

REUNIÃO DA SÉTIMA REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL E PLANEJAMENTO.

Aos vinte e oito dias do mês de julho, do ano de dois mil e vinte e dois, às dez horas, no auditório da Procuradoria-Geral do Município, situado à Rua Prefeito Irineu Moreira Gonzaga, nº 90, 2º andar/centro, o Presidente do Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável e Planejamento, Pedro Henrique Bianchi, após os cumprimentos aos presentes procedeu a chamada registrando a presença dos Conselheiros: Pedro Henrique Bianchi, Secretário Municipal de Planejamento, Orçamento e Gestão (interino); Dra. Kelly Cristina de Oliveira Soares – Procuradora-Geral Municipal; Tatianna Mello Pereira da Silva, Secretária Municipal de Administração, Políticas Sociais e Desenvolvimento Sustentável; José Carlos Nogueira Filho, Secretário Municipal de Obras e Serviços Urbanos; Alessandro Gomes Soares – Secretário Municipal de Educação; Eduardo André Avelino Júnior, Subprefeito dos Distritos Rurais; Fernanda Sales Rodrigues de Souza - Suplente representante de entidades profissionais, acadêmicas e de pesquisas – CEFET; Geraldo Mendes, Suplente representante de entidade de trabalhadores; Xisto Liano da Cruz Neto – Fiscal de Obras; Adauto Teixeira Silva, suplente das entidades comunitárias da zona urbana; Danielle Aparecida Carvalho de Oliveira, representante de entidades não governamentais do Município; Márcio Silveira Brandão, representante da Polícia Militar, Ivone Moura Pacheco Silva, Subsecretária de Políticas Públicas. Composta a plenária a sessão foi declarada aberta, o Presidente Pedro Henrique Bianchi, cumprimentou os presentes, registrando a presença dos Vereadores Jessé Teixeira, Solange Maria Rodrigues, Daniel Araújo, e também a presença dos membros suplentes, Jefferson Pereira da Silva, Coronel Carvalho, e demais pessoas presentes na reunião. Agradeceu a presença e empenho dos Conselheiros em participar da reunião, considerando que no mês de julho foram duas reuniões, considerando que no mês de maio, devido à preparação da Conferência e Audiência Municipal de Política Urbana não aconteceu reunião do Conselho. O Secretário Municipal de Planejamento, Gestão e Orçamento fez uma breve apresentação da pauta da reunião, qual seja: Audiência Pública da Câmara de Vereadores acontecida na data (27/07/2022) anterior à presente reunião, que legitimou o processo de alterações no Plano Diretor, iniciado no COMDESP; Regularização Fundiária e o seu papel diante do desenvolvimento da cidade; uma situação correlata à questão do comércio atacadista apresentada apreciada na reunião anterior, que tem como uma de suas premissas o comércio eletrônico forte, além de não ser necessário um local de armazenagem junto com a loja no centro, podendo ser em outro local; à questão de dois CNPJ em um mesmo endereço, sendo isso mais evidente nas capitais, mas já está acontecendo em nossa cidade; exemplificou com um médico atendendo em um turno do dia, e um psicólogo atendendo em outro horário. Disse que a questão das indústrias de baixo impacto foi abordada na última reunião, sendo necessário aprofundar nos estudos, com previsão de votação na reunião do mês de agosto. Esclareceu que o Conselheiro e Secretário Municipal de Obras e Serviços Urbanos, José Carlos Nogueira Filho, apresentaria a proposta sobre o afastamento frontal em zona adensada, já para votação nesta reunião. Pontuou sobre os dois temas que estão em análise, iluminação e ventilação, sob a coordenação do Conselheiro José Carlos Nogueira Filho, e chaceamento sob a coordenação do Conselheiro Eduardo André Avelino Júnior, tendo este registrado que está sendo feito o levantamento na legislação municipal e federal a respeito do tema. Prosseguindo o Presidente Pedro Henrique Bianchi esclareceu que a reunião do mês de

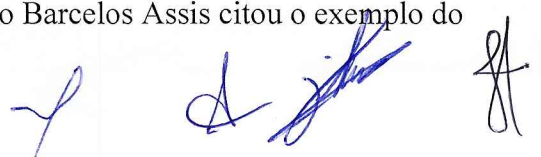
