

Ata da Reunião Ordinária, 18 de junho de 2021.

Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável e Planejamento (COMDESP).

Aos dezoito dias do mês de junho de 2021, às 14:00hs, no Auditório da Procuradoria Geral do Município, situado na Rua Prefeito Irineu Moreira Gonzaga, nº 90 - 2º andar/Centro - (Antiga Câmara Municipal), realizou-se uma reunião do COMDESP - Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável e Planejamento, para debaterem alguns pontos importantes referentes à:

- Lei Complementar nº 149, de 23 de dezembro de 2020, que estabelece normas para o Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano do Município, especificamente os arts. 136, 137, 138 e 239, bem como o Anexo IV a que se refere o art. 235; e a,
- Lei Complementar nº 152, de 02 de fevereiro de 2021, que institui o Código de Obras e Edificações do Município de Curvelo, especificamente os artigos 24, 25, 29, 30, 98, 110 e 130, assim como os Anexos V e VI.

A reunião começou com o presidente do Conselho reforçando a importância dos temas a serem debatidos em pauta (com a documentação encaminhada por email para análise prévia à reunião), uma vez que tratam de decisões que impactam os empreendimentos da construção civil em particular e, conseqüentemente, a cidade como um todo. Em seguida, registrou-se que muitas empresas do ramo pertinente às matérias têm procurado a Prefeitura, seja na figura do prefeito, do secretário da fazenda, bem como de técnicos (engenheiros e arquitetos) da secretaria de obras, alegando dificuldades com as legislações atuais. Frisou-se a publicação recente das Leis Complementares (LCs) em comento (dezembro de 2020 a LC nº 149, e fevereiro de 2021 a LC nº 152), e como essa questão de adaptação e absorção do setor tem sido conturbada, uma vez que algumas modificações foram significativas.

Com isso, as propostas de Projetos de Leis que alterem as Leis Complementares em comento se fazem necessárias. Finalizando a introdução da reunião, o presidente esclareceu que foram encaminhadas propostas dos técnicos da Secretaria de Obras da Prefeitura, bem como propostas da sociedade civil organizada por algumas das empresas interessadas. E, antes de passar para a apresentação das análises das modificações processadas, comentou sobre e colocou à disposição, todas as instruções encaminhadas pelas áreas a respeito das propostas.

Sobre a Lei Complementar nº 149/2020, a primeira proposta de alteração a ser apreciada foi o § 5º do artigo 136, lida na íntegra, que reproduzo aqui:

Art. 136. As edificações construídas nos lotes devem possuir afastamentos

mínimos frontais, laterais e de fundo. (...) §5º No caso de edificação constituída de vários blocos, independentes ou interligados por pisos comuns, a distância entre eles deve obedecer ao dobro dos afastamentos mínimos laterais e de fundos previstos na lei.

Propondo-se a seguinte redação:

Art. 136. As edificações construídas nos lotes devem possuir afastamentos mínimos frontais, laterais e de fundo. (...) §5º No caso de edificação acima de 7m (sete metros) de altura, constituída de vários blocos, independentes ou interligados por pisos comuns, a distância entre eles deve obedecer ao dobro dos afastamentos mínimos laterais e de fundos previstos na lei.

As justificativas para as alterações, dispostas nas citadas instruções, são de aproveitamento dos terrenos, sobretudo por se tratar de hipótese recorrente nos casos de terrenos mais populares. Houve entendimento entre todos os presentes de que seria uma alteração importante a ser acolhida.

O artigo seguinte é o 137, especificamente em seus incisos II e III, tendo sido lido primeiro o texto atual:

Art. 137. Os afastamentos frontais mínimos das edificações são os seguintes: (...) II – 3 m (três metros): nos terrenos localizados nos Eixos de Verticalização; III – 2 m (dois metros): para todas as zonas e situações não enquadradas nos incisos I e II deste artigo.

Agora, o texto da proposição de alteração:

Art. 137. Os afastamentos frontais mínimos das edificações são os seguintes: (...) II – 2 m (dois metros): nos terrenos localizados nos Eixos de Verticalização; III – 1 m (um metro): para todas as zonas e situações não enquadradas nos incisos I e II deste artigo.

