs até o fim do primeiro semestre e iniciar trabalhos em julho/agosto. - Agenda e cadência –

Sugestões: reunião geral mensal e reunião de grupos na metade do período; datas discutidas: dia 11 (definição dos GTs e suas prioridades) e possível reunião dia 25 (a confirmar). –

Registrar presenças, fotos e atas das discussões dos grupos.

Liderança do Conselho :

- Paulo Carvalho renunciou à vice-presidência; recomendação de aguardar quórum maior para votar presidência. - Maurício eleito vice-presidente; orientação para assinar a ata.

Observações técnicas e históricas:

Relatos sobre obras (SP-50, Estrada de Ferro) e ausência de enchentes na via permanente.

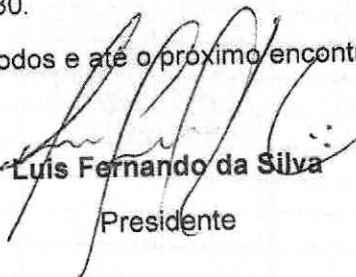
Críticas a loteamentos, altimetria/cartografia e limitações de fiscalização/gestão municipal; mudanças históricas em recuos de cursos d'água (7m, 15m, 30m) e impactos urbanos.

Disponibilidade de apoio técnico aos GTs.

- Registrar em ata a eleição de Maurício como vice-presidente.

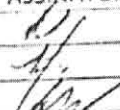
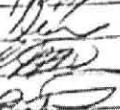
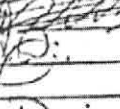
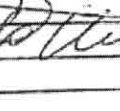
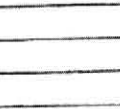
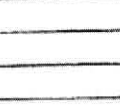
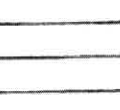
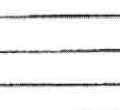
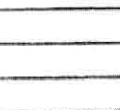
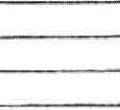
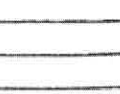
A Reunião encerrou-se às 19:30.

Agradecemos a presença de todos e até o próximo encontro.



Luís Fernando da Silva
Presidente

LISTA DE PRESENÇA – 21/01/2026

NOME	DATA	CONTATO	ASSINATURA
FELIZIANO, FERNANDO	21/01/2015	12 777234311	
Luiz F. Silva	01/01/2025	12-99124-3333	
André G. (Vila)	21/01/2015	12 36621141	
LEANDRO B. SANTOS	23/01/2016	12-99100-7720	
Vilma H. S. Pereira	21/01/2026	12-981113657	
Adriano Camargo	01/01/2026	11-999400263	
Michael F. Mello	21/01/2026	12-997974370	
Walter S. (Vila)	21/01/2026	12-011111210	
Magisno La Rêto	21/01/2016	12 996813454	
ROGERIO L. SANTOS	21/01/2026	12-997232274	
W. S. (Vila)	21/01/2026	12-991211060	
Adriano Camargo	21/01/2026	12-99723781	
Roberto Xavier da	21.01.2026	12-996440162	
LUCAS L. LENZ	21/01/16	11999870367	



CÂMARA MUNICIPAL DE CAMPOS DO JORDÃO

CÂMARA MUNICIPAL
DE
CAMPOS DO JORDÃO

Protocolo Nº 24

21/01/26

ESTADO DE SÃO PAULO

Campos do Jordão, 21 de janeiro de 2.026.

À Câmara Municipal de Campos do Jordão

Assunto: **Empréstimo de Documentos - Projeto de Lei nº 73/2002**

— Campos do Jordão —

FUNDAÇÃO: 29-04-1874
DISTRITO: 29-10-1915
MUNICÍPIO: 19-06-1934
COMARCA: 30-11-1944
ÁREA: 269 KM²

— Limites —

GUARATINGUETÁ
SÃO BENTO DO SAPUCAÍ
PINDAMONHANGABA
SANTO ANTONIO DO PINHAL

EM MINAS GERAIS:
ITAJUBÁ
PIRANGUÇU
WENCESLAU BRAZ

— População —

1970 - 20.000
1980 - 30.000
1990 - 35.000
2000 - 44.200
2010 - 47.800
2014 - 50.550

— Distâncias —

CAPITAL - 160 KM
RIO - 350 KM
BH - 500 KM

— Altitude —

SEDE - 1.700 METROS

— Temperatura Média —

14,40 °C

— Clima —

O MELHOR DO MUNDO
(CONGRESSO
CLIMATOLÓGICO DE PARIS)

Luís Fernando da Silva, Secretário Municipal de Planejamento Adjunto, CPF nº 065.785.698/39, solicita empréstimo da documentação capa a capa do Projeto de Lei nº 73/2002 (que dispõe da aprovação do Plano Diretor Estratégico de Campos do Jordão), retirado em 21 de janeiro de 2.026, com anuência do Diretor Administrativo da Câmara Municipal:

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	QUANT.
1	Via original do Projeto de Lei nº 73/2002	1 unidade
2	Protocolo nº 35/2003 – Requerimento Vereador Eduardo Neto	1 unidade
3	Protocolo nº 40/2003 – Convocação Extraordinária	1 unidade
4	Parecer do Serviço de Topografia Carlos Horst Wagner	1 unidade
5	Parecer Jorge Wilhelm Consultores Associados	1 unidade
6	Relatório da Comissão de Obras	1 unidade
7	Cópia revisada do Projeto nº 73/2002	1 unidade
8	Parecer da Comissão de Justiça	1 unidade
9	Parecer da Comissão de Finanças	1 unidade
10	Parecer da Comissão de Obras e Serviços Públicos	1 unidade
11	Ofício nº 248/2003 do Executivo Municipal	1 unidade
12	Via original do Autógrafo nº 27/2003	1 unidade
13	Cartilha em Cores da SEPLAN "O Novo Plano Diretor"	1 unidade
14	Mapa 1 – "Uso do Solo Atual"	1 unidade
15	Mapa 2 – "Infraestrutura de Saneamento"	1 unidade



CÂMARA MUNICIPAL DE CAMPOS DO JORDÃO

ESTADO DE SÃO PAULO

Campos do Jordão

FUNDAÇÃO: 29-04-1874
DISTRITO: 29-10-1915
MUNICÍPIO: 19-06-1934
COMARCA: 30-11-1944
ÁREA: 259 KM²

Limites

GUARATINGUETÁ
SÃO BENTO DO SAPUCAÍ
PINDAMONHANGABA
SANTO ANTONIO DO PINHAL

EM MINAS GERAIS:
ITAJUBÁ
PIRANGUÇU
WENCESLAU BRAZ

População

1970 - 20.000
1980 - 30.000
1990 - 38.000
2000 - 44.200
2010 - 47.800
2014 - 50.550

Distâncias

CAPITAL - 160 KM
RIO - 350 KM
BH - 500 KM

Altitude

SEDE - 1.700 METROS

Temperatura Média

14,40 °C

Clima

O MELHOR DO MUNDO
(CONGRESSO
CLIMATOLÓGICO DE PARIS)

16	Mapa 3 – “Infraestrutura de Transportes”	1 unidade
17	Mapa 4 – “Infraestrutura de Equipamentos”	1 unidade
18	Mapa 5 – “Síntese de Propostas”	1 unidade
19	Mapa 6 – “Diretrizes de Sistema Viário”	1 unidade
20	Mapa 7 – “Classificação do Uso de Trilhas”	1 unidade
21	Mapa 8 – “Circuito Turístico”	1 unidade
22	Mapa 9 – “Projetos Especiais”	1 unidade

O projeto integral será devolvido tão logo será findado seu uso, no mesmo estado de conservação em que foi cedido. Aproveito a oportunidade para agradecer à Edilidade pela gentileza e parceria e, sem mais para o momento, despeço-me.

De acordo,

ROBERTO HIROSHLABE
Diretor Administrativo da
Câmara Municipal

LUÍS FERNANDO DA SILVA
Secretário Municipal de
Planejamento Adjunto

01-21 Reunião de Conselho Municipal: Plano Diretor, ZEE, Habitação Popular e GTs Temáticos-Resumo

qua., 25 de fev., 14:31

Luis Fernando da Silva <luisfsilva.arq@gmail.com>
Para: Luis Fernando da Silva <luisfsilva.arq@gmail.com>

01-21 Reunião de Conselho Municipal: Plano Diretor, ZEE, Habitação Popular e GTs Temáticos-Resumo

Informações da Reunião Data: 2026-01-21 17:34:40 Local: HOTEL QUEBRANOS Participantes: Conforme lista de presença anexa

- Diretrizes de comunicação (WhatsApp) - Manter o grupo para comunicados técnicos: informações, orientações, datas e atas. - Debates e justificativas aprofundadas devem ocorrer nas reuniões presenciais. - Evitar temas fora do escopo imediato para reduzir desgastes e manter foco. - Vocação, missão e alinhamento estratégico - Consenso em definir a missão e a vocação/DNA do município como base transversal para orientar políticas e projetos (além do turismo convencional), considerando qualidade de vida, sustentabilidade, moradia e respeito à natureza. - Usar fatores fortes (turismo, construção) para integrar bairros e reduzir desequilíbrios. - Referências às ODS da ONU, planos de municípios vizinhos e necessidade de adaptar a vocação ao longo do tempo. - Cada projeto deve analisar "onde estamos", "para onde vamos" e o "gap", com transparência e objetividade. - Moradia popular, áreas disponíveis e infraestrutura - Grave escassez de áreas para habitação; exemplos de perdas (CDHU) e restrições ambientais (APP, mata, estágios de vegetação, lei de vaga). - A maioria das áreas potencialmente favoráveis está no bairro Ferradura; poucas áreas são "boas". - Considerar área na divisa com Pindamonhangaba (próximo ao antigo lixão), verificar cessões anteriores (CRAS/animais silvestres) e cancelar se não utilizadas. - Há recursos para casas, mas infraestrutura (acesso e serviços) pode ser mais onerosa e é condição para CDHU e Caixa; problema reconhecido e inevitável. - Proposta: SEPLAN elaborar projetos em áreas municipais e submeter previamente ao Meio Ambiente. - Zoneamento, ZEE e diretrizes ambientais - O Estado exigirá ZEE municipal, com regras claras de preservação e compensação. - Necessidade de compatibilizar APPs, restrições da Serra da Mantiqueira, "orto" e demanda por moradia (ex.: verticalização em zonas específicas). - Integrar ZEE ao Plano Diretor e às atualizações de uso e ocupação do solo. - Plano Diretor: revisão, dados e método - Solicitação de acervo histórico (2000-2003) à Câmara: plantas de uso do solo, saneamento, transporte, equipamentos, mapa-síntese, sistema viário, trilhas e projetos especiais. - Defasagem de 25 anos exige atualização ampla, com inclusão de temas contemporâneos (sustentabilidade, serviços, soluções baseadas na natureza substituindo engenharia cinza quando apropriado). - Levantamentos prévios: questionários com 1.300 crianças sobre infraestrutura urbana; existência de apostila/mapas de pavimentação que precisam de atualização e digitalização; proposta de leitura financeira por bairro (superávit/déficit) para orientar redistribuição. - Trilhas, uso do solo e responsabilidades - Necessidade de classificar, mapear e oficializar trilhas com pontos de acesso, titularidade, regime de uso e regras de responsabilidade/manutenção. - Considerar isenções, seguros e termos de uso para proprietários; mitigar impactos de modalidades motorizadas e de bicicletas (erosão, ruído, conflitos); fortalecer associações reconhecidas na gestão. - Esporte como vetor social - Destaque para iniciativas locais (ex.: BMX com 1.312 socios e títulos) e outras modalidades (corrida, cavalos, motocross). - Esporte como componente estruturante transversal à educação, segurança e saúde. - Estrutura de Grupos de Trabalho (GTs) - Formar GTs por temas/camadas (não por "pastas") com inclusão de técnicos e convidados com experiência prática. - Fórum geral avaliará propostas dos GTs; evitar discussões extensas em plenário. - Nove temas de referência, com possibilidade de subassuntos, incluindo: rotas turísticas e centralidades; zonas habitacionais/zoneamento; mobilidade; segurança; sustentabilidade/ambiental; cidades inteligentes (transversal); saneamento básico; saúde; infraestrutura urbana (inclui drenagem, distinta de mobilidade); incluir Educação. - Metodologia: discussão democrática até consenso, com apresentação final de cada GT para debate geral. - Cronograma sugerido: estruturar GTs até o fim do primeiro semestre e iniciar trabalhos em julho/agosto. - Agenda e cadência - Sugestões: reunião geral mensal e reunião de grupos na metade do período; datas discutidas: dia 11 (definição dos GTs e suas prioridades) e possível reunião dia 25 (a confirmar). - Registrar presenças, fotos e atas das discussões dos grupos. - Liderança do conselho - Paulo Carvalho renunciou à vice-presidência; recomendação de aguardar quórum maior para votar presidência. - Maurício eleito vice-presidente; orientação para assinar a ata. - Observações técnicas e históricas - Relatos sobre obras (SP-50, Estrada de Ferro) e ausência de enchentes na via permanente. - Críticas a loteamentos, altimetria/cartografia e limitações de fiscalização/gestão municipal; mudanças históricas em recuos de cursos d'água (7m, 15m, 30m) e impactos urbanos. - Disponibilidade de apoio técnico aos GTs. Próximos encaminhamentos - Manter o WhatsApp para comunicados técnicos e levar debates aprofundados às reuniões presenciais. - Definir formalmente missão/vocação do município e critérios/indicadores para sustentá-la; mapear relação entre projetos e vocação (onde estamos/para onde vamos/gap). - Formar GTs por temas/camadas com líderes, membros, especialistas convidados e escopos definidos; incluir Educação. - Realizar enquête em até 15 dias para escolha de temas de interesse e consolidar a lista final de GTs. - Estabelecer cadência: reunião geral mensal e reunião intermediária de grupos; confirmar calendário (dia 11 para definir GTs e prioridades; validar se haverá reunião no dia 25). - Solicitar, digitalizar e compartilhar acervo de mapas/apostilas e atualizar diagnósticos de infraestrutura por bairro; integrar leitura financeira (superávit/déficit). - Elaborar proposta inicial de ZEE alinhada às ODS, compatibilizando APPs, moradia e possibilidades de verticalização; integrar com revisão do Plano

Diretor. - SEPLAN elaborar projetos habitacionais em áreas municipais e submeter ao Meio Ambiente para análise prévia; mapear/classificar áreas públicas (APP, mata, viabilidade), priorizando Ferradura. - Verificar situação jurídica/administrativa da área na divisa com Pindamonhangaba e de eventuais cessões; definir procedimentos para cancelamento se não utilizadas. - Planejar infraestrutura de acesso e serviços para habitação (responsáveis, fontes de financiamento, etapas e prazos). - Mapear e oficializar trilhas com regras de autorização, responsabilidade, manutenção e mitigação de conflitos/impactos; envolver associações esportivas em projetos sociais e de infraestrutura. - Registrar em ata a eleição de Maurício como vice-presidente e colher assinatura.

ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DO PLANO DIRETOR

Aos vinte cinco dias do mês de fevereiro do ano de dois mil e vinte seis, às dezessete horas, realizou – se a reunião do Conselho do Plano Diretor Municipal, no local a ser informado, com a presença dos participantes registrados a seguir :

1. Identificação da reunião

1.1 Data e horário: 25/02/2026, 17:00 hs

1.2 Local: Hotel Quebra Noz

1.3 Participantes: Conforme Lista de Presença, presidida por Luis Fernando da Silva e Secretariada por Sidney Isidro Jr.

1.4 Diretrizes de comunicação (WhatsApp)

Boas-vindas

A direção inicia a reunião apresentando o pedido de reanálise ao PL do Zoneamento, o qual já foi aprovado e assinado por este Conselho, solicitando no Artigo 1º a **alteração da redação no item 51** e no Artigo 12 a alteração do valor econômico do solo criado.

Assunto: Análise da Lei de Zoneamento e Estruturação da Revisão do Plano Diretor

Data: 25 de fevereiro de 2026

Participantes: Conforme lista de presença anexa

1. Resumo Executivo:

- A reunião abordou múltiplos temas interligados, iniciando com propostas de alteração na Lei de Zoneamento, motivadas por um problema pessoal de Luís Fernando com uma locação de quadriciclos em zona residencial, o que causa enorme transtornos a vizinhança. Foram discutidas e aprovadas duas emendas: a primeira para restringir atividades de lazer motorizado (itens 51 e 81) em Zonas Residenciais (ZR4/ZR5), e a segunda para aumentar o fator da outorga onerosa de 1.8 para 2.0. A discussão evoluiu para a necessidade de uma regulamentação mais ampla, incluindo a criação de "parâmetros de incomodidade" (ruído, vibração) e a normatização do uso de quadriciclos. O foco principal da segunda parte da reunião foi a organização da revisão do Plano Diretor, decidindo-se pela criação de Grupos de Trabalho (GTs) temáticos baseados nos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS). Foi destacada a alarmante carência de estrutura técnica e financeira na prefeitura para desenvolver projetos de engenharia, o que motivou a decisão de elaborar um manifesto alertando o poder público sobre áreas de risco mapeadas desde 2014 e cobrando ações.