agosto, prevista para a última quinta-feira do mês, ou seja, dia 25, será no dia 31, numa quarta-feira, o horário será comunicado posteriormente possibilitando estender o prazo para o estudo dos temas que serão apreciados. Ainda com a palavra comentou sobre a Audiência Pública realizada pela Câmara Municipal como parte do processo de discussão do Projeto de Lei Complementar nº 12/2022, que altera a Lei Complementar Nº 135/2019, e o Vereador Daniel Araújo, Líder do Governo fez apresentou a proposta de encaminhada pelo Poder Executivo, e apresentou uma emenda ao Projeto, apontamento referente aos lotes de esquina, que faltou na proposta original. Registrou a participação de Guilherme Diniz, que pertence a classe da construção civil, que de maneira muito clara manifestou a dimensão social e econômica com a proposta durante aquela Audiência Pública, ratificando a importância do Projeto apresentado pelo Executivo, como um dos caminhos para destravar o desenvolvimento da cidade, facilitando o acesso à moradia e o acesso à circulação financeira da construção civil e setor imobiliário. Prosseguindo, o Presidente fez a demonstração ilustrativa do Projeto de Lei Complementar nº 12/2022, encaminhado ao Legislativo, viabilizando o acesso à moradia aos beneficiários dos financiamentos de habitação de interesse social, objetivando o aquecimento da economia através da construção civil, e registrou que a proposta ficará disponível no site do COMDESP: <https://curvelo.mg.gov.br/conselho-municipal-de-desenvolvimento-sustentavel-e-planejamento-comdesp>. Durante a apresentação o Secretário Municipal de Planejamento, e Gestão, Pedro Henrique Bianchi registrou a preocupação da atual administração em proporcionar aos curvelanos moradia digna e acessibilidade aos serviços públicos já existentes. Disse que a proposta do Executivo acompanha a legislação federal, possibilitando o desdobro, desde que a área mínima dos lotes seja de 125 m² na Zona de Adensamento Prioritário, Zona Adensada e Zona Especial de Interesse Social, não sendo possível apenas na Zona de Adensamento Controlado, já que a própria definição desse zoneamento é o seu controle; o coeficiente de aproveitamento mínimo também foi extinto, e inserida a construção mínima de aproximadamente 25m², em lote de 125m², com frente mínima de 5m. Citou o exemplo dos financiamentos para habitação de interesse social da Caixa Econômica Social, cuja construção inicial é de aproximadamente 36m², podendo ser em lotes de 360, 180, entre outros até o mínimo 125m². Continuando disse que quanto aos lotes de esquina terão que ter a frente mínima de 8m. Registrou que a Audiência Pública na Câmara Municipal foi mais uma etapa do ciclo que agora se fecha com a publicação da lei, e que teve início no COMDESP em 2021. Continuando, comentou sobre o levantamento de cinco mil lotes na Zona Adensada e Zona de Adensamento Prioritária, e que com o desdobro se tornariam dez mil lotes potenciais de serem ocupados. Com uma conta simples relacionada ao financiamento de vinte e quatro meses, seria uma movimentação de duzentos e vinte e quatro milhões de reais só na construção civil. Disse que quando esse levantamento foi apresentado na Audiência Pública Municipal de Política Urbana promovida pelo COMDESP, as pessoas que atuam intermediando a fonte de recurso e o cidadão interessado disseram que o cálculo estava baixo, e que o mercado anual é, na verdade, bilionário, não precisando estimar esse volumen em vinte e quatro meses, mas em doze. Evidenciando que a proposta é incentivar as construções nos vazios urbanos onde a população tenha acesso aos serviços públicos que já estão implementados e operantes, o presidente do Conselho finalizou esse ponto de pauta. Pedro Henrique Bianchi passou a demonstrar, e registrou o trabalho que vem sendo realizado pelo Executivo, em relação à regularização fundiária. Disse que Curvelo está crescendo, a população e o comércio aumentando, e a

administração está empenhada em acompanhar na mesma velocidade essa evolução, com dificuldades devido à estrutura administrativa, portanto, buscando ações e planos conforme o tanto que a cidade merece. A regularização fundiária é uma dessas ações de extrema importância para viabilizar investimentos e uma administração pública mais forte frente ao atual contexto da cidade. Explicou que a regularização fundiária de um imóvel formaliza um contrato que, diferente disso, não é reconhecido para um financiamento ou venda segura com relação a bancos e artórios, por exemplo. Citou que a regularização, além de propiciar a dignidade da pessoa ter o imóvel em seu nome e realizar o sonho da casa própria, traz maior facilidade com o mercado imobiliário, a construção civil, o que entrega relação