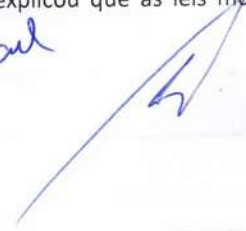


### ATA COMDEMA

Em 10 de maio de 2021, às 09h30min, na plataforma digital Microsoft Teams, realiza-se a reunião extraordinária do **COMDEMA** com a presença de Rafael Olimpio Silva, Bruno Felipe Gonçalves, Fabio Luiz dos Santos Silva e demais membros e convidados constantes na lista de presença. O presidente dá boas vindas a todos os presentes na reunião, em seguida lê a pauta do dia: **1- Avisos; 2- Parecer do COMDEMA sobre mudança do termo "Loteamento Ecológico" para "Condomínio Ecológico" no plano diretor; 3- Outros assuntos.** O Senhor Fabio Luiz, presidente, passa a palavra ao Sr. Silvio do CMDT para explicar a proposta aos presentes, que foi previamente enviada aos membros do conselho. Resumidamente, a proposta de ajuste tem a finalidade de regulamentar e controlar o Uso e Ocupação do solo em Zona de Proteção – ZP. Silvio do Nascimento fala da importância e URGÊNCIA da regulamentação e controle do uso e ocupação do solo em zonas ambientais e que, estão sendo ocupadas irregularmente e sem controle, principalmente nos limites e divisas do município. Silvio do Nascimento inicialmente trata da palavra "Loteamento" em que, loteamento entende-se no conceito Urbano que, *loteamento é basicamente uma área dividida em lotes, com ruas e infraestrutura em geral delimitadas pela prefeitura. O desmembramento, por sua vez, é uma subdivisão de lotes em 2 ou mais partes, desde que não gere a necessidade de modificação ou ampliação das vias já existentes\**; são áreas que podem ser efetuadas divisão fundiária com elementos físicos como, muros e outros. O conceito cabe e vale em áreas urbanas, não ambientais e rurais. Silvio do Nascimento explica que, historicamente, o conceito das palavras, "condomínio ecológico, vilas ecológicas e eco-vilas", conforme citação também pelo Valdir, existe há tempos, desde a década de 60 do século passado e não há não temos legislações específicas que trata com profundidade este tema no Brasil. Fala que em algumas regiões do Brasil existem sociedades organizadas e comunidades que trabalham e se organizam de forma sustentável. O Presidente cita uma matéria e texto encaminhado nos grupos dos "WhatsApp" que trata de exemplifica os "adjetivos" da palavra ecológico.\*\* Silvio do Nascimento fala que, conforme descrito no Plano Diretor, "Loteamento Ecológico", é confuso e contraditório pois possibilita e dá brechas para divisão fundiária em lotes pequenos e ocupação irregular em zonas ambientais confrontando com a Legislação Federal, Código Florestal 12.651/2012. Silvio do Nascimento propõe no Projeto e trabalhos o ajuste para "Condomínio Ecológico", uma vez que Condomínio, pela Legislação Federal (6766/79), o condomínio não é muito bem definido e conceituado, sendo que a responsabilidade da implantação e construção da infraestrutura e serviços locais, é de responsabilidade do empreendedor, incorporador e "terrenista" local. Silvio do Nascimento coloca que, desta forma, a responsabilidade por parte do Poder Público em levar infraestrutura em lugares distantes, não será necessária e que assim criaremos ferramentas para cobrar, controlar e responsabilizar o proprietário da área. Reforça que mesmo na GRAPROHAB, estabelece e define o Condomínio de uma forma simplista e que, o processo de aprovação neste órgão é menos burocrático. Coloca que há um vetor de crescimento e ocupação nas Zonas de Preservação (ZP), exemplo este na divisa de São Bento do Sapucaí e Campos do Jordão ao qual já existem várias casas, divisão fundiária e até um "Museu do Carro", que soa muito estranho e esquisito nesta região. Descreve que, tempos atrás passou e visitou a área e viu de perto as construções com características urbanas e visuais e estilos que nos confunde e remete na sua localização e dúvida se já estamos em Campos do Jordão ou no Município de São Bento. Complementa esta questão que, há fuga de receita para o Município vizinho, umas vez que há infraestrutura urbana no local, (água, esgoto, rede elétrica, vias pavimentadas e coleta de lixo e esgoto). Esta discussão é antiga. Após a explicação, surgiram inúmeras duvidas e questões levantadas. A sra. Hanna questionou sobre não prever sobre intervenções em APP, dúvida esta que o Sr. Silvio explicou que as leis municipais,