2. Principais Itens de Ação/Compromissos para Luís Fernando:

- Inserir Alterações na Ata e no Projeto de Lei: Inserir na ata a aprovação unânime das duas alterações votadas (exclusão das atividades nos itens 51 e 81 e a alteração da outorga onerosa de 1.8 para 2.0) e garantir que constem no PL a ser enviado ao Executivo. (Prazo: Imediato)

- Definir e Estruturar Grupos de Trabalho do Plano Diretor: Liderar a definição dos temas e a composição dos GTs, baseados nos ODS, em alinhamento com a equipe técnica (Celso, Chung, Elaine, Leandro). Apresentar uma proposta na próxima reunião. (Prazo: Antes da próxima reunião)

- Elaborar Manifesto sobre Áreas de Risco: Redigir um documento formal, a ser assinado por todos os participantes, alertando sobre os riscos iminentes na cidade (especialmente as 1.500 moradias em áreas de risco identificadas em 2014) e solicitando ações concretas da gestão municipal. (Prazo: A definir)

- Viabilizar Levantamento Topográfico para Nova Creche: Contatar Valdir Furlan para colaborar na realização de um levantamento planialtimétrico cadastral, solicitado pelo governo estadual, para a construção de uma nova creche. (Prazo: A partir de 26 de fevereiro de 2026)

- Apresentar Proposta sobre Vistas: Apresentar a proposta, já discutida com Leandro, para "arrumar a vista" da cidade, abordando a complexa situação das ocupações irregulares. (Prazo: A definir)

3. Detalhamento por Tópico:

Tópico 1: Alterações na Lei de Zoneamento e Problemas com Atividades Comerciais em Zonas Residenciais (ZR)

- Resumo dos pontos discutidos:

- Luis Fernando propôs duas alterações na Lei de Zoneamento. A primeira (Artigo 1º) visa restringir a "atividade de lazer envolvendo veículos motorizados" (quadriciclos, etc.) nas Zonas Residenciais ZR4 e ZR5. A segunda (Artigo 12) visa aumentar o valor da outorga onerosa de 1.8 para 2.0 e inverter a lógica das leis de anistia.

- A motivação levantada pelo Presidente Luis Fernando vem atrelada ao "inconveniente " causado por tal atividade " locação de quadriciclos" e/ou " Locação de Veículos Leves " em uma ZR4, causando ruído, riscos de segurança (armazenamento de combustível, circulação de veículos sem placa) e problemas ambientais.

- Foi debatida a brecha jurídica entre os termos "exclusivamente residencial" (ZR4/ZR5) e "predominantemente residencial" (ZR3), que permite a instalação de comércios incompatíveis.

- Valdir Furlan criticou a lógica onde infratores pagam uma taxa para regularizar irregularidades, enquanto a fiscalização falha em agir no início das obras.

- Decisões tomadas:

- As duas alterações propostas por Luis Fernando foram aprovadas por unanimidade pelo conselho.

- Itens de ação/compromissos e responsáveis designados:

- Luis Fernando: Inserir a aprovação das alterações na ata da reunião e no Projeto de Lei a ser encaminhado ao Executivo.

- Todos os participantes: Analisar as imagens com as alterações para discussões futuras.

Tópico 2: Regulamentação de Quadriciclos e Proposta de "Parâmetros de Incomodidade"

- Resumo dos pontos discutidos:

- Sidney Isidro destacou que a legislação federal (CONTRAN) já proíbe a circulação de quadriciclos não emplacados em vias públicas e que a fiscalização de um estabelecimento exigiria, por isonomia, a fiscalização de todos.

- Foi levantado o perigo de pessoas inexperientes operando veículos potentes em vias públicas sem instrução adequada.

- Celso Honório apontou o risco associado ao armazenamento inadequado de combustível, um perigo maior que o próprio ruído, e Luís Fernando mencionou a falta de fiscalização as normas do CONAMA.

- Sidney Isidro propôs a criação de uma "cláusula de incomodidade", inspirada na legislação de São Paulo, para estabelecer critérios objetivos (decibéis, vibração, odores) para fiscalizar e cassar licenças de atividades perturbadoras, independentemente do zoneamento.

- Decisões tomadas:

- Houve consenso sobre a importância de definir parâmetros objetivos para medir a "incomodidade" e sobre a necessidade de intensificar a fiscalização das normas ambientais existentes.

- Itens de ação/compromissos e responsáveis designados:

- Sidney Isidro: Liderar a pesquisa e a proposta de incorporação da "cláusula de incomodidade" na legislação municipal.

- Celso Honório e Luís Fernando: Incluir as normas ambientais e de segurança (CONAMA) na discussão sobre a regulamentação específica para atividades como locação de quadriciclos.

Tópico 3: Estruturação da Revisão do Plano Diretor

- Resumo dos pontos discutidos:

- O grupo decidiu se antecipar à contratação de uma empresa (orçamento da FID - USP de R\$ 1.280.000 em análise) e iniciar a produção de um diagnóstico e diretrizes para o novo Plano Diretor.

- Celso Honório e Sidney Isidro propuseram a criação de Grupos de Trabalho (GTs) temáticos, com base nos 17 Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS), agrupados em 9 temas principais.

- A metodologia de trabalho consistirá em reuniões dos GTs na primeira quinzena do mês e uma reunião de alinhamento entre os coordenadores na segunda quinzena.

- Foi enfatizada a necessidade de levantar todo o acervo técnico existente na prefeitura, incluindo estudos como o mapeamento de áreas de risco do Instituto Geológico de 2014.

- Sidney Isidro sugeriu que a análise se baseie nos roteiros turísticos, pois os problemas e interesses são mais homogêneos nesses eixos.

- Decisões tomadas:

- Os trabalhos de revisão do Plano Diretor serão divididos em GTs temáticos baseados nos ODS. O grupo atuará na produção de um diagnóstico preliminar para guiar a futura empresa contratada.

- Itens de ação/compromissos e responsáveis designados:

- Luis Fernando: Coordenar a definição dos temas e a composição dos GTs para apresentação na próxima reunião.

- Grupo: Solicitar à Prefeitura o acesso ao acervo técnico de estudos e projetos existentes.

Tópico 4: Desafios de Infraestrutura e Carência Técnica na Gestão Pública

- Resumo dos pontos discutidos:

- Luis Fernando expôs a grave falta de estrutura técnica e financeira na prefeitura: o departamento de Planejamento não planeja; não há equipe para projetos estratégicos; faltam licenças de software (AutoCAD); e não há verba para serviços básicos como topografia.

- Foi informado que em colaboração ao poder público o escritório de Luís Fernando já desenvolveu mais de 33 projetos básicos gratuitamente para o município e que as escolas precisam atualizar suas documentações de funcionamento, assunto exposto já a mais de 16 anos.

- Sidney Isidro reforçou que, sem um banco de projetos de engenharia (básicos e executivos), a gestão não consegue captar verbas e fica "sem norte".

- Devido a essa realidade, o grupo discutiu a importância de criar um documento/manifesto para pressionar o poder público por ações em relação às 1.500 moradias em áreas de risco identificadas em 2014.

- Decisões tomadas:

- O grupo elaborará e assinará um manifesto para alertar a gestão municipal sobre as áreas de risco e cobrar ações preventivas.

- Itens de ação/compromissos e responsáveis designados:

- Luis Fernando: Elaborar o rascunho do manifesto.

- Gilberto Furlan: Colaborar com o levantamento topográfico necessário para a construção de uma nova creche, a pedido de Luís Fernando.

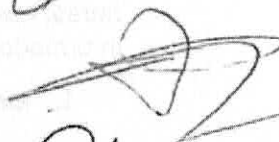
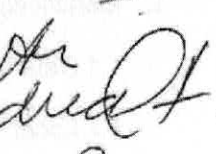
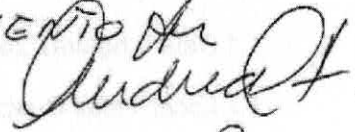
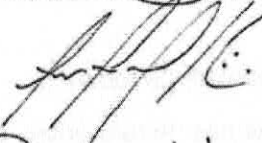
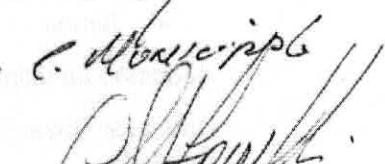
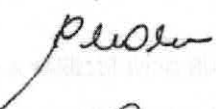
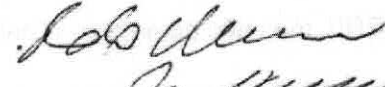
Encerram a reunião às 19:45 hs, agradecendo a presença de todos e a certeza de que estamos no caminho certo



Luis Fernando da Silva
Presidente

Lista de Passagem - Conselho Pleno Diretor

25/ABR/26

1. Sidney Isidro Marcandeli Silva Jr. 
- 2 - José Vicente M. Massimom 
- 3 - ADRIANA DOS SANTOS NASCIMENTO 
- 4) Amara Helene Lotta Teta 
- 5) PAULO MARCOS FREITAS COSSA - 
- 6) André Granato Chems 
- 7) Celso Honorato da Silva Junior 
- 8) JORGE ARTUR GINELLI RIBEIRO - ASSTUR 
- 9) Paulo Roberto de Carvalho - ACALIA 
- 10 GILBERTO CARLOS DE JESUS FURLAN 
- 11 - Paulo Afonso de Moura Santos De Marco 
- 12 - Luis Fernando de Silva -  - C. de Moura 
- 13 - CALVINO MENDONÇA ZANELLA - 
- 14 - Sonia Regina Gonçalves 
- 15 - Elaine Cristina de Oliveira 
- 16 - Leandro Batista dos Santos - Ass: 
- 17 - Aloysio G.F. Camargo Filho - 
- 18 - RICARDO LENT 
- 19 - Fernando 

ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DO PLANO DIRETOR

Aos vinte cinco dias do mês de fevereiro do ano de dois mil e vinte seis, às dezessete horas, realizou – se a reunião do Conselho do Plano Diretor Municipal, no local a ser informado, com a presença dos participantes registrados a seguir :

1. Identificação da reunião

1.1 Data e horário: 25/02/2026, 17:00 hs

1.2 Local: Hotel Quebra Noz

1.3 Participantes: Conforme Lista de Presença, presidida por Luis Fernando da Silva e Secretariada por Sidney Isidro Jr.

1.4 Diretrizes de comunicação (WhatsApp)

Boas-vindas

A direção inicia a reunião apresentando o pedindo de reanálise ao PL do Zoneamento, o qual já foi aprovado e assinado por este Conselho, solicitando no Artigo 1º a **alteração da redação no item 51** e no Artigo 12 a alteração do valor econômico do solo criado.

Forma de Criação dos GTs :

- Definir as tarefas e seus Coordenadores
- Definir datas, locais e horários
- Temas

Sugestão da última reunião: 09 temas

Reavaliar Doze (12) temas de referência, com possibilidade de subassuntos, incluindo:

Sugestão : Definir os Grupos de trabalho em uma divisão equalitária de representantes, os quais poderão convidar outros técnicos a participar do seu GT.

Definir um Coordenador

Unificação os temas interrelacionados para facilitar a coleta de informações

Através desta Presidência solicitar dados as Secretarias atreladas a cada tema.

Desenvolver pesquisas e solicitar o auxílio das Secretarias na distribuição e coleta junto aos seus munícipes.

Lembrando que os Temas abaixo SUGERE, mas não determina a finalização do assunto.

]Assim sendo Desenvolveremos juntos:

TEMAS :

- 1 Uso do Solo
- 2 Rotas turísticas, centralidades, classificação de trilhas ;
- 3 Zonas habitacionais
- 4 Zoneamento;
- 5 Mobilidade e Equipamentos;
- 6 Segurança;
- 7 Sustentabilidade/ambiental;
- 8 Cidades inteligentes (transversal);
- 9 Infraestrutura de Saneamento básico; infraestrutura urbana (inclui drenagem, distinta de mobilidade);
- 10 Saúde;
- 11 Educação.
- 12 Sistema Viário

Cronograma sugerido: estruturar GTs até o fim do primeiro semestre e iniciar trabalhos em julho/agosto. - Agenda e cadência -

Sugestões: reunião geral mensal e reunião de grupos na metade do período; datas : Nas segundas quinzena de cada mês, as quarta feiras (reunião dos GTs e suas atividades) na segunda quinzena do mês, as quarta feiras (reunião do Conselho para discussão)

Registrar presenças, fotos e atas das discussões dos grupos.

As Reuniões deverão se encerrar as 19:30.

Agradecemos a todos.

Luis Fernando da Silva

Presidente

PROJETO DE LEI Nº...../ 2025

Dispõe sobre o Zoneamento do Uso, Ocupação do Solo e da Proteção à Paisagem do Município.

CARLOS EDUARDO PEREIRA DA SILVA Prefeito da Estância de Campos do Jordão, no uso de minhas atribuições legais.

Faço saber a Câmara Municipal de Campos do Jordão que o Executivo desta, aceitando as sugestões do Conselho do Plano Diretor Municipal que dispõe sobre as alterações revisionais e complementares a Lei 4.144/2025 de 06 de dezembro de 2022 que:

Artigo 1º - No Anexo III Ocupação do Solo da TABELA Nº 06.04 – COMÉRCIO VAREJISTA E SERVIÇO VICINAL, fica criado o item:

– EXPOSIÇÕES EM GERAL EM LOCAIS ABERTOS OU FECHADOS, PERMANENTES, QUE DEMANDEM INGRESSOS OU COMPRA DIRETA.

(Ex.: Veículos automotores, Antiguidades, Alimentos artesanais, Animais de pequeno porte, Feiras literárias, Parques temáticos e outros itens a ser analisado por ocasião da solicitação.)

Obs. (01): Exposições de Animais de médio e grande porte só poderão ser autorizados em locais permanentes, aprovados e com licença para funcionamento própria para esse fim. (ex.: Haras que atendam a tabela nº 05.17, item VII, hípicas que atendam a tabela nº 05.19).

Obs.(02): Os serviços vicinais referem-se a atividades comerciais e profissionais de pequeno porte, instalados em vias vicinais, ou seja, próximo de áreas residenciais, com a finalidade de atender a região próxima "vizinha", o que não caracterizaria qualquer tipo de isenção.

Obs. (03): Deverá ser observado que em casos que caracterize comprovadamente incomodo a vizinhança, será observado o previsto no Código Civil Art.1.277.

Art. 1.277. O proprietário ou o possuidor de um prédio tem o direito de fazer cessar as interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde dos que o habitam, provocadas pela utilização de propriedade vizinha.

& Fica alterada a redação do item 51 para: **ATIVIDADES DE LAZER ENVOLVENDO VEÍCULOS MOTORIZADOS MONITORADOS.**

(Ex.: Quadriciclos, Triciclos, Motocicletas, Motonetas, Karts e Bugges) estando fora deste hall de atividades os Patinetes elétricos, bicicletas elétricas, Skates elétricos.

- Ficando estabelecido que os veículos utilizados neste, quando acessarem vias públicas, deverão seguir as regras de documentações, emplacamentos e equipamentos de segurança conforme Legislações específicas.

- Fica excluídas as atividades de que trata a ZC7 como " Locação de Veículos Leves" e " Aluguel de Quadriciclos e Bicicletas "; e a partir desta como – **Item 51 - Atividades de lazer envolvendo veículos motorizados monitorados, quando vinculadas** como ZC nas ZR4 e ZR5; conforme Tabela 05 do Anexo III – OCUPAÇÃO DO SOLO, onde o item 51 e 81 NÃO poderão ser liberados; uma vez que estas Zonas são " **Exclusivamente Residenciais** ".

- Esta adequação da LEI 4144/2022, visa ainda respeitar a Resolução CONTRAN que hierarquicamente não pode ser contrariada por Leis Municipais (Lei Federal 9.503/1997) quando se tratar de vias Públicas.

- Sendo que para as atividades já constituídas, deverá ser solicitada na renovação da DULI (Documento Único de Licença de Instalação) o EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança, levando em consideração sempre o Art. 14 – Paragrafo 2º e 3º do que trata a Licença que é concedida sempre em caráter experimental.