Importante frisar que se trata de afastamento frontal. As justificativas para as alterações de diminuir em um metro em cada um dos incisos foram no sentido do aproveitamento do terreno, sobretudo por se tratar de áreas nas quais o solo possui um valor mais elevado. Porém, foram ponderadas questões ambientais de sonoridade. Considerou-se, também, o fato da metragem mínima de 3 metros nos Eixos de Verticalização (inc. II) não permitir estacionamento (para este caso, seriam necessários 5 metros de comprimento por 2,5m de largura); e nos demais casos, ainda que se ganhe espaço no terreno (por exemplo, um aproveitamento do quintal), quando a construção tiver aberturas (portas ou janelas) deverá ser respeitada a distância mínima de 1,5m. Dessa forma, não se entendeu nenhum prejuízo do ponto de vista da coletividade, e as propostas de alteração foram acatadas pelos membros.

O próximo artigo debatido foi o 138, cujo texto atual, lido na íntegra, é o que segue:

Art. 138. Os afastamentos mínimos laterais e de fundo (...):
I – edificações com altura de até 7 m (sete metros): 1,50 m (um metro e

Ata da Reunião Ordinária, 18 de junho de 2021.

Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável e Planejamento (COMDESP).

cinquenta centímetros), sendo admitido colar em uma divisa;

II – edificações com altura acima de 7 m (sete metros) até 9,50m (nove metros e cinquenta centímetros): $h/8$ (altura da edificação dividido por oito), sendo admitido colar em uma divisa;

III – edificações com altura acima de 9,50m (nove metros e cinquenta centímetros): $h/8$ (altura da edificação dividido por 8), sendo admitido colar em uma divisa nos casos de garagem e loja.

As alterações propostas são as seguintes:

Art. 138. (...)

I – edificações com altura de até 7 m (sete metros): 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros), sendo admitido colar em até 2 (duas) divisas;

(...)

III – edificações com altura acima de 9,50m (nove metros e cinquenta centímetros): $h/8$ (altura da edificação dividido por 8), sendo admitido afastamento de 1,50 m (um metro e cinquenta centímetro) em uma divisa, podendo colar em até 2 (duas) divisas nos casos de garagem, loja e sobreloja.

Importante frisar que se trata de afastamentos mínimos laterais e de fundo. As justificativas seguem as mesmas das modificações anteriores, mas cumpre registrar que a proposta original (demanda trazida pelas empresas do segmento da construção civil) era de ser admitido em todas as divisas. Ou seja, as construções poderiam colar nas construções vizinhas nas duas laterais e no fundo. Foi entendido pelo COMDESP que isso feriria os princípios e as disposições urbanísticas já citadas, tais como ventilação, iluminação etc.

Por fim, foi tratado do quadro B do anexo IV, referido pelo art. 236, cuja alteração envolve a volta da legalidade na Zona Rural do município de comércios em diferentes categorias. Não houve objeção quanto a disposição da proposta, e sim concordância dada a contradição das alterações de dezembro de 2020 realizadas no atual texto da Lei em comento. Por se tratar de quadro do anexo da Lei pode ser consultado no Processo Administrativo de nº 23106/2021, na Secretaria da Fazenda, o qual concentra as instruções que motivam as decisões do COMDESP - ou ainda, a consulta do próprio Projeto de Lei a ser encaminhado.

Passou-se, então, ao debate da Lei Complementar nº 152/2021, o Código de Obras.

Nesta Lei o primeiro artigo a ser debatido foi o 24, em seu inciso I, o qual trata da certidão de zoneamento. Foi proposta a revogação do inciso, que fazia constar a referida certidão na instrução do processo de aprovação de projetos de construção. E mais, o artigo 25, condicionava a necessidade da apresentação desta certidão para a aprovação do projeto. Na análise feita a partir da proposta, e com as considerações deste Conselho decidiu-se por manter a certidão da Lei, porém retirar a condição de ela ser um documento que determina ou não a aprovação do projeto. Foi apresentado pelo presidente d

Ata da Reunião Ordinária, 18 de junho de 2021.

Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável e Planejamento (COMDESP).

Conselho, ainda, que a certidão será disponibilizada pela Prefeitura como se faz com as Certidões Negativas de Débito (CND): os cidadãos interessados, dentro do registro do protocolo online no site da Prefeitura, poderá requerer tal certidão na qual constará informações pertinentes ao lote, tais como aquelas contidas nos Boletins de Cadastro Imobiliário (BCI). Dessa forma, retirou-se o inciso I do art. 24, e reformou-se o art. 25 retirando sua vinculação à aprovação dos projetos. Foi apresentado na reunião o modelo da certidão já elaborado pelo Departamento de Cadastro da Secretaria da Fazenda.