direta ao desdobro. O aumento nas transações, a partir da regularização fundiária, aumenta a arrecadação própria do município, como ITBI, IPTU, aumento a capacidade de investimento, levando a um ciclo virtuoso. Em seguida, transferiu a palavra para o Chefe do Departamento de Gestão e Projetos, Vitor Augusto Barcelos Assis para apresentar uma situação não prevista na atual legislação municipal, que é possibilitar dois CNPJs na mesma unidade imobiliária. Com a palavra, Vitor Augusto Barcelos Assis citou que os arts. 157 e 158 da Lei Complementar nº 149/2020, que dispõe sobre o Uso, Parcelamento e Ocupação do Solo: “Art. 157. Este capítulo estabelece as formas e as condições para o licenciamento de usos no Município de Curvelo, por meio da concessão de Alvará de Localização e Funcionamento. Parágrafo único. Considera-se Alvará de Localização e Funcionamento o documento por meio do qual o Executivo Municipal concede licença que autoriza o funcionamento de estabelecimentos comerciais, industriais e de prestação de serviços ou de quaisquer atividades abertas ao público, independentemente de seus objetivos, desde que lícitos, de sua finalidade, seja ela lucrativa ou não, e de sua natureza, seja ela civil ou comercial.” “Art. 158. Qualquer pessoa física ou jurídica que se dedique à indústria, ao comércio, à prestação de serviço e às atividades abertas ao público com ou sem fins lucrativos, em caráter permanente ou temporário, somente poderão instalar-se no Município mediante prévia licença do Executivo Municipal, concedida a requerimento dos interessados e mediante pagamento dos tributos devidos.” Esclareceu que qualquer empreendedor querendo se estabelecer em Curvelo necessita solicitar autorização ao Município, que é feita pela inscrição municipal, e consegue o Alvará. Reportou ao art. 163, do mesmo diploma legal: “Art. 163. Será obrigatório o requerimento de alvarás diversos sempre que se caracterizarem estabelecimentos distintos, considerando-se como tais: I - os que, embora no mesmo imóvel, ainda que com a mesma atividade, estejam em unidades imobiliárias distintas; II - os que, embora com a mesma atividade, e pertencente à mesma pessoa física ou jurídica, estejam situados em imóveis distintos. Parágrafo único. Quando o imóvel já possuir Alvará de Funcionamento será devido apenas a Inscrição Municipal para os profissionais liberais afins que ali venham a se instalar.” O orador Vitor Augusto Assis Barcelos disse que o entendimento, especialmente do parágrafo único do art. 163, é que o Município não pode autorizar dois CNPJ para funcionamento em uma mesma unidade imobiliária. Ressaltou que o que tem percebido na prática, em São Paulo e em Belo Horizonte, por exemplo, o conceito de economia colaborativa, e como exemplo citou a situação de um imóvel onde durante o dia é escola de ensino médio e a noite curso pré vestibular. A legislação municipal atualmente não permite esse tipo de economia colaborativa, evitando ociosidade nos imóveis comerciais e o exemplo é o SEST/SENAT, que funcionam na mesma unidade imobiliária, necessitam de Alvará de localização, para os dois CNPJ, sendo necessário avaliar a questão e saber se é possível autorizar o funcionamento de dois CNPJ na

mesma unidade imobiliária. Disse que são situações do conhecimento do Executivo, e que estão na informalidade, mas a intenção é regularizar a situação desses empreendedores. A Conselheira Dra. Kelly Cristina Soares indagou ao orador se foi consultada a legislação federal quanto à regra para inscrição no CNPJ, considerando que se a Receita Federal permite mais de um CNPJ no mesmo endereço, conclui-se que não infringe a legislação. Sugeriu paralelizar as legislações para igualar. O orador Vitor Augusto Barcelos Assis esclareceu que a legislação não versa sobre a questão de imóvel, simplesmente autoriza. A Conselheira Dra. Kelly Cristina Soares disse que deve existir regra quando da inscrição de CNPJ, e assim permitindo o exercício de duas atividades no mesmo endereço. O orador Chefe do Departamento de Gestão e Projetos e Colaborador da Sala Mineira disse que a atual legislação está indo contra isso, e citou o modelo coworking que é um novo modo de trabalho, onde empresas de todos os tamanhos e profissionais autônomos compartilham recursos físicos, conseguem