* Atentar-se para resolução CONTRAN nº 573/2015, e demais normas específicas de regulação, com a indicação das especificidades para cada uso.

A Resolução 573 do CONTRAN (Conselho Nacional de Trânsito), de 2015, estabelece os requisitos de segurança e circulação para veículos automotores denominados quadriciclos. Ela regulamenta a fabricação, importação e uso desses veículos, definindo regras como: a necessidade de emplacamento traseiro, o uso de capacete com viseira, restrição de circulação em vias urbanas (e proibição em rodovias federais, estaduais e do DF) e a exigência de habilitação categoria "B" para o condutor.

Artigo 2º - Do TÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES, no CAPÍTULO II DAS DEFINIÇÕES

- Deverá ser inserido o termo HIS – HABITAÇÕES DE INTERESSE SOCIAL EM CONJUNTOS HABITACIONAIS VERTICAIS QUE DISPONHAM DE 0,00 (ZERO) ATÉ 0,50 (MEIA) VAGA PARA AUTOMÓVEIS POR UNIDADES EM PÁTIO COBERTO OU DESCOBERTO INSERIDAS EM ZONAS ESPECIAS DE INTERESSES SOCIAIS (1 E 2).

- Modalidade utilizada quando tratar-se de implantação para habitação popular com recurso público ou privado, sendo recursos, Municipais, Estaduais ou Federais; portanto a TABELA 09 – GARAGEM E ESTACIONAMENTOS do ANEXO III da OCUPAÇÃO DO SOLO deverá ter a inserção nos Tipos de Uso da expressão "HIS – HABITAÇÕES DE INTERESSE SOCIAL e na coluna Nº DE VAGAS COM 11,25 M² (2,5 X 4,5 M) a Referência para efeito de cálculos de "ATÉ 0,50 VAGA/UH.

Obs.(01): Considerando que a inserção do termo HIS com a alteração da Tabela 09 , poderá ser somente utilizado quando tratar-se de implantação para habitação popular.

Artigo 3º - Do TÍTULO II – DO ZONEAMENTO DE USOS E DAS ÁREAS, no CAPÍTULO I DO ZONEAMENTO DE USOS DA ÁREA URBANA o item "V" onde se descreve a definição de :

ZPE – ZONA DE PRESERVAÇÃO ESPECIAL
DESTINA-SE A CONSTITUIÇÃO DE UM GRANDE PARQUE URBANO E PÚBLICO PARA FINS DE RECREAÇÃO ATIVA, PASSIVA E PAISAGÍSTICA

Considerando que os mesmos nunca foram utilizados para os devidos fins e considerando que a retomada de um Zoneamento referenciado pelo entomo poderá trazer maior controle junto a fiscalização junto as ocupações irregulares, faz-se necessário a revisão destas Zonas em detrimento dos recursos oriundos desde aos cofres do município, seus municípios e das reservas ambientais

ficam alteradas conforme descrição abaixo:

- ZPE 01 – Região do São Cristóvão..... alterando-se p/ ZR5
- ZPE 02 – Região do Pico do Embirialterando-se p/ ZR5
- ZPE 03 – Região da Volta Fria.....alterando-se p/ ZR2 (Considerando o entorno já consolidado)
- ZPE 04 – Região da Vila Paulista Popular/Alto da Vila Inglesa alterando-se p/ ZEIS 1(No quadrante 1 e no quadrante 2 ZR4)
- ZPE 05 – Região do Morro do Elefantealterando-se p/ ZR5

SEGUE ANEXO ESTUDO OFICIAL (ANEXO I) que deverá passar a integrar este PL e consequentemente a nova Lei que irá COMPLEMENTAR a atual 4.144/2020 em anexos.

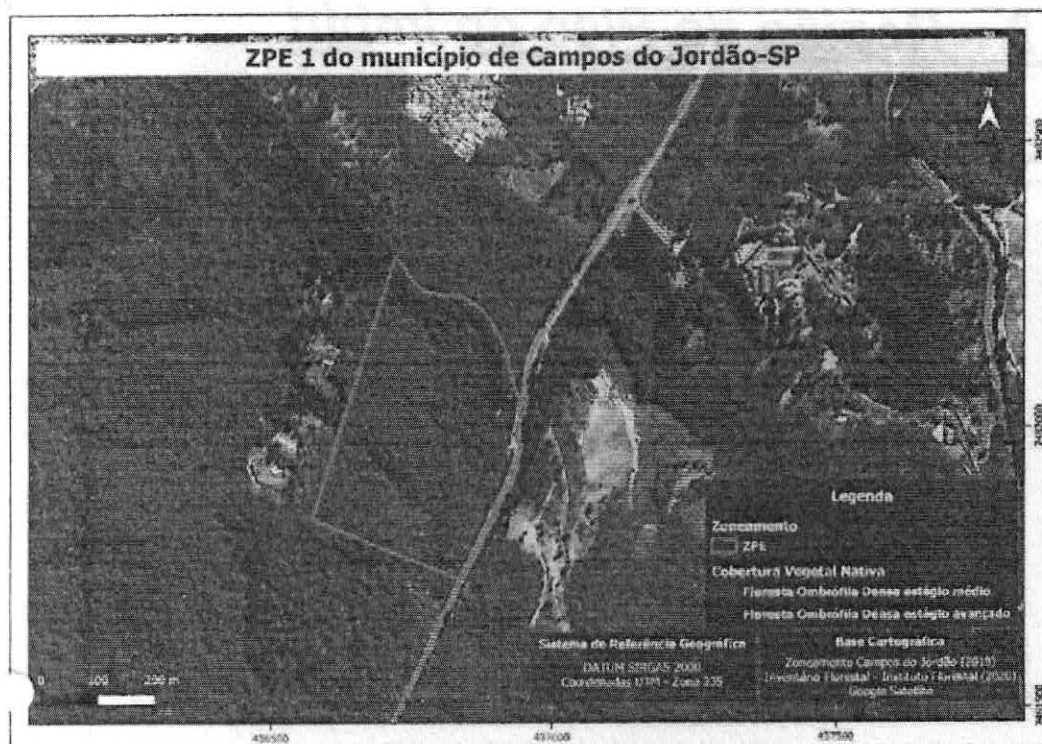
ANEXO I





ZPE 1 – Região do São Cristovão





Lei nº 11.428/2006

Dispõe sobre a utilização e proteção da **vegetação nativa do Bioma Mata Atlântica**, e dá outras providências.

Art. 14. A supressão de vegetação primária e secundária no estágio avançado de regeneração somente poderá ser autorizada em caso de utilidade pública [...].

- a) atividades de segurança nacional e proteção sanitária;
- b) as obras essenciais de infraestrutura de interesse nacional destinadas aos serviços públicos de transporte, saneamento e energia, declaradas pelo poder público federal ou dos Estados.

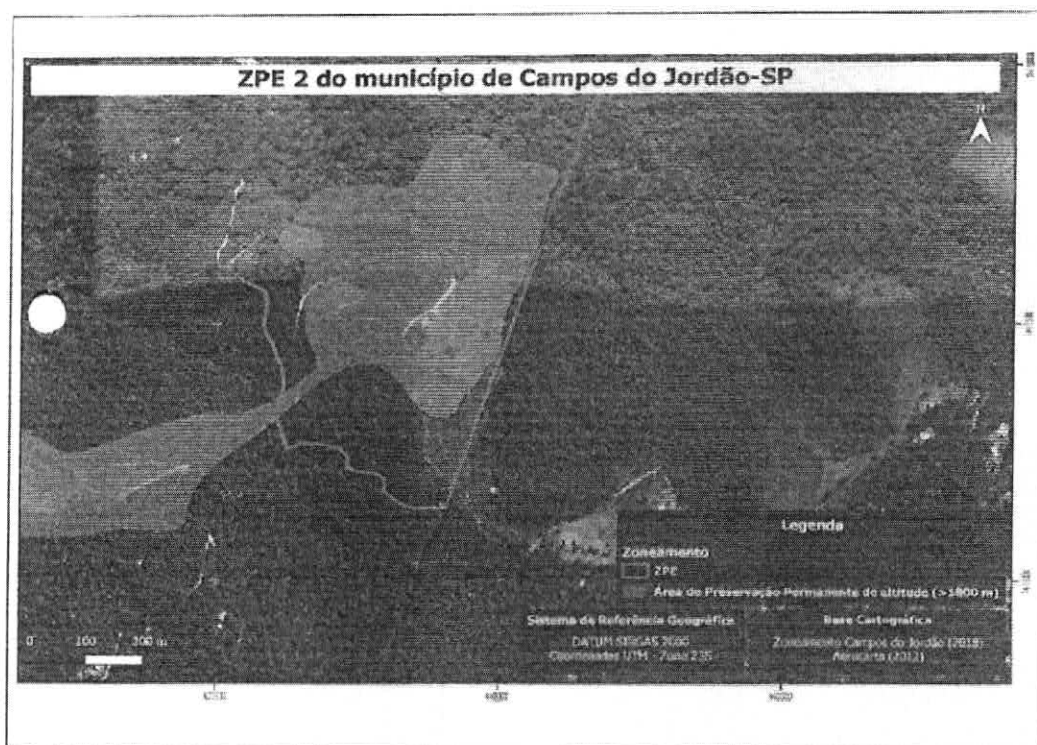
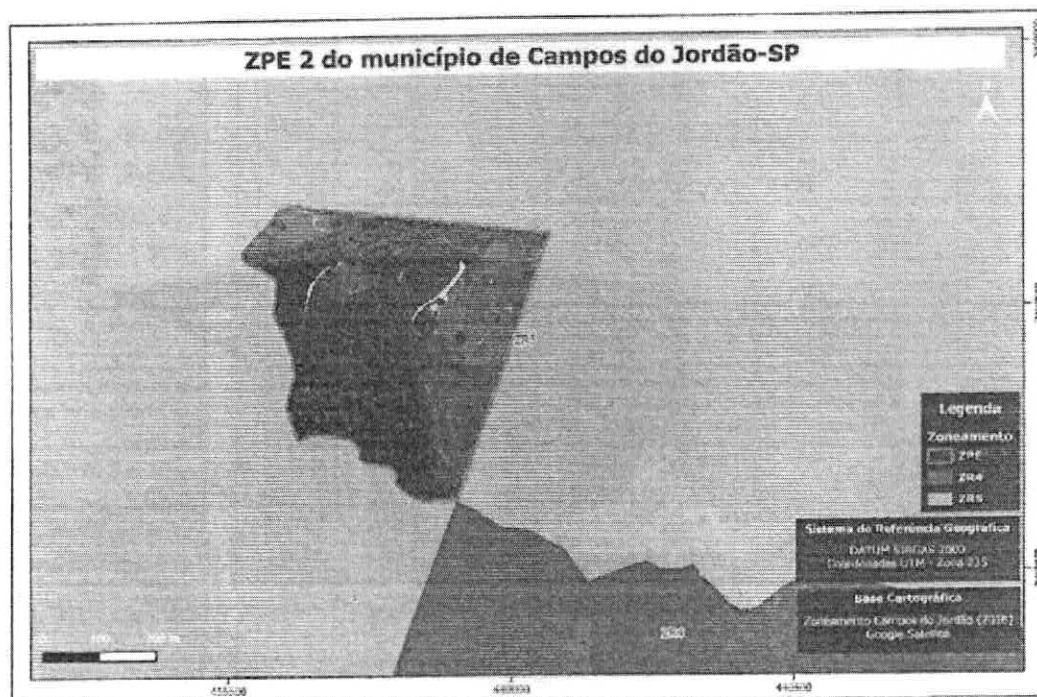
ZR-5

Zona de uso exclusivamente residencial
de

baixíssima densidade de transição de rural para urbano.



ZPE 2 – Região do Pico do Imbirí



Lei nº 12.651/2012

Dispõe sobre a proteção da vegetação nativa e dá outras providências.

Art. 4º Considera-se Área de Preservação Permanente, em zonas rurais ou urbanas, para os efeitos desta Lei:

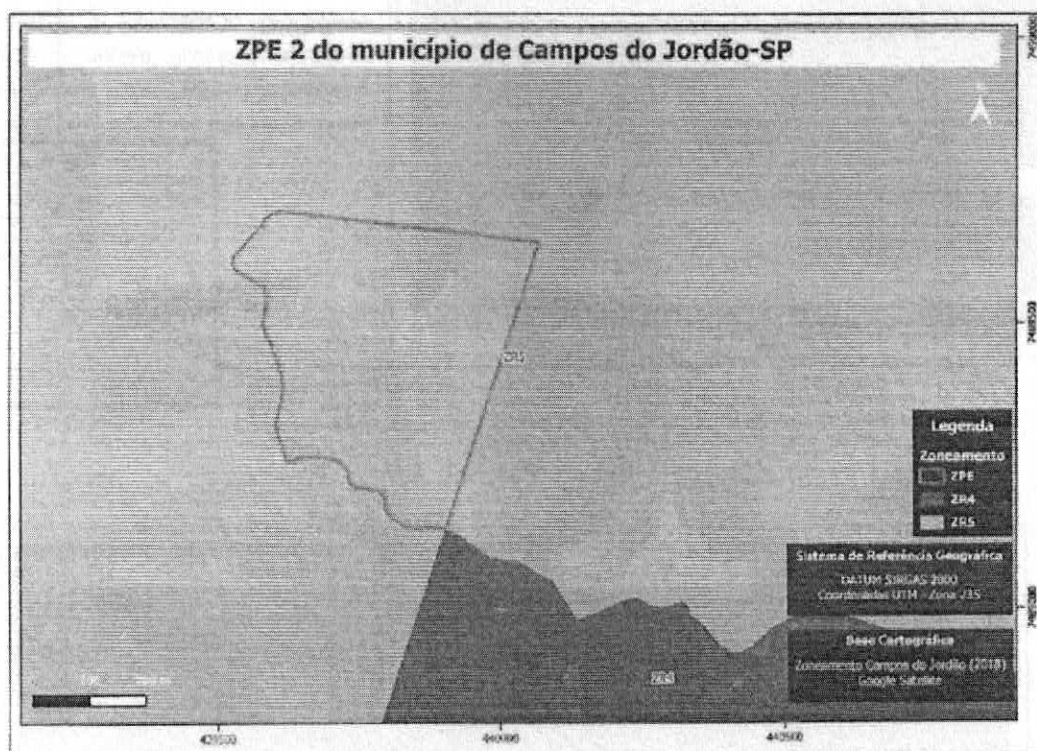
[...]

X - as áreas em altitude superior a 1.800 (mil e oitocentos) metros, qualquer que seja a vegetação;

[...]

ZR-5

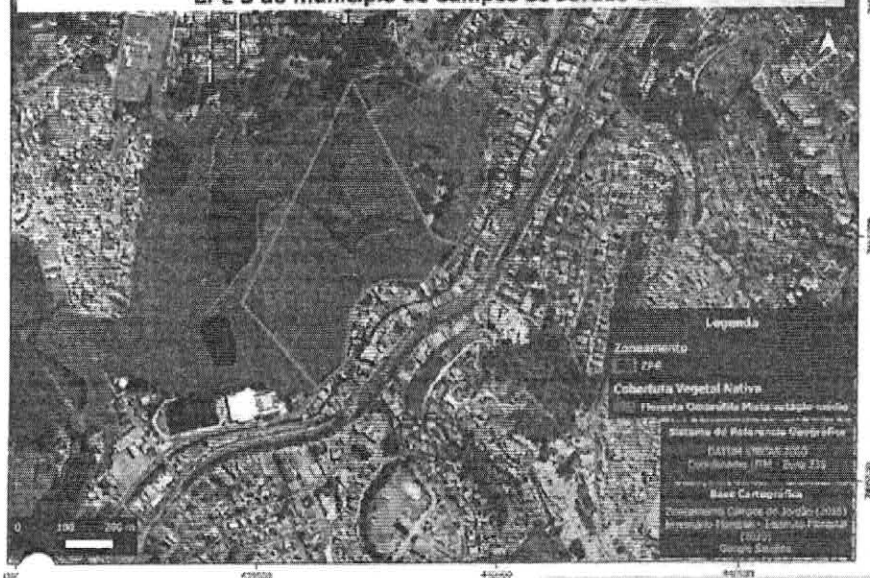
Zona de uso exclusivamente residencial
de
baixíssima densidade de transição de rural para urbano.



ZPE 3 – Região da Volta Fria



ZPE 3 do município de Campos do Jordão-SP



a) atividades de segurança nacional e proteção sanitária;
b) as obras essenciais de infraestrutura de interesse nacional destinadas aos serviços públicos de transporte, saneamento e energia, declaradas pelo poder público federal ou dos Estados;

Dispõe sobre a utilização e proteção da vegetação nativa do Bioma Mata Atlântica, e dá outras providências.