Foi lido no inteiro teor o art. 29, o qual reproduz-se a seguir:

- Art. 29. O processo de licenciamento para a aprovação do projeto arquitetônico deverá ser instruído com a seguinte documentação, sob pena de indeferimento do pedido de aprovação de projeto:
- I – projeto arquitetônico, acompanhado do Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Termo de Responsabilidade Técnica (TRT);
 - II – documentos que comprovem o atendimento ao disposto na certidão de informação sobre zoneamento para uso e ocupação do solo prevista no art. 25 desta Lei;
 - III – formulário de caracterização da edificação com breve descritivo da concepção arquitetônica e do tipo de uso pretendido;
 - IV – levantamento planialtimétrico, quando se tratar de aprovação inicial;
 - V – termo de compromisso prestado pelo responsável técnico, que será disponibilizado no portal do Município de Curvelo, atestando que o projeto arquitetônico atende ao disposto nesta Lei, no Plano Diretor e na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo;
 - VI – comprovante de pagamento da taxa de fiscalização de execução de obras particulares correspondente, conforme disposições previstas no Código Tributário Municipal e/ou de preço público aplicável;
 - VII – notas de alinhamento e nivelamento;
 - VIII – cópia da guia de IPTU e CND relativa ao imóvel de que trata o licenciamento;
 - IX – endereço eletrônico do proprietário e do responsável técnico do projeto, no qual o interessado se declarará ciente a partir do recebimento da mensagem pelo órgão competente.

A proposta inicialmente apresentada, era a de que se revogasse os incisos II, III, IV, V, VII e IX. Entretanto, com a revisão realizada, apresentou-se uma contra proposta ponderando a importância de se manter alguns pontos, ainda que de maneira mais econômica e simples para os particulares interessados. Trocou-se o simplório pelo simples, se frisou. Dessa forma, o complemento do inciso I, com a finalidade de se valorizar o projeto arquitetônico, e retirar as exigências dos incisos IV e V, foram as alíneas de 'a' a 'f' que satisfazem as informações necessárias para análise do alinhamento e nivelamento dos projetos. O inciso II foi retirado por se tratar da questão da certidão de zoneamento tratada no tópico anterior. O inciso III se manteve, uma vez que a ausência de um modelo é que estava prejudicando o segmento, não deixando clara a apresentação dessas informações; assim, foi feito e apresentado aos presentes, inclusive empresários interessados na reunião,

Ata da Reunião Ordinária, 18 de junho de 2021.

Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável e Planejamento (COMDESP).

o formulário elaborado pela Secretaria da Fazenda por meio do Departamento de Cadastro, que será publicado como decreto, uma vez que o texto fala em regulamentá-lo; o formulário satisfaz, também, os incisos V, VIII e IX, justificando uma vez mais a revogação destes. Por fim, quanto ao inciso VII, ele se mantém com outro texto, prevendo a hipótese de construções em áreas da cidade que não é permitido a construção fora do alinhamento; e repisou-se a justificativa do projeto arquitetônico, valorizado pela inclusão das alíneas de 'a' a 'f' no inciso I do artigo em debate, por satisfazerem as informações necessárias.

De acordo e sem objeções, o novo texto para o art. 29 do Código de Obras, fica:

- a) planta do terreno, com exata indicação das divisas confinantes do lote, ou parte de lote, da orientação magnética, da sua posição em relação aos logradouros públicos e à esquina mais próxima; das construções já existentes, no mesmo e nos lotes adjacentes;
 - b) planta baixa com cotas e referência de nível de cada pavimento e de todas as dependências;
 - c) fachada, com indicações de "grade" da rua e do tipo de fechamento de terreno no alinhamento (gradil);
 - d) seções longitudinais e transversais (cortes) do terreno, da edificação, de suas dependências e do passeio, devidamente cotadas.
 - e) diagrama da cobertura;
 - f) detalhes construtivos, quando necessários.
- II – revogado
III – formulário de caracterização da edificação com breve descritivo da concepção arquitetônica e do tipo de uso pretendido, conforme regulamento do Executivo;
IV – revogado
V – revogado
VI – (...)
VII – notas de alinhamento nos casos de construções no alinhamento.
VIII – (...)
IX – revogado
X – documentos de identificação do proprietário.
(...)"

No artigo 30, que trata do prazo dos responsáveis pelos projetos corrigirem após a nota técnica da prefeitura, não houve discussões, apenas foi acolhido o prazo passar de 30 (trinta) dias úteis, para 45 (quarenta e cinco) dias úteis. Alteração que dá maior tranquilidade às empresas para realizarem as alterações necessárias no projeto.