*Redat*  


estaduais e federais serão mantidas. A Sra. Karina pediu o porquê apenas a troca do termo causar toda essa mudança e o Sr. Silvio explicou que por lei Federal loteamento é em área urbana e pode, por exemplo, parcelado em 125m<sup>2</sup>. Existe já casos no município com lotes abaixo de 30000m<sup>2</sup>, e com a mudança para o termo "condomínio" diminuiria as "brechas" além de trazer outras regras se comprada ao loteamento. O Sr. Claudio questionou sobre a obrigatoriedade, por parte da Prefeitura, de fornecer fossa e energia solar. O Sr. Silvio explicou que essa obrigatoriedade será do proprietário e que isso é positivo para a administração municipal por tirar essa obrigatoriedade de energia e saneamento. Surgiu também questionamento sobre a taxa de ocupação, se está contempla ou não as áreas de APP's e qual a densidade. O Sr. Silvio explicou que a densidade é por volta de 2,5 habitantes por residência e que a taxa de ocupação é em relação a área que sobra (dos 30000m<sup>2</sup>) subtraindo as áreas de APP, e que vai tornar a redação mais clara em relação à isso. Uma questão bastante debatida foi em relação à população flutuante no município. O Presidente e o Sr. Martin, em suas falas, apontaram que depois que iniciou a pandemia, a população cresceu exponencialmente e houve um problema social muito acentuado no município em relação ao mercado imobiliário. Foi relatado que o valor dos aluguéis subiu muito e que, moradores nativos que moravam de aluguel, precisou migrar para cidades vizinhas ou para moradias precárias em zona rural devido esse aumento significativo. Outros pontos debatidos foram em relação à taxa de permeabilidade, métodos para chegar nestas taxas entre outras discussões acerca do próprio plano diretor, que necessita de muitas mudanças. Como o tempo da reunião estava para se esgotar, o Sr. Silvio informou que os pontos discutidos até o momento foram anotados e qualquer dúvida pontual ele está à disposição para ouvir e esclarecer. Ele passou seu contato e disse para os interessados conversar com ele e levantar as dúvidas e sugestões para que uma nova minuta seja redigida e, posteriormente, seja novamente debatida no COMDEMA. Essa ata foi redigida por mim Rafael Olimpio Silva, Diretor de Meio Ambiente e Secretário do COMDEMA.

Notas: \*Fonte: <https://www.dicio.com.br/loteamentos/> - acesso em 04/05/2021

\*\*Fonte: <https://vitruvius.com.br/index.php/revistas/read/arquitextos/21.241/7780>  
- Acesso em 11/07/2020.



**Rafael Olimpio Silva**  
Secretário - COMDEMA / Diretor de Meio Ambiente



**Fábio Luiz dos Santos Silva**  
Presidente - COMDEMA / Secretário de Agricultura e Meio Ambiente

**LISTA DE PRESENÇA (Microsoft Teams)**

1. RAFAEL OLIMPIO
2. FABIO SILVA
3. BRUNO GONÇALVES
4. KARINA FILGUEIRAS
5. SILVIO MANOEL DO NASCIMENTO
6. EDUARDO LAGE
7. RENATA LEITE
8. CLOVIS TALARICO
9. GIOVANNA ANDRADE
10. CATALINA
11. CLAUDIO
12. HANNA
13. BALISA CAMARGO
14. LUCAS POLITE
15. LIGIA VERATTI
16. THIAGO CANELLA
17. ESTELLA MARIS
18. ALEXANDRE BRANDÃO
19. MARTIN