Art. 14. A supressão de vegetação primária e secundária no estágio avançado de regeneração somente poderá ser autorizada em caso de utilidade pública, sendo que a **vegetação secundária em estágio médio de regeneração poderá ser suprimida nos casos de utilidade pública e interesse social, em todos os casos** devidamente caracterizados e motivados em procedimento administrativo próprio, quando inexistir alternativa técnica e site locacional ao empreendimento, preservado o disposto no art. inciso I do art. 30 e nos §§ 1º e 2º do 31 desta Lei.

a) as atividades imprescindíveis à proteção da integridade da vegetação nativa, tais como: prevenção, combate e controle do fogo, controle da erosão, erradicação de invasoras e proteção de plantas com espécies nativas, conforme resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente - CONAMA;
b) as atividades de manejo agroflorestal sustentável praticadas na pequena propriedade ou posse rural familiar que não descaracterizem a cobertura vegetal e não prejudiquem a função ambiental da área;
c) demais obras, plantas, atividades ou projetos definidos em resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente.

ZPE 3 do município de Campos do Jordão-SP



ZR-2

Zona de uso exclusivamente residencial
de
baixa densidade.

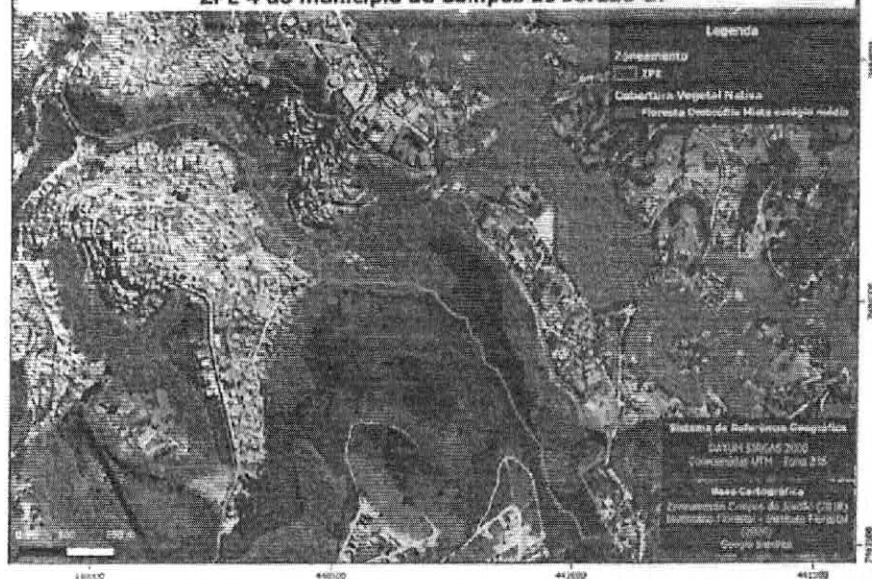


ZPE 4

Região da Vila Paulista Popular/alto da Vila Inglesa



ZPE 4 do município de Campos do Jordão-SP



a) atividades de segurança nacional e proteção sanitária;
b) as obras essenciais de infraestrutura de interesse nacional destinadas aos serviços públicos de transporte, saneamento e energia, dedicadas pelo poder público federal ou dos Estados;

Dispõe sobre a utilização e proteção da vegetação nativa do Bioma Mata Atlântica, e dá outras providências.

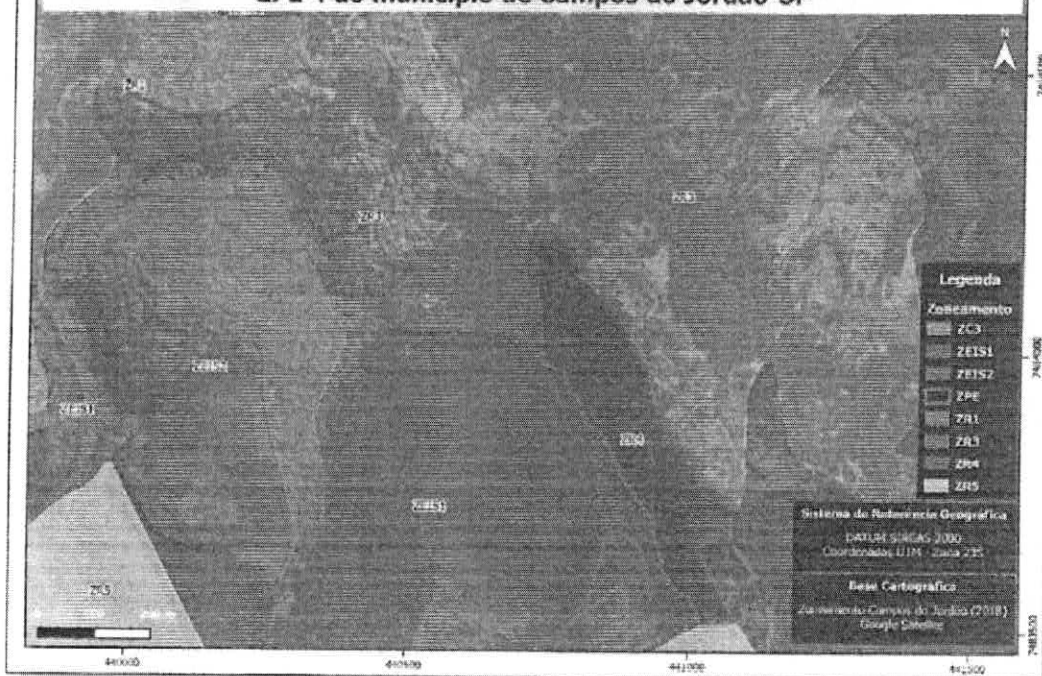
Art. 14. A supressão de vegetação primária e secundária no estágio avançado de regeneração somente poderá ser autorizada em caso de utilidade pública, sendo que a vegetação secundária em estágio médio de regeneração poderá ser suprimida nos casos de utilidade pública e interesse social, em todos os casos devidamente caracterizados e motivados em procedimento administrativo próprio, quando inexistir alternativa técnica e socio locacional ao empreendimento, preservado o disposto no art. inciso I do art. 30 e nos §§ 1º e 2º do 31 desta Lei.

a) as atividades imprescindíveis à proteção da integridade da vegetação nativa, tais como: prevenção, combate e controle do fogo, controle de erosão, erradicação de invasoras e proteção de plantas ou espécies nativas, conforme resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente - CONAMA;
b) as atividades de manejo agroflorestal sustentáveis praticadas na pequena propriedade ou posse rural familiar que não descaracterizem a cobertura vegetal e não prejudiquem a função ambiental da área;
c) demais obras, planos, atividades ou projetos definidos em resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente.

ZEIS 1 (No quadrante total, onde no anexo lê-se ZR3 e ZR4)

Zona de Interesse Social - Zona residencial de elevada densidade em consequência do predomínio de lotes pequenos, com o objetivo de atender a demanda de habitação popular.

ZPE 4 do município de Campos do Jordão-SP



ZPE 5 – Região do Morro do Elefante



Dispõe sobre a utilização e proteção da vegetação nativa do Bioma Mata Atlântica, e dá outras providências.

Art. 14. A supressão de vegetação primária e secundária no estágio avançado de regeneração somente poderá ser autorizada em caso de utilidade pública, sendo que a vegetação secundária em estágio médio de regeneração poderá ser suprimida nos casos de utilidade pública e interesse social, em todos os casos devidamente caracterizados e motivados em procedimento administrativo próprio, quando indispensável técnica e sua localização ao empreendimento, preservado o disposto no art. inciso I do art. 30 e nos §§ 1º e 2º do 31 desta Lei.

- a) as atividades imprescindíveis à proteção da integridade da vegetação nativa, tais como: prevenção, combate e controle do fogo, controle da erosão, erradicação de invasoras e proteção de plantas com espécies nativas, conforme resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente - CONAMA;
- b) as atividades de manejo agroflorestal sustentável praticadas na pequena propriedade ou posse rural familiar que não descaracterizem a cobertura vegetal e não prejudiquem a função ambiental da área;
- c) demais obras, planos, atividades ou projetos definidos em resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente.

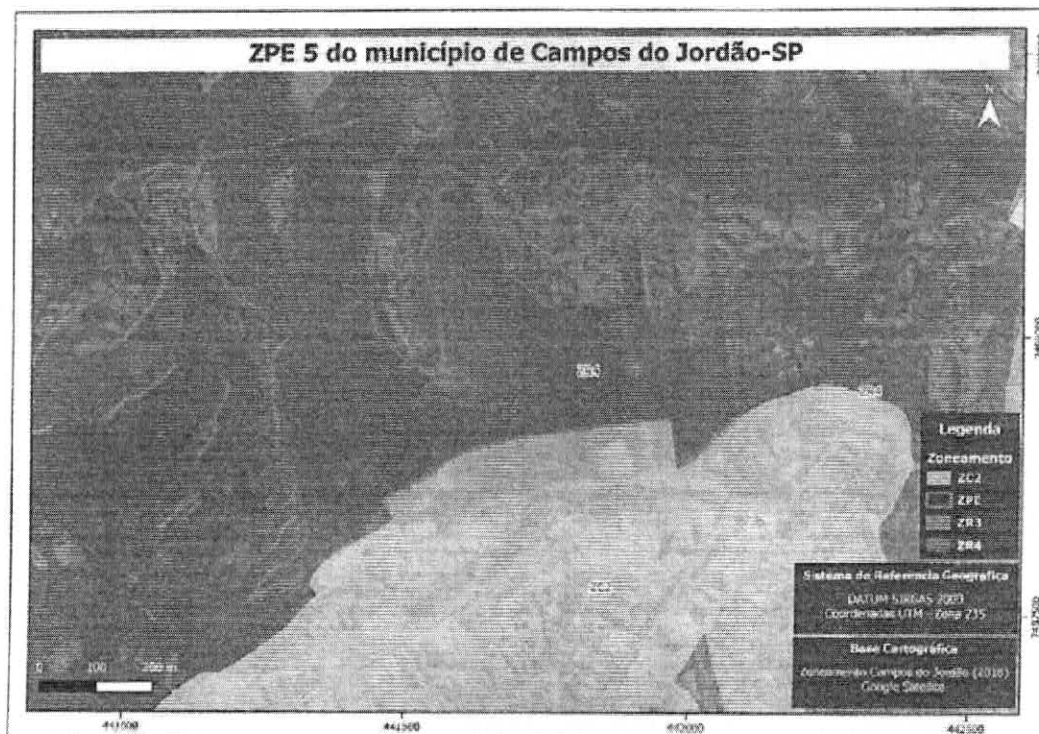
a) atividades de segurança nacional e proteção sanitária;

b) as obras essenciais de infraestrutura de interesse nacional destinadas aos serviços públicos de transporte, saneamento e energia, declaradas pelo poder público federal ou dos Estados;

ZR4

Zona de uso exclusivamente residencial de baixíssima densidade,

Zona com característica de preservação e manutenção da biota de tranquilidade e sossego.



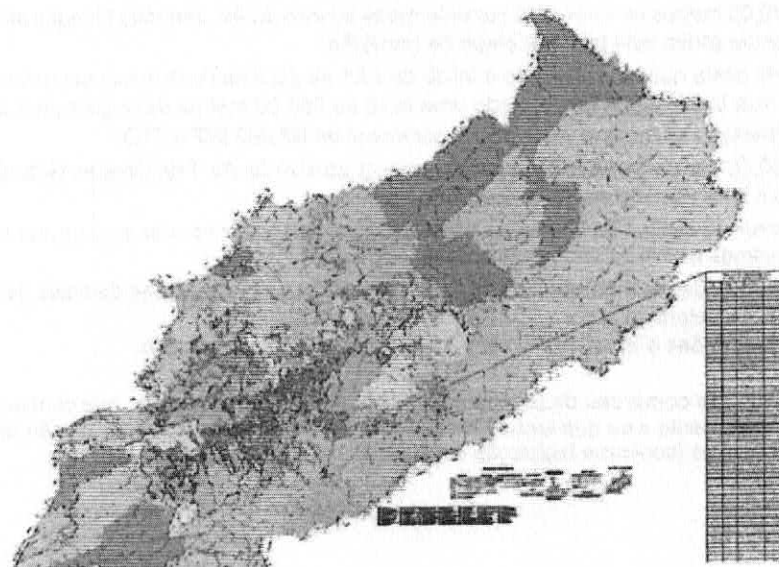
Artigo 4º - Fica alterado o Zoneamento do Bairro Vila Isabel, de ZR5 para ZR4, na área descrita abaixo e indicada em planta anexa para fins de adequação e correção da planta da Zoneamento Municipal, e **SEGUE ANEXO ESTUDO OFICIAL (ANEXO II)**, assim sendo segue descrição abaixo:

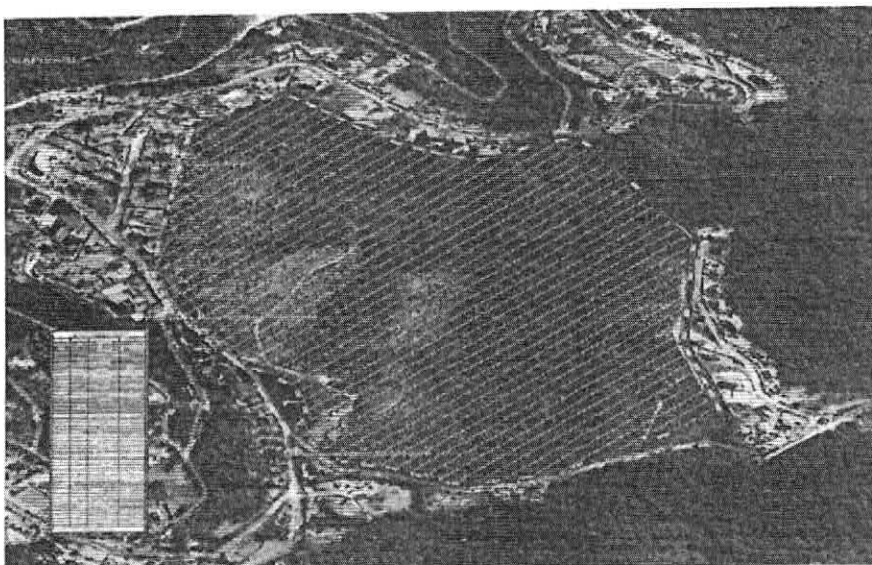
- Iniciando-se no ponto 01 segue com azimute $165^{\circ}31'38''$ e distância de 25,00 metros até o ponto 02; deste segue com azimute de $162^{\circ}04'38''$ e distância de 17,54 metros em reta, com raio de 145,34 metros e confluência de 17,55 metros até o ponto 03; deste segue com azimute $158^{\circ}36'37''$ e distância de 20,00 metros até o ponto 04; deste segue com azimute de $155^{\circ}39'56''$ e distância de 17,57 metros em reta, com raio de 171,01 metros e confluência de 17,58 metros até o ponto 05; deste segue com azimute $152^{\circ}43'14''$ e distância de 43,04 metros até o ponto 06; deste segue com azimute de $148^{\circ}30'41''$ e distância de 31,18 metros em reta, com raio de 212,40 metros e confluência de 31,21 metros até o ponto 07; deste segue com azimute $144^{\circ}18'08''$ e distância de 70,00 metros até o ponto 08, todos confrontando com a Avenida Carlos Alberto Bueno; do ponto 08 segue com azimute $130^{\circ}46'47''$ e distância de 45,00 metros até o ponto 09; deste segue com azimute $136^{\circ}34'29''$ e distância de 35,00 metros até o ponto 10, confrontando com o Lote nº 01 do loteamento Alto de Capivari; do ponto 10 segue com azimute $157^{\circ}29'16''$ e distância de 26,00 metros até o ponto 11; deste segue com azimute $165^{\circ}40'03''$ e distância de 10,00 metros até o ponto 12, confrontando com o Lote nº 02 do loteamento Alto de Capivari; do ponto 12, segue com azimute $174^{\circ}33'27''$ e distância de 26,00 metros até o ponto 13; deste segue com azimute $205^{\circ}10'42''$ e distância de 31,02 metros até o ponto 14, confrontando com o Lote nº 03 do loteamento Alto de Capivari; do ponto 14 segue com azimute $139^{\circ}47'13''$ e distância de 66,00 metros até o ponto 15; deste segue com azimute $120^{\circ}01'15''$ e distância de 33,46 metros em reta, com raio de 49,47 metros e confluência de 34,13 metros até o ponto 16; deste segue com azimute $100^{\circ}15'16''$ e distância de 25,00 metros até o ponto 17; deste segue com azimute $109^{\circ}23'48''$ e distância de 29,83 metros em reta, com raio de 93,88 metros e confluência de 29,96 metros até o ponto 18; deste segue com azimute $118^{\circ}32'20''$ e distância de 32,00 metros até o ponto 19; deste segue com azimute $98^{\circ}50'54''$ e distância de 56,10 metros até o ponto 20; deste segue com azimute $79^{\circ}09'29''$ e distância de 28,00 metros até o ponto 21; deste segue com azimute $72^{\circ}30'46''$ e distância de 51,11 metros em reta, com raio de 220,81 metros e confluência de 51,22 metros até o ponto 22; deste segue com azimute $65^{\circ}52'02''$ e distância de 65,00 metros até o ponto 23, todos confrontando com a Avenida João Dória; do ponto 23 segue com azimute $56^{\circ}18'21''$ e distância de 162,38 metros até o ponto 24, confrontando com a Gleba S-3; do ponto 24 segue com azimute $342^{\circ}07'09''$ e distância de 25,29 metros até o ponto 25, confrontando com o Lote nº 47 do loteamento Residencial Ecológico Alto de Capivari; do ponto 25 segue