receber os seus clientes e otimizam seus negócios, por meio da redução de custo com infraestrutura. Disse que se dez contadores quiserem adotar o coworking, é possível, pois são prestadores de serviços afins, mas para empresa já estabelecida a legislação não permite. A Conselheira Dra. Kelly Cristina Soares disse que de acordo com o parágrafo único do art. 163 da Lei Complementar nº 149/2020, não é possível a inscrição de CNPJ, e sim da inscrição municipal para profissional liberal. Continuando indagou se essa inscrição diferencia da inscrição de pessoa jurídica; e que não seria uma alvará de localização, e sim uma inscrição municipal para advogado, médico etc. O orador Vitor Augusto Barcelos Assis esclareceu que tem atividades que ao registrar o CNPJ, existe o questionamento se a atividade será exercida no local da indicação, e se a resposta for afirmativa, significa que tem um estabelecimento comercial; caso contrário, ou seja, não sendo o endereço informado, é apenas para domicílio tributário para o registro do CNPJ. Novamente em uso da palavra, a Conselheira Kelly Cristina Soares disse que conforme a redação do parágrafo único do art. 163 da Lei Complementar nº 149/2020, ela entende que não teria permissão a inscrição de múltiplos CNPJ, e sim de profissional liberal, como pessoa física e não pessoa jurídica. O Colaborador da Sala Mineira e Chefe do Departamento de Acompanhamento e Gestão Vitor Augusto Assis Barcelos disse que esta situação apontada pela Procuradora Geral, Dra. Kelly Cristina Soares, é mais uma situação que necessita estar mais clara na legislação, visto que pode gerar entendimento de profissional liberal como pessoa física. Com a palavra, o Presidente do COMDESP Pedro Henrique Bianchi disse que a proposta é adequar a redação dos artigos 158 e 163 parágrafo único da Lei Complementar nº 149/2020. Usou a palavra o Vereador Daniel Araújo de Souza, presente na reunião, e registrou que em viagem à cidade de Caldas Novas, conheceu locais que funcionam restaurante durante o dia e no final da tarde e noite pizzaria, e são pessoas jurídicas distintas. Com a palavra, o orador Vitor Augusto Assis Barcelos agradeceu a contribuição do Vereador Daniel Araújo e disse que esse modelo é a economia cooperativa, ou seja, utilizar mais os imóveis, diminuindo a ociosidade das unidades imobiliárias. Finalizando sua apresentação disse que trouxe a demanda para registrar na reunião e as sugestões podem ser encaminhadas no grupo de whatsapp ou por e-mail: planejamento@curvelo.mg.gov.br para que a matéria seja apreciada na próxima reunião no mês de agosto. A cidadã Valéria Procópio Pereira indagou sobre o procedimento a ser adotado para transferir sua residência para sede de associação comunitária, já que a entidade é pessoa física. Com a palavra Vitor Augusto Assis Barcelos disse que em se tratando de uma situação peculiar, sugeriu que enviasse um e-mail para planejamento@curvelo.mg.gov.br para agendar uma

reunião com o setor de cadastro. Dando continuidade aos trabalhos, o Presidente do COMDESP Pedro Henrique Bianchi transferiu a palavra para o Gerente Fiscal Carlos Henrique Sales Nascimento para fazer uma apresentação sobre o conceito de indústria de baixo impacto e sem incômodo, um dos temas em estudo e possivelmente constará da pauta da próxima reunião. O orador Carlos Henrique Sales Nascimento, após os cumprimentos disse que em reuniões anteriores já foi apresentado para o COMDESP situações de baixo impacto e sem incômodo e a proposta é definir o que é baixo impacto e o que é sem incômodo. Na demonstração apresentou o anexo Quadro B da Lei Complementar 149/2020, que dispõe sobre o uso, parcelamento e ocupação do solo, esclarecendo que trata-se da definição de quais atividades são permitidas e em quais zonas no Município de Curvelo. Ressaltou que na Zona Adensada, Zona de Adensamento Prioritário e Zona de Adensamento Controlado, não é permitida a instalação de indústrias, ressaltando que é admitido o uso industrial de baixo impacto e sem incômodo. Registrou que a proposta é a definição de três situações, sendo: 1) Risco I para a Secretaria de Estado e Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável – SEMAD; 2) área construída de até 299m²; 3) gerar de ruído até 70 dB. Explicou que a Resolução Conjunta