Em seguida, a proposta de alteração do art. 98, que inclui "hall de circulação de pessoas", não se encontrou justificativa plausível para tanto, uma vez que não se vislumbrou, em pesquisas com setores técnicos da Secretaria da Fazenda, qualquer pertinência na alteração, posto que hall já se trata de espaço com circulação de pessoas. Os membros concordaram em não modificar o artigo.

O artigo 110 que trata de estacionamentos e garagens foi o próximo da análise, em que se propunha a alteração do inciso V, altura mínima da viga de 2,30m para 2,25m. No

Ata da Reunião Ordinária, 18 de junho de 2021.

Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável e Planejamento (COMDESP).

levantamento realizado, bem como pelas proposições reclamadas pelas empresas do segmento, faria sentido 2,10m por ser suficiente a passagem dos carros, dando maior discricionariedade aos proprietários, projetistas e construtores. Arelado a esta altura mínima entre o chão e o vigamento está a altura mínima de 2,40 entre o chão e o pé direito, no interior dos estacionamentos e garagens. Ilustrada no slide da apresentação feita pelo presidente. Estiveram todos de acordo, e foi encaminhada a mudança de 2,10m.

Sobre o art. 130, em seu inciso III, trata-se da fórmula de cálculo para a revalidação do Alvará de Construção. Foi trazido pelo Departamento de Tributação da Secretaria da Fazenda a necessidade de simplificação do cálculo, considerando que ele já existe na previsão do Código Tributário (Lei Complementar nº 118/2017), e é feito por metro quadrado. Não houve óbice quanto à proposição de simplificação, ficando o inciso III e suas alíneas de 'a' a 'e' para revogação nos Projetos de Lei a serem encaminhados.

Os anexos V e VI, foram debatidos a questão de se multar infratores conforme as situações previstas nos referidos anexos da Lei, e foi ponto pacífico entre os membros do COMDESP a aplicação imediata de multa para aqueles que iniciarem obra sem projeto aprovado e sem alvará de construção. Nesse sentido, não foi aceita nenhuma proposta de alteração. Essas motivações tiveram, de início, os pontos trazidos pelo Departamento de Fiscalização da Secretaria da Fazenda, sob fulcro nos arts. 118 e seus incisos, 42, § 1º, 58 e art. 38, em que se trata das infrações. O presidente do Conselho frisou o atentado contra as leis trabalhistas e à própria sociedade que tais infrações incorrem, e que isso já é motivo mais do que suficiente para a aplicação das multas de maneira imediata, e que o contraditório não está aí prejudicado. Os demais pontos foram tratados sob os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade.

Além do que foi destacado, ainda sobre esse aspecto, o aprendizado que o segmento da construção civil tem angariado com a aplicação imediata das multas sob essas condições ilegais (foi dado destaque a essa condição), no sentido de a Prefeitura ter enfrentado cada vez menos essas situações em que a multa é necessária. Isso é um ganho para a cidade como um todo, destacou-se.

Vale dizer, ainda, em resumo, que as questões que formam o pano de fundo das alterações propostas, giram em torno de interesses sociais, no caso dos programas de habitação popular, bem como do aproveitamento do terreno, potencialização da área construída, com o respeito às disposições atinentes à questões urbanísticas e da

Ata da Reunião Ordinária, 18 de junho de 2021.

Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável e Planejamento (COMDESP).

coletividade de responsabilidade da observação dos proprietários terrenos, tais como ventilação, iluminação, abertura, dentre outras.

Nada mais havendo a tratar, foi lavrada a presente ata, e pela ausência da secretária, será assinada por mim, Pedro Henrique Bianchi, presidente do COMDESP, e demais membros na respectiva lista de presença.


Pedro Henrique Bianchi.

Lista de Presença CONDEST, 18 de junho de 2021

Nome	Assinatura	Suplente / Titular
Paulo Henrique		Titular
Camille Aparecida Cavallho		Suplente
no da Cruz Padua		Suplente
ney A. de Souza		Titular
IVENE MOURA Pacheco		Titular
Márcio Silveira Brandão		Suplente
João Otávio M. Barbosa		Titular
Gilberto de C. Alves		Suplente
Xisto Lino da Cruz Neto		Titular
Darmen Dea da Silva Reis ehevi		Titular
JOAO CESAR LEOPAS DE SOUZA		EMATER - MG ?
Ryphuel Diniz Sampaio		
Laura Linsdade Reis		
Thalita Linsdade Reis		
Arthur Amador Avelino Jr.		Titular
Roberto Augusto Assis Barcelos		Titular