com azimute $341^{\circ}20'01''$ e distância de 3,14 metros até o ponto 26, confrontando com a Vela n.º 08 do loteamento Residencial Ecológico Alto de Capivari; do ponto 26 segue com azimute $341^{\circ}58'46''$ e distância de 25,86 metros até o ponto 27, confrontando com o Lote n.º 44 do loteamento Residencial Ecológico Alto de Capivari; do ponto 27 segue com azimute $342^{\circ}09'37''$ e distância de 28,80 metros até o ponto 28, confrontando com o Lote n.º 43 do loteamento Residencial Ecológico Alto de Capivari; do ponto 28 segue com azimute $342^{\circ}09'22''$ e distância de 31,00 metros até o ponto 29, confrontando com o Lote n.º 42 do loteamento Residencial Ecológico Alto de Capivari; do ponto 29 segue com azimute $342^{\circ}08'37''$ e distância de 36,70 metros até o ponto 30, confrontando com o Lote n.º 41 do loteamento Residencial Ecológico Alto de Capivari; do ponto 30 segue com azimute $03^{\circ}27'10''$ e distância de 33,00 metros até o ponto 31, confrontando com o Lote n.º 40 do loteamento Residencial Ecológico Alto de Capivari; do ponto 31 segue com azimute $03^{\circ}08'47''$ e distância de 64,69 metros até o ponto 32, confrontando com o Lote n.º 39 do loteamento Residencial Ecológico Alto de Capivari; do ponto 32 segue com azimute $03^{\circ}09'43''$ e distância de 79,62 metros até o ponto 118, deste segue com azimute $03^{\circ}06'54''$ e distância de 39,61 metros até o ponto 33, confrontando com a Rua D do loteamento.

Residencial Ecológico Alto de Capivari; do ponto 33 segue com azimute $327^{\circ}36'36''$ e distância de 37,86 metros até o ponto 34, confrontando com a Vela n.º 05 do loteamento Residencial Ecológico Alto de Capivari; do ponto 34 segue com azimute $327^{\circ}32'51''$ e distância de 175,33 metros até o ponto 35 segue com azimute $327^{\circ}33'50''$ e distância de 26,86 metros até o ponto 36, confrontando com a Rua "A" do loteamento Residencial Ecológico Alto de Capivari; do ponto 36 segue com azimute $261^{\circ}34'05''$ e distância de 39,61 metros até o ponto 37, confrontando com a Avenida Colinas de Capivari e com a Rua "A" do loteamento Residencial Ecológico Alto de Capivari; do ponto 37 segue com azimute $239^{\circ}35'22''$ e distância de 57,50 metros até o ponto 38, confrontando com o lote n.º 58, do ponto 38 segue com azimute $264^{\circ}50'47''$ e distância de 38,00 metros em reta, com raio 44,53 metros e confluência de 39,26 metros até o ponto 39; deste segue com azimute $287^{\circ}29'07''$ e distância de 24,50 metros até o ponto 40; deste segue com azimute $292^{\circ}12'53''$ e distância de 23,50 metros até o ponto 41; deste segue com azimute $293^{\circ}03'09''$ e distância de 23,50 metros até o ponto 42; deste segue com azimute $301^{\circ}01'56''$ e distância de 36,00 metros, até o ponto 43 totalizando 145,50 metros, confrontando o loteamento Colinas de Capivari; do ponto 43 segue com azimute $305^{\circ}13'53''$ e distância de 13,20 metros até o ponto 44; deste segue com azimute $312^{\circ}19'02''$ e distância de 10,00 metros até o ponto 45 segue com azimute $313^{\circ}25'43''$ e distância de 22,80 metros até o ponto 46 segue com azimute $313^{\circ}25'43''$ e distância de 03,00 metros até o ponto 47, confrontando com a Vela "G" do loteamento Colinas de Capivari; do ponto 47 segue com azimute $313^{\circ}25'43''$ e distância de 23,97 metros até o ponto 48 segue com azimute $311^{\circ}10'19''$ e distância de 23,00 metros até o ponto 49 segue com azimute $309^{\circ}28'53''$ e distância de 22,50 metros até o ponto 50 segue com azimute $306^{\circ}36'57''$ e distância de 30,50 metros até o ponto 51 segue com azimute $234^{\circ}50'11''$ e distância de 29,50 metros até o ponto 52 segue com azimute $235^{\circ}07'48''$ e distância de 24,00 metros até o ponto 53 segue com azimute $234^{\circ}24'54''$ e distância de 24,00 metros até o ponto 54 segue com azimute $235^{\circ}31'31''$ e distância de 13,50 metros até o ponto 55 segue com azimute $235^{\circ}32'52''$ e distância de 15,56 metros até o ponto 56, confrontando com a Rua dos Elliotts, do loteamento Colinas de Capivari; do ponto 56 segue com azimute $233^{\circ}02'41''$ e distância de 10,00 metros até o ponto 57; deste segue com azimute $192^{\circ}04'55''$ e distância de 15,89 metros até o ponto 58 segue com azimute $188^{\circ}59'45''$ e distância de 20,10 metros até o ponto 59 segue com azimute $188^{\circ}57'18''$ e distância de 40,10 metros até o ponto 60 segue com azimute $188^{\circ}56'06''$ e distância de 20,20 metros até o ponto 61 segue com azimute $188^{\circ}34'34''$ e distância de 40,40 metros até o ponto 62 segue com azimute $189^{\circ}19'41''$ e distância de 20,10 metros até o ponto 63 segue com azimute $188^{\circ}30'29''$ e distância de 20,10 metros até o ponto 64 segue com azimute $188^{\circ}47'25''$ e distância de 40,30 metros até o ponto 65 segue com azimute $188^{\circ}41'37''$ e distância de 2,30 metros até o ponto 66 segue com azimute $188^{\circ}25'24''$ e distância de 73,66 metros até o ponto 01, ponto inicial da descrição do perímetro.

ANEXO II





Artigo 5º - Fica alterado no Art. 16 e consequentemente na TABELA nº 08, o seguinte termo do "Item g – área com cobertura vegetal" que passa a ser redigido como "área Non Aedificandi" onde o cumprimento de tal restrição já é o suficiente para garantir a preservação ambiental, sem que o bom funcionamento das infraestruturas e segurança sejam comprometidas.

Artigo 6º - No Anexo III Ocupação do Solo da TABELA Nº 05 – USO DO SOLO – USOS PERMITIDOS PARA AS ZONAS, fica INSERIDO nas ZR-2, ZR-3, ZR-4 e ZR-5 o termo " CENTRO DE CONVENÇÕES ".

- Atribuído a esta toda e qualquer atividade de interesse Municipal e fomento Turístico e Sócio Cultural, com estudo de EIV.
- Sendo para esta atividade sempre a Área Mínima de Terreno constante na Tabela 07 da Lei 4144/2022 de 06/12/2022.

Artigo 7º - Fica substituído no Art. 133 o termo do Parágrafo Único : Os casos omissos serão resolvidos pelo COMAP (Conselho Municipal de Análise de Projetos) pela seguinte redação:

- Parágrafo Único - Os casos considerados de " Grande Impacto " no âmbito Municipal terão suas análises deliberadas pelo COMDEPLAN (Conselho Municipal de Planejamento), cuja constituição desse Conselho se dará através de ato do Senhor Prefeito, o qual deverá receber a indicação dos representantes das Entidades Cíveis e dos Poderes Públicos Municipais, tendo este estatuto próprio. CONSULTIVO E DELIBERATIVO

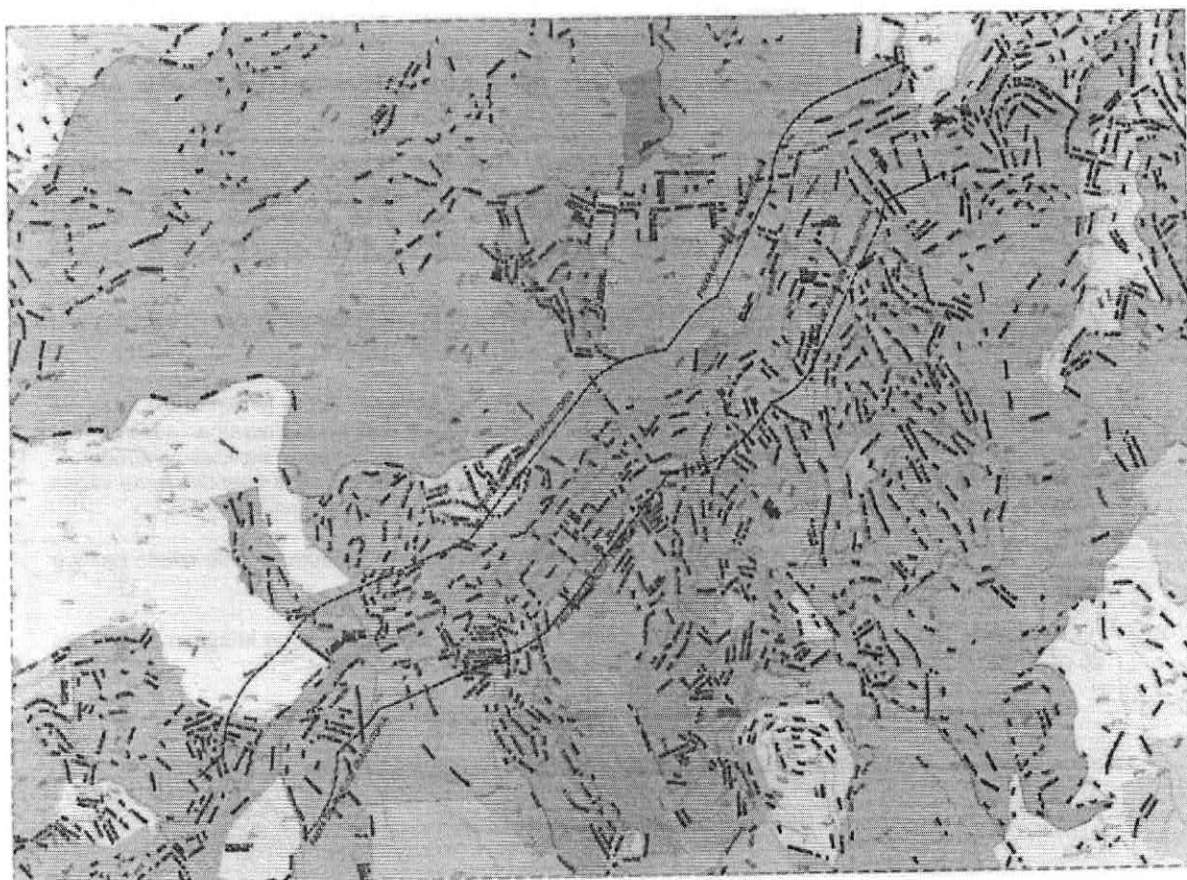
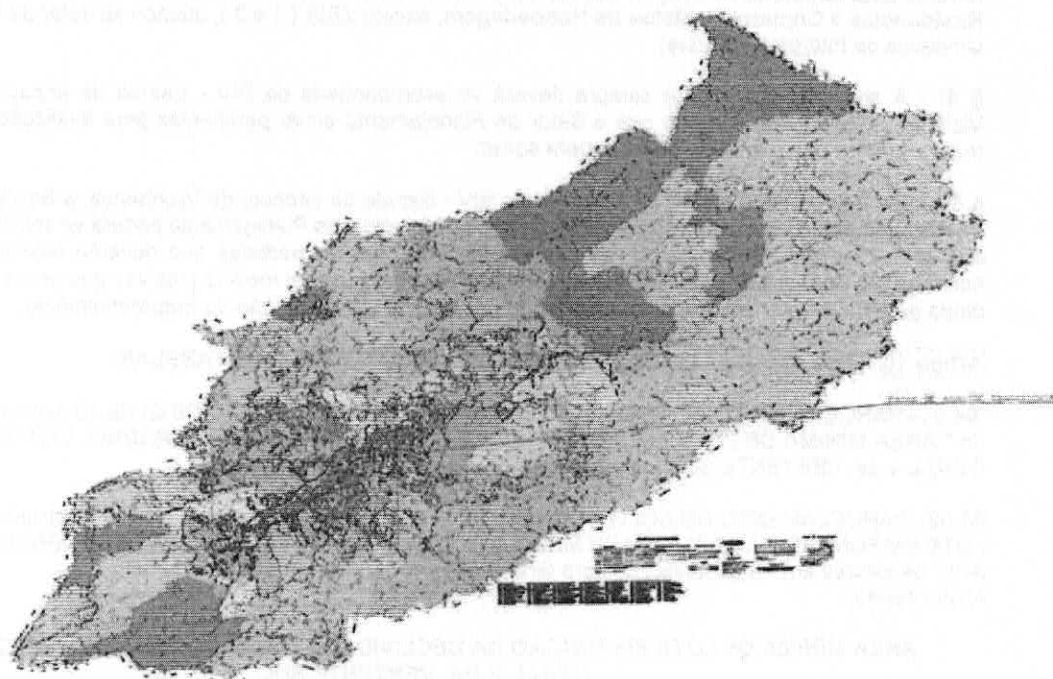
Artigo 8º - Fica criada a FAIXA DE ANÁLISE TRANSITÓRIA- FAT, a qual possibilitará que as Zonas Comerciais iniciem a sua expansão no Município, e quando tais solicitações deverão ser submetidas obrigatoriamente ao COMDEPLAN (Conselho Municipal de Planejamento) e quando solicitado por tal Conselho a apresentação de EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança, para tanto conforme SEGUE ANEXO ESTUDO OFICIAL (ANEXO IV):

- Fica estabelecido nesta que considerando o início da FAT se dará na confluência do eixo central da Av. Januário Miraglia com a Rua Vereador Agripino Lopes de Moraes, quando uma faixa de 250,00 metros de largura para análise de toda e qualquer solicitação de utilização desta para a um objeto comercial de **BAIXO IMPACTO**.
- Esta faixa de 250,00 metros se estenderá paralelamente ao eixo da Av. Januário Miraglia até a Rua Baltazar de Godoy Moreira, terminando assim esta primeira etapa de transição.
- Fica estabelecido nesta que considerando o início da FAT se dará na confluência do eixo central da Av. Frei Orestes Girardia com a Rua Inacio de Souza, quando uma faixa de 250,00 metros de largura para análise de toda e qualquer solicitação de utilização desta para a um objeto comercial de **BAIXO IMPACTO**.
- Esta faixa de 250,00 metros se estenderá paralelamente ao eixo da Av. Frei Orestes Girardia até a Rua Jose Soares, terminando assim esta primeira etapa de transição.
- Finalidade Construtiva, seguirá os índices do zoneamento onde estiver inserido e ou de menor índice, desde garantidas as condições mínimas de salubridade, insolação e ventilação.
- Determinadas solicitações que por ventura venham cair exatamente nas áreas de finais de transição, ficarão a cargo do COMDEPLAN a interpretação para autorização ou negativa de uso.