SEMAD/FEAM/IEF/IGAM nº 3.063, de 29 de março de 2021, que dispõe sobre a classificação de risco das atividades econômicas para fins de controle ambiental, exercido pelo Sistema Estadual de Meio Ambiente e Recursos Hídricos, em seu art. 3º: As atividades econômicas classificam-se em três graus de risco para fins de controle ambiental: I – nível I: atividades econômicas que apresentem risco leve, irrelevante ou inexistente à integridade do meio ambiente, as quais se sujeitam a ato público de liberação. (...) Art. 9º – Ficam estabelecidos os seguintes anexos desta resolução conjunta: I – Anexo I – Relação de subclasses de CNAEs com nível de risco I; Para consulta registrou o site: <http://www.siam.mg.gov.br/sla/download.pdf?idNorma=53605>. Citou como exemplo quando a atividade: produtos derivados do beneficiamento do cacau e, para obter a classificação nível I, é necessário que a atividade não consuma produtos e subprodutos da flora nativa ou exótica. Passou para o segundo tópico: área construção de 299m². A Lei Complementar nº 149/2020, registra: “Art. 139. As edificações deverão dispor de áreas cobertas ou descobertas para estacionamento de veículos e, quando for o caso, faixas de acumulação de veículos, áreas para carga e descarga, embarque e desembarque de passageiros, reserva de vaga de estacionamento para portador de deficiência física e adoção de medidas mitigadoras para atividades não residenciais. § 3º Nas edificações destinadas a usos ou atividades sujeitas a exigências diferenciadas quanto a áreas para veículos, serão considerados, separadamente, os valores e critérios estabelecidos no Anexo III para cada categoria de uso ou atividade. O Anexo III do mesmo diploma legal trata que imóveis não residenciais que possuam até 300m² estão dispensados de possuir estacionamento interno a edificação, sendo um balizador para entender que essa atividade trará pouco ou nenhum impacto ao trânsito. O orador Carlos Henrique Sales Nascimento prosseguindo com sua manifestação tratou da geração de ruído e citou a Lei Municipal nº 773, de 29 de março de 2021, que institui o Código de Posturas e de Regulamentação Administrativa do Município de Curvelo, que define em seu art. 92B, o que é prejudicial à saúde e segurança: “Art. 92-B - Para os efeitos desta Lei, consideram-se prejudiciais à saúde, à segurança ou ao sossego público quaisquer ruídos que: II - independente do ruído do fundo, atinjam no ambiente externo do recinto em que tem origem, nível sonoro superior a 70 (setenta) decibéis - DB (A) durante o dia, e 60 (sessenta) decibéis - DB (A),

durante a noite, explicitado o horário noturno como aquele compreendido entre 22:00 horas e 06:00 horas, se outro não estiver estabelecido.” Concluindo disse da necessidade introduzir o assunto na reunião para maior transparência e aprofundar nos estudos e, se possível, inserir na pauta de votação da próxima reunião do Conselho. Usou a palavra o Chefe do Departamento de Acompanhamento da Gestão, Vitor Augusto Assis Barcelos complementou com um dos motivos de iniciar a discussão do tema na reunião, ou seja, seguindo o Anexo do IBGE e a tabela de CNAEs, o empreendedor que solicita autorização do Município para instalar na Zona Adensada, tem o pedido indeferido. Ressaltou que existem atividades que são consideradas industriais, exemplo de padarias, que é uma atividade desejável em áreas residenciais. Esclareceu ser este o motivo da proposta de regulamentação do que é indústria de baixo impacto e sem incômodo. O orador Carlos Henrique Sales Nascimento disse que o indeferimento se dá devido à falta de definição na legislação. Um dos participantes da reunião indagou a situação das serralherias, e o orador esclareceu que é necessário que a empresa enquadre nos critérios apresentados. Em seguida, a cidadã Valéria Procópio Pereira indagou se os proprietários tem conhecimento do que está sendo apresentado na reunião. Em resposta o orador Carlos Henrique Sales Nascimento esclareceu que está sendo apresentada uma proposta para discussão, análise, sugestão e, possivelmente será incluída na pauta da próxima reunião. O Conselheiro e Secretário Municipal de Obras e Serviços Urbanos, José Carlos Nogueira Filho questionou sobre o local onde será medido o ruído, tendo o orador Carlos Henrique Sales Nascimento