§ Fica incluído nas Definições o termo **BAIXO IMPACTO** com a seguinte redação:

Definição de atividade comercial de BAIXO IMPACTO: Finalidade Comercial, que conste da tabela de uso atribuída a zona comercial adjacente e ou que tenha baixa circulação de veículos, baixa circulação de pessoas e que não gere perturbação do sossego (conforme legislação específica);

nexo IV:



Artigo 9º - Deverá ser acrescido ao texto do **CAPÍTULO VI – CONDOMÍNIO EM MULTIPROPRIEDADES** no Art. 91 os seguintes Parágrafos :

§ 3º - Fica estabelecido que os objetos deste Caput deverão ter a quantidade de UH (Unidades Habitacionais) limitada ao máximo de 100 Unidades, independente do Zoneamento ou Área de terreno. **Esta limitação de UH (unidades) também valerá para os Condomínios Verticais, Edifício Residências e Comerciais, Meios de Hospedagem, exceto ZEIS (1 e 2), quando se tratar de HIS (Unidades de Interesses Sociais).**

§ 4º - A análise deste Objeto sempre deverá vir acompanhada do EIV - Estudo de Impacto de Vizinhaça, precedido de Itens que o Setor de Planejamento achar pertinentes para avaliação dos reais impactos que o entorno deste poderá sofrer.

§ 5º - Fica estabelecido que após a análise do EIV - Estudo de Impacto de Vizinhaça, a Secretaria de Planejamento junto ao COMDEPLAN - Conselho Municipal de Planejamento poderá vir solicitar aos interessados pela Construção do Empreendimento, **contra partidas** que deverão auxiliar na minimização dos impactos da infra estrutura local e seus reflexos, tal medida uma vez que necessário ainda poderá vir a ser solicitada complementarmente após a implantação do Empreendimento.

Artigo 10 – Fica alterada na LEI 4.213, DE 26 DE MARÇO DE 2024, nas TABELAS :

04.01– PARCELAMENTO DO SOLO – LOTEAMENTOS OU SUBSDIVISÃO DE GLEBAS nas tabelas de " ÁREA MÍNIMA DE LOTE EM FUNÇÃO DA DECLIVIDADE MÉDIA DO TERRENO, VERTENTE GERAL e da VERTENTE SUL" os valores em Percentuais (%) para **Graus (°)** .

04.02– PARCELAMENTO DO SOLO – CONDOMÍNIO DE LOTES nas tabelas de " ÁREA MÍNIMA DE LOTE EM FUNÇÃO DA DECLIVIDADE MÉDIA DO TERRENO, VERTENTE GERAL e da VERTENTE SUL" os valores em Percentuais (%) para **Graus (°)** .

Assim sendo:

ÁREA MÍNIMA DE LOTE EM FUNÇÃO DA DECLIVIDADE MÉDIA DO TERRENO, VERTENTE GERAL E DA VERTENTE SUL

< 15º	>15º e <25º	>25º e <35º	>35º e <45º	>45º	VERTENTE SUL
					>35º

Artigo 11 – Fica alterado a redação da Lei 4.213/24, TÍTULO II – LOTEAMENTO, Capítulo III, Art. 17, Parágrafo 3º para :

§ 3º - O arruador deverá atender no prazo de **1 ano** as exigências formuladas pelo órgão competente da Prefeitura no curso do processo, salvo prorrogação, concedida por motivo justificado sob pena da arquivamento do processo por abandono, e que somente poderá ter novo andamento mediante autorização do Prefeito, pagos novamente os emolumentos legais e atendidas novas exigências, se houver.

Artigo 12 – Fica alterada a redação da Lei 4.144/22, TÍTULO III – DO DIREITO DE CONSTRUIR – CAPÍTULO I – DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR,:

Art. 33 – Os " Índices de Aproveitamento", as " Taxas de Ocupação" e as " Áreas Mínimas dos lotes" da Tabela nº 08, as frações ideais por UH da Tabela 07 poderão no máximo serem incrementadas por um fator multiplicador de 1,50 vezes, ainda faz parte deste a opção de " Vagas de Estacionamento " conforme mencionado na Tabela 09, onde o produto do solo criado deverá ser a quantidade de vagas necessárias conforme a tabela, sendo obrigatório o percentual de até 20% previsto no local.

Art. 36 – O valor econômico da contrapartida financeira é obtido pelo produto do solo criado por **2.0 vezes** o valor venal unitário vigente na região onde situa o lote ou gleba.

Paragrafo Único: O pagamento da contrapartida financeira, deverá ser pago integralmente antes do protocolo do pedido da Licença para Edificar ou de Instalação.

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

Prefeitura da Estância Turística de Campos do Jordão

Aos 18 de Fevereiro de 2026

CARLOS EDUARDO PEREIRA DA SILVA
PREFEITO MUNICIPAL
CAMPOS DO JORDÃO – SP

ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DO PLANO DIRETOR

Aos vinte cinco dias do mês de março do ano de dois mil e vinte seis, às dezessete horas, realizou – se a reunião do Conselho do Plano Diretor Municipal, no local a ser informado, com a presença dos participantes registrados a seguir:

1. Identificação da reunião

1.1 Data e horário: 25/03/2026, 17:00 hs

1.2 Local: Secretaria de Educação da PMCJ

1.3 Participantes: Conforme Lista de Presença, presidida por Luis Fernando da Silva e Secretariada por Sidney Isidro Jr.

1.4 Diretrizes e Pauta de comunicação (WhatsApp)

Boas-vindas

03-25 Reunião: Planejamento Urbano e Zoneamento Turístico

Itens de Ação

@Conselho - Caso necessitem, solicitar a formação de grupos de trabalho com presidentes de outros conselhos para alinhar planejamentos e tirar dúvidas. - [Sem data definida].

@Luiz Fernando - Apresentar formalmente o plano PMET em uma próxima reunião para análise detalhada - [Sem data definida].

@Chung - Realizar uma análise sobre a mudança de zoneamento na área da Água Santa - [Status: Em andamento/Solicitada].

@[Alexandre] - Elaborar o documento com as coordenadas (UTR) para formalizar a sugestão de alteração da zona do Morro do Elefante.

@[Seplan] - Indicar as áreas que poderiam ser habilitadas como centros de conveniência de serviço, conforme o estudo mais amplo aprovado pelo conselho.

@[Secretaria] - Consignar em ata a observação de Paulo Marcos sobre a necessidade de estudos de impacto para decisões urbanísticas.

@[Conselho] - Aprovar o regimento interno na próxima reunião.

Principais Decisões

O conselho concorda em revisar e reassinar a versão colorida da ata que contém as alterações previamente aprovadas. - [Consenso obtido pela ausência de objeções].

Aprovada por unanimidade a propositura de sugerir a alteração da zona do Morro do Elefante para Zona Comercial (ZC2). - Rationale: Para permitir o crescimento estruturado e regular da área, favorecer o livre mercado e reduzir a insegurança jurídica.

A maioria do conselho votou contra a aprovação de uma solução específica, preferindo a realização de um estudo mais amplo sobre a criação de centros de conveniência de

serviço - Rationale: Aplicar o mesmo critério a outras zonas em situação semelhante e garantir uma análise técnica aprofundada antes da decisão.

Minutas Detalhadas

[02:01-02:36] Esclarecimentos são fornecidos sobre a integridade das atas de reuniões anteriores.

Sidney inicia o tópico, afirmando que surgiram contestações sobre a ata da última reunião, com alegações de que continha informações não discutidas.

Ele assegura que tudo o que está na ata foi de fato falado, embora alguns itens, como palavras, tenham sido omitidos intencionalmente.

Sidney reforça a veracidade da ata ao mencionar que todas as reuniões são gravadas e o conteúdo processado por inteligência artificial, incluindo a reunião atual.

Luiz Fernando responde que prestará mais atenção e confirma que as atas estão sendo guardadas.

[02:47-09:34] É estabelecida a finalidade e as regras de conduta para o grupo de WhatsApp do Conselho do Plano Diretor.

Luiz Fernando explica que o grupo do WhatsApp foi criado para discussões políticas relacionadas estritamente às funções do conselho.

Ele enfatiza que o conselho tem um papel técnico, que inclui sugerir alterações em leis e no plano diretor, intervir em questões de zoneamento e saneamento, e não para debater a qualidade de gestões municipais.

Foi necessário travar o grupo para novas mensagens porque a regra não estava sendo seguida, e o grupo estava sendo usado para debates que não são pertinentes aos conselheiros.

O grupo será restrito à comunicação de atas, horários e pautas de reuniões, excluindo discussões sobre o Fundo Municipal, a Câmara, ou o Executivo.

Luiz Fernando adverte sobre a responsabilidade dos conselheiros, pois, embora o conselho seja consultivo, suas posições podem gerar consequências para a cidade, e cada membro é responsável por suas declarações.

Ele coloca seu cargo de presidente à disposição e expressa que não pode responder a mensagens do grupo em horários inadequados, como meia-noite, pedindo respeito mútuo.

Luiz Fernando convida Fred para esclarecer a questão.

[09:52-13:03] Fred reforça a colaboração entre os conselhos municipais e a importância da transparência.

Fred afirma que o Conselho do Plano Diretor não é superior a outros conselhos (como o de desenvolvimento social ou habitação) e que todos são igualmente importantes.

Ele propõe que, caso sejam necessárias informações de outros fundos ou conselhos, os representantes podem ser convocados para reuniões ou grupos de trabalho para um diálogo colaborativo.

O foco do conselho deve ser em projetos legais para o futuro da cidade, operando com total transparência, que é uma diretriz do Prefeito.

Fred explica a interdependência dos conselhos, exemplificando que uma questão habitacional necessita de aprovação do conselho de desenvolvimento social (problema), da assistência social e também passará pela análise do Conselho do Plano Diretor.

Item de Ação: @Conselho - Caso necessitem, solicitar a formação de grupos de trabalho com presidentes de outros conselhos para alinhar planejamentos e tirar dúvidas. - [Sem data definida].

[13:03-14:03] A estrutura transversal do Conselho do Plano Diretor e a necessidade de colaboração com conselhos específicos são discutidas.

Sidney observa que vários conselhos já estão representados no Conselho do Plano Diretor, pois ele é transversal e as reuniões são públicas. Ele cita seu próprio exemplo, representando o CONTUR (Conselho Municipal de Turismo).

Fred concorda e sugere que, para dúvidas ou temas específicos, como moradias populares, o trabalho deve ser focado com os conselhos próprios para aquele assunto, que detêm maior conhecimento detalhado.

Sidney complementa que a profundidade do Conselho do Plano Diretor em assuntos específicos é limitada, justificando a colaboração com os conselhos temáticos.

Fred reitera a oferta de marcar reuniões mais específicas se o grupo solicitar.

[14:17-17:12] A importância de orientar os suplentes sobre a conduta apropriada nas discussões do conselho é destacada.

Luiz Fernando menciona a necessidade de alinhar a comunicação com os suplentes, para que não façam declarações sem o acordo do titular, citando Aloysio Chassolente como um exemplo de conselheiro que se tornou mais conciso e colaborativo com o tempo.

Sidney Isidro concorda, explicando que orientou sua suplente sobre a diferença entre o ambiente do conselho e o "púlpito da Câmara", sugerindo que a comunicação inadequada pode ocorrer por costume e não por má-fé.

Ele acredita que a postagem que gerou a discussão foi apagada rapidamente e provavelmente foi feita com boa intenção, mas confundindo os canais e a forma de verbalização adequados.

[17:45-19:21] É solicitada a ratificação de uma ata com alterações e layout corrigido.

Luiz Fernando informa que a ata em questão levou à alteração de dois itens em uma reunião anterior, na qual foi decidido por unanimidade que ele poderia fazer a mudança no PL (Projeto de Lei).

Ele pede desculpas pelo fato de a ata ter sido distribuída em preto e branco e solicita que os membros revisem e reassinem a versão colorida, que contém as alterações já aprovadas nos artigos.

Principal Decisão: O conselho concorda em revisar e reassinar a versão colorida da ata que contém as alterações previamente aprovadas. - [Consenso obtido pela ausência de objeções].

[19:32-23:41] A proposta de incorporar o critério de "incomodidade" nas análises do município é debatida.

Paulo Marcos questiona como a denúncia por "incomodidade" seria formalizada, para qual departamento seria enviada e como o processo funcionaria.

Sidney sugere um processo em duas etapas: primeiro, propor que o município adote formalmente o critério de incomodidade como um fator decisório, e depois, que o Executivo e seus técnicos estabeleçam a metodologia.

Ele cita o PSIL (Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo) da cidade de São Paulo como um benchmark para a metodologia, que, apesar de ter um caráter subjetivo, já existe.

Sidney argumenta que o direito ao sossego é uma garantia constitucional e que a criação de um procedimento municipal formal facilitaria a atuação dos técnicos e a garantia da ampla defesa. A função do conselho é propor o critério, não definir a metodologia técnica.

[23:41-31:08] Avança a discussão sobre a lei de "incomodidade", fiscalização e são apresentados exemplos de desenvolvimento de planos diretores.

Sidney Isidro aponta que, por estar em uma APA (Área de Proteção Ambiental), a legislação local sobre o tema já é rigorosa e que a incomodidade sonora poderia ser tratada como crime ambiental, como em São Paulo.

Ele adverte que, sem a tipificação como crime, a penalidade pode ser branda (ex: cestas básicas) e que qualquer nova lei precisa ser acompanhada de fiscalização eficaz para não se tornar "vácua" (inócua).

Luiz Fernando propõe dar continuidade ao tema, formando um grupo de trabalho para elaborar uma sugestão a ser apresentada ao Executivo e Legislativo.

Sidney Isidro sugere que, para garantir a robustez da proposta, a comissão formada para discuti-la deve incluir alguém com uma visão contrária ("fazer a parte contrária"), como um exercício para analisar todos os lados da questão.

O plano em Serra Azul (Corpo de Vitória, Lúbex, Olímpia) foi desenvolvido com o apoio de empresários e focou na criação de um centro com o tema das águas, inspirado em um "Jornal da Milena" que funcionou como um plano diretor existente.

O projeto de Céu Azul, ligado ao diretor local, teve como tema o "Pax".

Sidney Isidro clarifica que a iniciativa privada em Céu Azul foi o projeto "White Pax" com César Federer.

Alexandre menciona que o projeto original para uma região não especificada incluía vinhos e azeites como motivadores temáticos, e que Otávio sugeriu um desenho para a "educação", que foi o que prevaleceu.

[31:56-34:40] Discutiu-se a lógica por trás da criação de um distrito, incluindo a delimitação territorial e os incentivos para estimular o desenvolvimento.

Sidney questionou a integração do distrito com a cidade de Campos, e Alexandre confirmou que a área de Capivari está dentro da delimitação.

Alexandre afirma que o desenho atual do distrito é o que foi estabelecido na época.

Foi explicado que um decreto cria diretrizes, mas não impõe regras rígidas inicialmente. A sugestão principal é oferecer benefícios para estimular o desenvolvimento, como:

Benefícios em financiamento.

Redução de impostos.

Foi feita uma analogia com a criação de distritos industriais, onde os municípios frequentemente doam terrenos e concedem isenções fiscais para atrair empresas.

[34:42-37:12] Analisou-se a ocupação e os empreendimentos atuais em uma região específica, destacando pontos viáveis e a regularização de loteamentos.

Alexandre menciona que a região não foi ocupada por muito tempo, mas agora estão em processo de regularização de dois loteamentos.

Um loteamento é composto por lotes grandes.

Foi mencionada uma "via panorâmica", que Sidney Isidro identificou como a "Panorâmica", distinta da "Perimetral".

[38:55-41:09] Foi analisada a rede viária existente na região para definir vias de interesse jurídico e seu potencial de conexão.

Alexandre sugere analisar o sistema viário para evitar problemas futuros, como o tráfego de fim de tarde no domingo, e para entender as conexões.

Foi mencionado que a via "Luizinho BBQ" prevê um alívio de tráfego.

Discutiu-se a existência de uma via que passa por uma trilha, sendo parte de um loteamento, e uma segunda via que sobe atrás do "Chulé".

Alexandre conclui que a área não é ruim, mas sim uma rede viária que foi loteada de forma experimental.

[41:41-43:33] Houve um debate sobre o potencial de uso da região, com uma visão de que ela se tornará mais residencial, contrastando com a delimitação atual do município.

Alexandre menciona um café que fechou por questões pessoais, mas que possuía uma vista maravilhosa na região voltada para o "Capivabim".

Ele expressa a opinião de que a área tende a se tornar predominantemente residencial.

Sidney Isidro contrapõe, afirmando que a delimitação do município já indica a concentração de áreas residenciais em outro local ("do lado direito extra").

Alexandre argumenta que a partir do momento que a área deixa de ser um centro tradicional e se torna um centro "estonista" com pressão por desenvolvimento, faz sentido lutar por essa mudança de uso.

[44:29-45:35] Identificou-se que a região já apresenta um uso misto, contrariando a ideia de ser exclusivamente residencial.

Alexandre aponta para um mapa, mostrando uma linha de "salmagem" e a aprovação de um projeto ("dois parênteses"), indicando interesse comercial na área.

Ele cita o exemplo da região do "hotel holandês", que se expandiu para além do Capivari e já possui um caráter de uso misto (comércio e residência), não sendo "só residencial".

[46:09-48:12] Foi discutida a situação de áreas não sustentáveis e a necessidade de criar formas de compensação para proprietários, citando a área do "Talego" como exemplo.

Foi mencionado que um projeto (possivelmente um posto de gasolina ecológico e uma pousada) foi aprovado por "inzé", não por uma lei específica.

Alexandre argumenta que certas áreas não são sustentáveis e sofrem pressão, levando a decisões que talvez não deveriam ser tomadas.

Ele sugere a criação de formas de compensação para proprietários nessas áreas, como a isenção de IPTU.

A área do "Talego" foi citada como exemplo, localizada no "alto da Galvins".

[48:13-51:36] Questiona-se sobre o prejuízo a proprietários devido a mudanças no uso do solo e o tempo da reunião é otimizado.

Valdir Furlan questiona se uma futura alteração no uso do solo na região da "Tareba" não prejudicaria proprietários que compraram lotes com uma destinação específica.

Alexandre responde que, quando o uso muda de residencial para comercial, o valor do imóvel tende a aumentar em pelo menos 30%, pois oferece mais opções.

Ele conclui afirmando a necessidade de um projeto macro de ordenamento para toda a região.

Luiz Fernando pediu para que perguntas fossem anotadas para o final da reunião ou um encontro futuro para otimizar o tempo, pois ainda havia apresentações programadas.

Sidney Isidro sugeriu que a apresentação de Alexandre fosse compartilhada com os interessados.

[51:47-54:41] Alexandre apresentou um mapa com pontos de habitação irregular, destacando a complexidade da regularização e o potencial da regularização fundiária.

Foi identificado um ponto de habitação como "APP" (Área de Preservação Permanente), o que, segundo Alexandre, explica por que a área não foi comprada, ressaltando a importância da segurança jurídica.

Mencionou-se uma área na "Vila Silvia".

Alexandre explicou que, embora sejam terrenos, a ocupação é de trabalho. Questionou por que o plano diretor não permitiu ou orientou soluções para essas áreas no passado.

Argumentou que a regularização fundiária facilitaria o interesse de compradores e investidores nessas áreas, em contraste com a situação atual onde "nada pode ser feito".

[55:14-56:42] Alexandre e Sidney discutiram a filosofia do plano de desenvolvimento, enfatizando seu papel como indutor de desenvolvimento em vez de restritivo, e propuseram aprofundar a discussão sobre uma alternativa para a "panorâmica".

Alexandre defendeu que o objetivo principal do plano de desenvolvimento não é negar projetos, mas sim induzir e estimular as atividades desejadas para a região.

Sidney Isidro considerou a sugestão de Alexandre sobre uma alternativa para a "panorâmica" muito interessante e solicitou que o tema fosse colocado na pauta de uma próxima reunião.

A relevância da proposta é ampliada pelo princípio de revitalização de Miri e pela criação de um novo distrito, o que dá mais força à ideia.

[57:12-59:36] Luiz Fernando comentou sobre a importância dos estudos técnicos apresentados para o desenvolvimento turístico, destacando a necessidade de entender a situação atual antes de criticar ou propor alternativas.

Luiz considerou os estudos apresentados bem planejados e importantes, ressaltando que a visão da ocupação turística do município está sendo explorada de uma forma inédita.

Justificou a necessidade da apresentação lembrando que uma proposta de modificação foi retirada de pauta anos antes por estar "contaminada".

Afirmou que o objetivo atual não é controlar, mas entender o que ocorre na zona turística, que é o "coração da cidade".

Mencionou que o potencial turístico vai além da gastronomia, incluindo o "turismo de produção" (ex: azeites, vinhedos), e que é crucial compreender o cenário antes de agir.

[59:46-01:01:47] Alexandre argumentou que a economia do turismo está se tornando um complemento de igual importância ao setor imobiliário, citando o volume de investimentos como evidência.

Historiou que a economia da cidade foi dominada pelo setor imobiliário até aproximadamente 2010.

A partir de 2010, o turismo começou a complementar a economia com rendimentos de magnitude similar aos imobiliários.

Comparou o valor de investimentos, citando um exemplo de R\$ 86 milhões e outro de R\$ 300 milhões na estrada de ferro, questionando qual empreendimento imobiliário atraiu um investimento de tal porte.

Sugeriu que o município poderia ter se beneficiado ao adquirir áreas para preservação, como um parque, em vez de focar apenas na construção imobiliária ou hoteleira.

[01:01:47-01:04:34] Leandro iniciou sua apresentação sobre a Zona Especial de Interesse Turístico (ZEIT), justificando sua criação como uma forma de organizar, consolidar e legitimar o fluxo turístico e o zoneamento existente.

A apresentação de Leandro é uma continuação ("link") da discussão de Alexandre.

O objetivo da ZEIT é trazer conformidade legal e urbanística para a região, estudando um entorno de 500 metros a 1 km do "coração" da área.

A justificativa técnica para a criação da zona específica é a necessidade de ordenar e consolidar a área, mantendo as características atuais ("preservações que temos hoje em loco").

O cenário proposto seria uma denominação específica que segue as relações existentes.

[01:04:37-01:06:58] Leandro detalhou a proposta técnica para a ZEIT, que prevê a integração de leis existentes e a criação de três subzonas (ZEIT 1, 2 e 3) com parâmetros urbanísticos específicos.

A proposta não visa extinguir a lei 4144/2022, mas sim integrá-la para que as leis trabalhem de forma conjunta e "casada".

Essa integração definirá todos os parâmetros urbanísticos: densidade, taxas de ocupação, coeficiente de aproveitamento e taxa de permeabilidade, garantindo a convergência entre as normas.

O EIV (Estudo de Impacto de Vizinhança) se tornará um pré-requisito fundamental para a área.

Para classificar e definir o zoneamento, são usados parâmetros como tipo de solo, classificação viária e largura das vias.

Foi identificada uma lacuna: a falta de um zoneamento específico para o perfil turístico da área.

Sugestão: Criar a "Zona Especial de Interesse Turístico 1, 2 e 3".

[01:07:34-01:10:01] Leandro explicou o funcionamento progressivo do regramento da ZEIT, com regras iniciais rígidas que podem ser flexibilizadas em ciclos de 5, 10 e 20 anos, condicionadas ao desenvolvimento da infraestrutura.

Nos primeiros 5 anos, as regras para empreendimentos nas três zonas serão estritas e bem definidas, incluindo recuos e outros parâmetros.

Um "gatilho técnico" permitirá a flexibilização dessas regras se a urbanização básica e a infraestrutura necessária (como saneamento) forem implementadas e as coisas se consolidarem conforme o planejado.

A zona 2, no entorno imediato, já teria maior potencial de expansão.

Leandro e Sidney concordam que criar uma zona comercial sem a devida estruturação (ordenamento, estacionamento) é inviável.

O objetivo da ZEIT é demonstrar gestão ("aqui tem gestão"), regrando o desenvolvimento inicial para permitir uma flexibilização futura e a criação de um cenário geral em 20 anos.

[01:10:21-01:13:08] A necessidade de regrar a ZEIT é defendida para alinhar o crescimento à infraestrutura e a localização de um ponto no mapa é discutida.

Sidney Isidro observa que o mercado já está promovendo a ocupação, e Leandro concorda, mas ressalta que isso ocorre "por si só, sem regramento".

Leandro enfatiza que o crescimento desordenado não pode ocorrer sem a melhoria da malha viária e da infraestrutura básica, como postos de saúde e creches.

A proposta dos três níveis de zona (ZEIT 1, 2, 3) é ordenar o crescimento e permitir expansões, mas de forma regrada.

Um ponto de interesse é a proximidade com uma ZEP (Zona Especial de Proteção), permitindo criar uma "cortina verde" de preservação.

A leitura do planejamento atual já indica que este é o caminho a ser seguido, com a zona comercial na borda fomentando a atividade ao longo da Avenida Penteval.

Durante a apresentação, Leandro pergunta a Gustavo a localização do "fojo" no mapa.

[01:13:12-01:14:01] Leandro apresenta um modelo de zoneamento com três cenários para uma área específica.

Foi apresentada uma área que atualmente é uma Zona de Restrição (ZR) e contém algumas "exibidas", incorporada em um corpo único com um regramento específico.

Para analisar esta área, serão considerados três cenários:

O cenário "Atual".

O cenário "Estruturador".

O cenário "Venezial".

Todas as condições e regras serão aplicadas sobre esses três cenários para avaliação.

[01:14:06-01:14:57] Leandro explica o critério utilizado para a delimitação das zonas propostas, baseado em ruas e marcos existentes.

Sidney questionou o critério para os cortes no zoneamento.

Leandro esclareceu que as ruas foram o principal critério de delimitação.

Como exemplo, foi citada a divisa do Jardim Manancial, a avenida Gastão Vidigal, a subida do Regão Feliz, o condomínio Vila Real YY e a margem da Índia.

A área que hoje é amarela (PPQ) já se enquadra em uso médio ou baixo.

[01:15:00-01:16:34] Debate sobre o impacto da implementação do cenário "estruturador" e o risco de percepção de injustiça por parte de proprietários.

Leandro afirma que a legislação vigente é boa e pode ser melhorada, e que o cenário "estruturador" só funcionará quando o conceito estiver 100% implementado.

Sidney levanta a preocupação de que o novo recorte, similar ao que foi feito no distrito, gere um sentimento de prejuízo em proprietários que estarão no "estruturador".

A questão da isonomia é citada: um proprietário pode questionar por que seu vizinho do outro lado da rua tem um direito que ele não tem.

Luiz Fernando conecta a pergunta de Sidney a uma conversa anterior, levantando a questão sobre o que acontece com o zoneamento atual e os direitos já garantidos por lei na nova proposta.

[01:16:34-01:17:39] Discussão sobre o conceito de direito adquirido e a legitimidade das mudanças de zoneamento.

Sidney esclarece que o zoneamento, por si só, não estabelece direito adquirido; a aprovação de um projeto é o que garante esse direito.

Uma pessoa que não aprovou seu projeto antes da mudança da lei não pode pleitear o direito de isonomia com base em um vizinho que o fez.

Sidney alerta que mudanças de zoneamento sempre tocam em questões históricas e podem ser percebidas como decisões políticas arbitrárias.

Ele menciona o exemplo do recorte na zona do Morro do Elefante, que historicamente é atribuído a uma perseguição política por parte de um ex-prefeito.

Questiona se a mudança atual não poderia ser interpretada da mesma forma, ao que Leandro responde negativamente.

[01:18:23-01:19:20] Paulo Marcos discute o descontrole na aprovação de loteamentos e a necessidade de focar no turismo e na preservação ambiental.

Paulo aponta que existe um descontrole paralelo grande em projetos que são aprovados, citando como exemplo um terreno de 170 metros comercializado na área da Volta Fria.

Ele reforça que o fator motivador principal para o planejamento deve ser a questão turística e a valorização do "lado verde" e ambiental da cidade.

A audiência está ligada ao ambiente que é percebido como "elitizado, com caráter".

[01:19:52-01:21:42] Paulo Marcos critica a infraestrutura de transporte e defende projetos que conciliem desenvolvimento econômico com preservação.

A infraestrutura de transporte é considerada ineficiente, com uma via única de ida e volta e uma ferrovia inoperante para o transporte de pessoas, o que é um problema para uma cidade turística.

Ele destaca que loteamentos autorizados no passado, se implementados hoje, causariam um impacto urbano e visual horrível.

Paulo concorda com a apresentação de projetos relevantes para a economia de Campos do Jordão que aproveitem o centro turístico integrado.

Esses projetos devem ser consolidados de forma a permitir um aproveitamento rápido de uma área, enquanto conservam características essenciais para a cidade.

Apresenta duas filosofias sobre a preservação:

1. A comunidade "paga para preservar" ao abrir mão da receita de IPTU de áreas que serão mantidas intactas (ex: floresta de araucária).

2. Aquele que deseja explorar uma área paga mais caro por isso, com a condição de manter características de preservação, como as bordas da propriedade.

[01:21:42-01:24:00] Análise sobre a aplicação de gradientes no zoneamento comercial e a dinâmica populacional da cidade.

Paulo Marcos sugere que o zoneamento deve funcionar como gradientes que se afastam de "eixos ímã".

Próximo a um eixo como a Av. Pedro Paulo (caminho para o Horto Florestal), o aproveitamento comercial é lógico, mas à medida que se distancia, as regras devem se tornar mais restritivas ("ter uma chave, uma regra maior").

Ele cita o exemplo dos colégios tradicionais no centro de São Paulo, que estão fechando por falta de alunos, como um paralelo para a dinâmica de Campos do Jordão.

Paulo afirma que, nos últimos 10 anos, o número de alunos na rede básica de Campos do Jordão permaneceu o mesmo, indicando que a questão da moradia e revitalização deve ser tratada de forma pontual em eixos específicos, não de maneira ampla.

[01:24:02-01:25:17] Paulo Marcos reforça a necessidade de gradientes distintos para o zoneamento.

Leandro comenta que as três zonas propostas têm características peculiares.

Paulo reitera sua visão, usando a metáfora de "cores quentes" (zonas de maior atividade) e "mergulhos" (transições), afirmando que os gradientes desejados são distintos, permitindo uma presença comercial maior em certas zonas e exigindo mais restrições à medida que se afasta delas.

[01:25:21-01:27:56] Luiz Fernando apresenta o conceito do PMET (Plano Municipal de Expansão e Transformação) como uma estrutura para o desenvolvimento municipal.

Luiz Fernando menciona que já apresentou o programa PMET para Lenz, Alexandre e Sidney.

O PMET parte do pressuposto de um eixo central desenvolvido, a partir do qual o desenvolvimento se ramifica.

A coluna central é o eixo principal do município.

O impacto visual do mapa apresentado (verde, amarelo e vermelho totais) pode ser forte, mas o PMET prevê exatamente a ramificação do desenvolvimento.

Cita como exemplo o ramal que vai da saída do mercado municipal ao Palácio do Governo, um eixo de tendência turística.

Ele pondera que, no meio desse desenvolvimento, existem comunidades difíceis de reger, e que o município precisará ajustar e regulamentar essas áreas para conciliar a moradia com o desenvolvimento turístico.

Item de Ação: @Luiz Fernando - Apresentar formalmente o plano PMET em uma próxima reunião para análise detalhada - [Sem data definida].

[01:27:56-01:30:27] Breves comentários sobre outras reuniões e princípios do planejamento.

Paulo Marcos menciona uma reunião com o superintendente do Porto de Santos onde foram tratados pontos relativos à construção.

Sidney pergunta sobre a lista de presença.

Leandro afirma que os princípios, pontos e medidas do planejamento não são criados arbitrariamente, mas seguem o que os compradores buscam, com foco em sustentabilidade e preservação.

[01:30:41-01:32:18] Valdir Furlan questiona a fiscalização de projetos atuais e o impacto do período de transição da lei.

Valdir Furlan propõe verificar os projetos já aprovados para exigir fiscalização e garantir que não comprometam o futuro estudo de zoneamento.

Ele expressa preocupação com o período de transição (1 a 2 anos) até a nova lei entrar em vigor, questionando se a situação atual será mantida ou se haverá uma "porta aberta" para engessar novos projetos.

Sidney responde que a tendência mundial é que aqueles que se sentirem prejudicados pela futura lei correrão para aprovar seus projetos sob a regra atual, a fim de garantir o direito adquirido.

[01:32:24-01:34:39] Luiz Fernando detalha uma análise sobre a mudança de zoneamento na área da Água Santa, solicitada por um vereador.

Item de Ação: @Chumbo - Realizar uma análise sobre a mudança de zoneamento na área da Água Santa - [Status: Em andamento/Solicitada].

A análise foi solicitada pelo vereador Gil Duarte, devido a um problema com um loteamento na região da Água Santa.

O vereador pediu a alteração da área, que hoje é majoritariamente ZR5, para uma ZR2.

A análise de "Chumbo" visa entender a metragem dos loteamentos existentes e se caberia uma ZR2 ou outro tipo de zona na área.

Luiz Fernando pediu que a análise seja explicada ao grupo para que possam levar uma sugestão de mudança na tabela de áreas mínimas e uso de lote.

[01:34:40-01:36:10] Discussão sobre a regra que exige "4x a área da zona" e seu potencial para privilegiar grandes investidores.

A tabela de uso atual permite diversas atividades (condomínio, condotel, pousada, hotel) sob a condição de possuir "quatro vezes a área de uma zona".

Luiz Fernando questiona se essa regra não prejudica o pequeno empreendedor em favor do grande investidor.