esclarecido que é medido fora do estabelecimento, com distância pré estabelecida. Concluindo registrou que o Município está adquirindo decibelímetros para a fiscalização. Prosseguindo, a palavra foi transferida para o Conselheiro e Secretário Municipal de Obras e Serviços Urbanos, José Carlos Nogueira Filho que, após os cumprimentos esclareceu que o tema a ser apresentado já foi apresentado em reuniões anteriores, mas agora se apresenta como uma proposta de alteração da lei. Portanto, qualquer sugestão e/ou contestação é possível para acordo ou alteração. Esclareceu ser uma proposta de alteração na legislação para empreendimentos comerciais e não residenciais. Citou a Lei Complementar Nº 149/2020, que dispõe sobre as normas para Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de Curvelo, que em seu art. 137 reza: “Art. 137. Os afastamentos frontais mínimos das edificações são os seguintes: I - 0 (zero): nos terrenos localizados na ADE Central; II - 3m (três metros): nos terrenos localizados nos Eixos de Verticalização; III - 2m (dois metros): para todas as zonas e situações não enquadradas nos incisos I e II deste artigo.” A regra vale para áreas dentro do quarteirão como os lotes de esquina. Ressaltou que em lotes de esquina, considerando uma área de 360m², é possível ocorrer perda de até 90m, desvalorizando a área, visto que para empreendimentos comerciais a intenção é mais interessante permanecer mais próximo possível do cliente, ou seja, da via pública. Registra-se que a demonstração em mídia estará disponível no link do COMDESP <https://curvelo.mg.gov.br/conselho-municipal-de-desenvolvimento-sustentavel-e-planejamento-comdesp>. Continuando, demonstrou como exemplo quarteirões na região central, sendo perceptível que a maioria das construções, principalmente as mais antigas, estão coladas nas divisas. Comentou que a Rua Zuzu Angel é um exemplo claro, onde grande parte dos imóveis estão colados na divisa, e exigir um empreendimento não residencial com 2m de afastamento frontal nessa área é improdutivo e desproporcional, já que as construções estão no alinhamento e há baixa ou nenhuma possibilidade de extensão/alargamento da via (hipótese que sustenta o afastamento). O Coordenador da Sala Mineira Vitor Augusto Barcelos Assis citou o exemplo do



concurso de fachadas promovido pela Prefeitura durante o 40º Forró, sendo uma demonstração que o Município reconhece a importância da fachada, da vitrine, como uma ação de marketing para o comércio. Com o conhecimento de que todos os imóveis estão no alinhamento, é prejudicial, seja do ponto de vista urbanístico, seja do comércio, exigir que um novo empreendimento cumpra o afastamento frontal de 2m em áreas de alinhamento já consolidadas. O Conselheiro e Secretário Municipal de Obras e Serviços Urbanos José Carlos Nogueira Filho citou o exemplo de um imóvel tombado na Rua Dom Pedro I, que foi reformado e colocaram vidro na fachada aproveitando a madeira antiga, e que não descaracterizou o imóvel, que ficou moderno e alternativo. Registrou não ser intenção impor limites, considerando que é possível utilizar as construções existentes para atender a demanda atual sem comprometer a organização e o desenvolvimento sustentável do Município. A Procuradora Geral do Município, Dra. Kelly Cristina Soares, indagou se existe algum estudo que antecedeu o Plano Diretor e que definiu o corredor da ADE Central. Disse que a ADE Central tem relação com a questão de grande centro comercial, portanto deveria abarcar toda a área que tem a mesma natureza, padronizar a região. O Conselheiro José Carlos Nogueira Filho disse que não tinha conhecimento de estudos anteriores, acreditando que a área central foi definida baseando mais em questões de patrimônio, e citou a Rua Zuzu Angel que merece atenção. Usou a palavra o Presidente do COMDESP Pedro Henrique Bianchi dizendo que nas imagens é possível perceber que não existe um padrão; que a rua, sendo a mesma ou não, muitas vezes permanecem a caracterização idêntica, e disse que será feita uma pesquisa no processo do Plano Diretor sobre a manifestação da Fundação Israel Pinheiro, e demais atores envolvidos no processo, com relação a essas questões. O Conselheiro José Carlos Nogueira Filho registrou que a ADE Central abarca em alguns locais somente