Exemplo: um proprietário com um terreno de 2.500 m em uma ZR4 não poderia montar uma pousada, pois precisaria de 10.000 m. No entanto, um grande investidor poderia comprar a área toda e construir um grande condomínio.

A discussão visa evitar o privilégio ao grande investidor, garantindo que o pequeno empreendedor local também tenha a possibilidade de desenvolver atividades hoteleiras, como uma pousada.

Luiz Fernando distingue pousada de hotel, afirmando que o Contura (Conselho de Turismo) determina essa diferença, ao que Sidney corrige, atribuindo a determinação ao Ministério do Turismo.

[01:36:11-01:38:01] Debate sobre a regulamentação de meios de hospedagem e a importância do livre mercado.

Sidney esclarece que o Ministério do Turismo sugere conceitos para "meios de hospedagem", mas a definição é municipal.

Luiz Fernando insiste que existem regras distintas para ser um hotel (ex: restaurante 24 horas), que não se aplicam a uma pousada.

Elaine confirma que existem áreas mínimas e exigências vinculadas à utilidade para cada tipo de empreendimento hoteleiro.

Sidney Isidro faz um alerta sobre os limites da regulamentação, lembrando que a lei do livre mercado tende a se impor.

Ele entende a intenção de proteger e manter a receita no município, mas adverte que limitar excessivamente o livre mercado pode ser desfavorável para a cidade, especialmente em relação a atrair movimentos de grande fluxo.

[01:38:15-01:39:25] A discussão se concentra em definir o tipo e o tamanho das Unidades Habitacionais (UHs) em vez de focar apenas na área total do lote.

Sidney Isidro exemplifica que um lote de 20.000 m² poderia ter 80 UHs, mas considera este número excessivo.

Para lotes menores, como 10.000 m², a definição da tipologia da UH se torna mais crítica do que simplesmente limitar o tamanho.

É levantada a hipótese de que uma metragem mínima de 175m² para uma UH poderia incluir áreas comuns, como um salão de 200m², tornando a definição da tipologia mais relevante do que a área total.

[01:39:28-01:40:54] A revisão das áreas mínimas para pousadas é necessária para regularizar estabelecimentos existentes e evitar problemas associados à clandestinidade.

Chung questiona a base para o índice de multiplicação (ex: 4 vezes a área mínima) que define o tamanho do terreno para um empreendimento, comparando com o necessário para um loteamento.

Sugere-se que um índice menor (ex: 2 vezes) poderia permitir a construção de uma pousada em um terreno de 10.000 m² em uma zona ZL5.

Muitas pousadas menores, com cerca de 10 apartamentos, operam de forma irregular por não atenderem aos requisitos de área mínima.

Essa irregularidade impede que os estabelecimentos contratem seguros, obtenham alvarás dos bombeiros e resulta em perda de arrecadação para a cidade.

A situação também dificulta a transição de um imóvel do modelo Airbnb para uma pousada formalizada.

[01:41:28-01:44:38] O debate se volta para o modelo de desenvolvimento turístico desejado para a cidade, ponderando entre a proliferação de pequenas pousadas e a atração de grandes empreendimentos estruturados.

Sidney questiona se a permissão para uma alta densidade de pequenas pousadas (ex: 20 apartamentos em 1.000 m²) não desestimularia a chegada de grandes empreendimentos, que trazem mais estrutura.

É levantada a questão central sobre qual modelo de cidade se deseja: um com muitas pousadas pequenas ou um que atraia investimentos maiores.

Cita-se um exemplo de hotel com 30 apartamentos em um terreno de 450 m², questionando a adequação desse modelo.

Sidney argumenta que um excesso de pequenas e médias empresas pode "expulsar" as grandes, e que é preciso encontrar um equilíbrio.

É recordado que, em reuniões anteriores, foi sugerido suspender temporariamente a aprovação de empreendimentos muito grandes devido à falta de regulamentação adequada para Estudos de Impacto de Vizinhança.

É citado o exemplo de Gramado, onde o prefeito teria se arrependido de permitir grandes empreendimentos que prejudicaram o resto da economia local.

É sugerido estudar casos como Porto de Galinhas e Olímpia, onde a proliferação de pequenos negócios, por vezes com estrutura financeira fraca, levou a problemas como a influência do crime organizado.

Ação Sugerida: @Conselho - Estudar os casos de desenvolvimento turístico de Gramado, Olímpia e Porto de Galinhas para obter insights sobre os impactos de diferentes modelos de empreendimentos.

[01:44:59-01:50:49] A legislação de zoneamento atual é criticada por prejudicar pequenos negócios de hospedagem em comparação com a lei anterior.

Alexandre defende a permissão para pousadas em lotes menores (ex: 5.000 m²) em determinadas zonas, como Chacras da Aguacita, argumentando que um modelo único de área mínima é inviável.

O preço da terra e a necessidade de alternativas ao loteamento reforçam a ideia de analisar por tipologia e zoneamento.

Luiz Fernando argumenta que a alteração no zoneamento, que eliminou distinções para diferentes tipos de hospedagem, prejudicou os pequenos negócios ao agrupar todos sob as mesmas regras exigentes.

Ele acredita que a mudança dificulta a entrada de empreendedores de bom padrão com terrenos de 2.500 a 3.000 metros.

Na sua perspectiva, a legislação anterior, embora criticada, era superior à atual para este segmento.

[01:50:53-01:51:56] A regra anterior que limitava pousadas a 15 apartamentos é criticada como um casuísmo que beneficiava empreendimentos existentes e impedia a concorrência.

Sidney contrapõe o argumento de Luiz Fernando, afirmando que a regra anterior dos 15 apartamentos criou uma injustiça, exemplificando com sua própria experiência de ter que pagar outorga onerosa para uma pousada de 30 apartamentos, enquanto um vizinho com um empreendimento de mesmo tamanho não precisou.

Ele compara essa situação à "Lei Zafari" de Porto Alegre, que teria sido criada para impedir a abertura de novos supermercados a partir de um certo tamanho, beneficiando o incumbente.

A regra antiga é descrita como um "casuísmo" que beneficiava quem já havia construído e bloqueava novos empreendimentos.

Sidney defende que a legislação atual, ao remover essa barreira, está mais próxima de um modelo de livre mercado.

[01:52:12-01:53:15] O foco da regulamentação hoteleira deveria ser em requisitos de qualidade e infraestrutura, não em um número fixo de apartamentos.

Sidney propõe que a discussão deveria se concentrar no que a hotelaria deve oferecer aos hóspedes, como percentuais de área social, número de vagas de garagem por quarto, etc.

Segundo ele, se um empreendimento cumprir essas premissas de qualidade, o número de apartamentos que ele consegue construir em seu lote (sejam 50 ou 100) não deveria ser um impeditivo.

Chung concorda, afirmando que se um lote de 5.000 m² consegue atender a todos os padrões de qualidade exigidos, não deveria haver um limite arbitrário no número de unidades. A justiça deve estar atrelada ao tamanho da área e à capacidade de atender aos requisitos.

[01:53:30-01:56:01] A proliferação de aluguéis irregulares tipo pousada em áreas residenciais é um problema de fiscalização, não de legislação de zoneamento.

Sidney argumenta que a lei não deve ser alterada para acomodar situações irregulares, como um proprietário que constrói três chalés em lotes residenciais e os opera como pousada.

Ele afirma que o problema central é a falta de fiscalização das posturas municipais. Se um local funciona como pousada, deve ser fiscalizado como tal, exigindo alvarás (como o AVCB do Corpo de Bombeiros) e conformidade com a legislação.

Ele cita o exemplo de sua vizinha que aluga três casas via Airbnb, oferecendo café da manhã e serviços, questionando por que a fiscalização não atua se há propaganda da atividade.

Sidney conclui que, embora não saiba qual é a ferramenta ideal para a fiscalização, é inegável que uma atividade ilícita está ocorrendo e precisa ser coibida, em vez de se criar remédios legislativos para um sintoma de falta de fiscalização.

[01:56:29-01:58:39] A regulamentação e tributação de plataformas como o Airbnb é uma solução para formalizar a atividade e gerar receita para o município.

Paulo Marcos destaca que plataformas como o Airbnb são uma realidade nova e que seu uso em condomínios residenciais já é questionado, com o STJ confirmando a possibilidade de regulamentação pelos condomínios.

Ele aponta que os serviços representam menos de um terço da receita de Campos do Jordão (que é majoritariamente de IPTU) e que o Airbnb representa uma atividade comercial não tributada adequadamente.

A sugestão é que a prefeitura cobre o ISS dessas plataformas pelas intermediações de locação realizadas no município.

A caracterização da locação como atividade econômica permitiria aplicar as regras municipais, e a reforma tributária em andamento poderia facilitar essa nova forma de tributação, beneficiando todas as esferas de governo.

[01:58:39-11:59] A legalização de empreendimentos existentes facilitaria uma fiscalização mais rígida e a transição de negócios informais para formais.

Chung argumenta que, com regras muito rígidas e muitos estabelecimentos irregulares, a prefeitura evita fiscalizar para não "fechar a cidade inteira".

Ele sugere que, ao criar um precedente que permita a legalização desses empreendimentos, a fiscalização poderia se tornar mais efetiva, pois o objetivo passaria a ser a regularização em vez do fechamento.

Sidney Isidro concorda, afirmando que tudo que favoreça a transição de um "Airbnb" para um meio de hospedagem oficial deve ser incentivado.

[01:59:50-02:03:07] O papel do município deve ser estabelecer requisitos mínimos, permitindo que a iniciativa privada se desenvolva, e a discussão sobre o Morro do Elefante deve ser retomada.

Sidney reitera que o cerne da questão é definir os requisitos mínimos que o município exige, deixando o mercado se ajustar e tomar forma a partir daí, sem impedir a iniciativa privada.

Luiz Fernando concorda em continuar a discussão nas próximas semanas, mencionando a chegada de grandes empreendimentos como o da Alphaville (1 milhão de m² com lotes de 500 m²) como um novo segmento a ser considerado.

Ele pede desculpas se a menção inicial à "pousada" foi mal colocada, esclarecendo que sua preocupação é com as determinações de área.

Luiz Fernando reintroduz o tópico da alteração de zoneamento do Morro do Elefante.

[02:03:18-02:09:31] Aprovada a alteração da zona do Morro do Elefante e discutida a adequação de zoneamento na área da Água Santa.

Luiz Fernando retoma a pauta da alteração da zona do Morro do Elefante para Zona Comercial (ZC2), argumentando ser necessária para o crescimento estruturado e para reduzir a insegurança jurídica.

Paulo Marcos apoia a medida, favorecendo o livre mercado.

Principal Decisão: Aprovada por unanimidade a propositura de sugerir a alteração da zona do Morro do Elefante para Zona Comercial (ZC2). - Rationale: Para permitir o crescimento estruturado e regular da área, favorecer o livre mercado e reduzir a insegurança jurídica.

Item de Ação: @[Responsável não especificado] - Elaborar o documento com as coordenadas (UTR) para formalizar a sugestão de alteração da zona.

Em seguida, Chung descreve a área da Água Santa (Caminho da Abinalva), um loteamento consolidado com lotes entre 1.000 e 2.000 m², atualmente classificada como R3 com partes em R5. A discussão visa adequar o zoneamento ao que já existe de fato, considerando a consolidação e a declividade da área.

[02:09:35-02:10:54] É necessário estabelecer critérios para a definição de núcleos comerciais e centros de conveniência em eixos turísticos.

Chung iniciou a discussão questionando sobre o desenvolvimento na região, mencionando os eixos turísticos e um centro de barco, onde estão surgindo dois novos condomínios.

Sidney Isidro defendeu que todos os eixos turísticos e capilaridades, como as rotas do PMET (Plano de Mobilidade e Estrutura Turística), devem possuir no mínimo um centro de conveniência, social e de serviços.

Luiz Fernando reforçou a necessidade de estabelecer critérios claros para a definição desses núcleos comerciais, a fim de evitar as dificuldades enfrentadas atualmente.

[02:11:22-02:12:03] A solicitação do Vereador Gil do Vale deve ser tratada de forma técnica e despersonalizada, aplicando o conceito a todos os eixos de desenvolvimento.

Sidney Isidro sugeriu despersonalizar o pedido específico do Vereador Gil do Vale, tratando-o como uma necessidade aplicável a todos os eixos e capilaridades da cidade.

Esta abordagem visa focar no planejamento de longo prazo e evitar a personalização de decisões urbanísticas.

Luiz Fernando concordou, propondo que a ata da reunião registre que a solicitação do vereador foi tecnicamente analisada pelo conselho, cumprindo assim o papel técnico do grupo.

[02:12:04-02:14:43] Houve uma decisão majoritária para realizar um estudo mais amplo sobre a criação de centros de conveniência, em vez de aprovar uma solicitação específica.

Elaine observou que, além do caso em análise (Alessandro), outros loteamentos antigos (aprovados entre 1500 e 2000) também estão demandando soluções similares, o que justifica uma abordagem geral.

Paulo Marcos expressou desconforto em aprovar uma solução pontual sem uma análise aprofundada de impactos, afirmando não se sentir confortável em tomar uma decisão apenas para "deixar alguém feliz".

Sidney Isidro confirmou a decisão da maioria, que optou por um estudo mais amplo para que outras zonas possam ser avaliadas sob os mesmos critérios, em vez de conceder um benefício isolado.

Principal Decisão: A maioria do conselho votou contra a aprovação de uma solução específica, preferindo a realização de um estudo mais amplo sobre a criação de centros de conveniência de serviço - Rationale: Aplicar o mesmo critério a outras zonas em situação semelhante e garantir uma análise técnica aprofundada antes da decisão.

Item de Ação: @[CEPLAN] - Indicar as áreas que poderiam ser habilitadas como centros de conveniência de serviço, conforme o estudo mais amplo aprovado pelo conselho.

Item de Ação: @[Secretaria] - Consignar em ata a observação de Paulo Marcos sobre a necessidade de estudos de impacto para decisões urbanísticas.

[02:14:43-02:16:39] A discussão técnica abordou a dificuldade de enquadramento de loteamentos consolidados e a análise de uso do solo pelo CEPLAN.

Luiz Fernando descreveu a situação de uma zona especial consolidada, com loteamentos de 1.000 metros, que enfrenta dificuldades por estar em um zoneamento que não se alinha às suas características atuais.

Elaine esclareceu o processo de análise do CEPLAN:

O enquadramento do zoneamento é feito com base na área total do lote (ex: um lote de 1.000m² pode cair em um zoneamento RIMA 0.5, enquanto um de 1.500m² pode ter outro enquadramento).

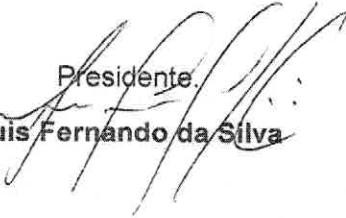
Usos não residenciais são analisados com base no projeto específico apresentado, sendo que o uso residencial é o padrão.

[02:17:43-02:18:21] Foi ressaltada a importância de fornecer critérios técnicos e aprovado o próximo passo para a organização do conselho.

Sidney argumentou que a cidade não pode ser regulada por sentenças judiciais e que é crucial fornecer requisitos técnicos claros para que os técnicos (do CEPLAN) possam agir com base em critérios de isonomia e direito adquirido, evitando decisões baseadas em pressão.

Foi aprovado que o regimento interno do conselho será o próximo item a ser tratado.

Item de Ação: @[Conselho] - Aprovar o regimento interno na próxima reunião

Presidente.

Luis Fernando da Silva

Reunião 20/11/2025 25/03/2026

Reunião 20/11/2025 25/03/2026

Nome:	Email	Assinatura:
Leite, Jean Luiz do Leite	cooperativista@ig.com.br	
Denise M. da M. dos	denisemgase@hotmail.com	
Celso Roberto da Silva	celso@consluza.com.br	
CLAUDIO L. SILVA	claudio.silva@MEN-USA	
Alaine Cristina de Almeida	alg.dalmeida@uol.com.br	
Renata Pereira	supersol@ig.com.br	
S. P. S. F. S. S.	sidney@uol.com.br	
Omé R. da Silva	omede@uol.com.br	
GILBERTO R. FURLAN	gilberto@uol.com.br	
RICARDO LENE	lenet@uol.com.br	
PAULO M. F. COSSA	paulo@delcossa.com.br	
PAULO R. DE J. ALVES	ricarvalho@uol.com.br	
PAULO DE M. ALVES	paulo@uol.com.br	
Alexandre Gonçalves	alexandre@uol.com.br	
GUSTAVO CAETANO DA SILVA	gustavo@uol.com.br	