três quarteirões de extensão, e que o centro comercial da cidade é muito maior. Ou seja, o ponto de vista está incoerente com a realidade municipal. Neste momento, a cidadã Valéria Procópio questionou sobre a demolição de antigos casarões, tendo o Conselheiro José Carlos Nogueira Filho esclarecido que para acontecer a demolição é necessário uma autorização do Conselho Municipal de Patrimônio Histórico, que avalia cada caso independentemente. Esclareceu que a reforma e restauração de bens tombados tem um custo muito elevado, pois deve ser feita por profissionais especializados. Continuando, registrou a proposta de alteração na Lei Complementar nº 149/2020, que dispõe sobre as normas para parcelamento, uso e ocupação do Solo do Município de Curvelo: "Proposta: - Para todos os imóveis acima de 7,50 metros de altura (dois pavimentos) - Manter como está; - Para imóveis não residenciais/comerciais abaixo de 7,50 metros de altura - Permitir colar no afastamento frontal desde que 70% dos imóveis daquela quadra já estejam no alinhamento da via - Para lotes de esquina, vale a regra geral. Registrou que o critério de setenta por cento dos imóveis da área, é uma demonstração de ajustar, adequar à área já consolidada. Esclareceu que se setenta por cento das fachadas dos imóveis do quarteirão (70% das construções medidos em metro linear e não por quantidade de imóveis) já estiverem no alinhamento será permitido colar no alinhamento. Disse que o percentual de setenta por cento, foi uma maneira que a equipe acordou como sendo justa para os locais já adensados; nas áreas menos adensadas, de cunho mais residencial, continua o afastamento previsto na legislação. Um cidadão presente no plenário usou a palavra e indagou que seu imóvel está situado na Rua Rebouças, e mais de setenta por cento estão colados no alinhamento, assim ele também poderia aderir à regra proposta. Em resposta, o Conselheiro José Carlos disse que fica a critério do cidadão/empreendedor, podendo criar no espaço garagem,

estacionamento. Ressaltou que a maioria dos quarteirões estão alinhados, inclusive imóveis residenciais, e considera que o padrão de 2m para afastamento frontal residencial é plausível. Usou a palavra Vitor Augusto Assis Barcelos, ressaltando que se o lote for de esquina, é necessário considerar setenta por cento nas duas vias públicas. Para melhor entendimento, o Secretário Municipal de Obras e Serviços Urbanos e Conselheiro, José Carlos Nogueira Filho, fez demonstração visual e ressaltou que o proprietário pode optar por colar nas duas divisas, e como empreendimento comercial com altura máxima de 7,5m, poderá usar a área frontal como área construída e obviamente terá que obedecer os demais parâmetros da legislação. Novamente, a cidadã Valéria Procópio indagou quando um imóvel tem a janela para a via pública, e o Presidente do COMDESP, Pedro Henrique Bianchi, esclareceu ser possível, tendo os 2m e o muro, no caso de imóvel de uso residencial. Usou a palavra o Conselheiro Xisto Liano da Cruz, questionando se a altura constante da proposta é a partir do gabarito, considerado na legislação, pois não está claro no texto. Em resposta, o Conselheiro José Carlos Nogueira Filho disse que será mantido a distância a partir do gabarito. O Presidente Pedro Henrique Bianchi disse que não é considerada a altura da caixa de máquinas, caixa d'água. O Conselheiro José Carlos Nogueira Filho disse que existem outros artigos na legislação que tratam das caixas de máquinas, mas a colocação do Conselheiro Xisto Liano da Cruz é pertinente e será considerada para deixar o texto mais transparente. Registrou que quando é feita a alteração de uma lei, é necessário fazer consultas e adaptações para evitar o conflito entre leis. Houve questionamento de um cidadão presente no plenário quanto ao que seria considerado para medir o alinhamento de setenta por cento citado na proposta, tendo o Conselheiro José Carlos Nogueira Filho esclarecido que essa dúvida surgiu durante a discussão no grupo de trabalho e a melhor maneira encontrada foi de considerar a frente dos imóveis, e não o número de imóveis. Isto é, se somadas todas as frentes dos imóveis alinhados e o resultado for maior ou igual a 70%, será permitido colar no alinhamento para novas construções não residenciais, mesmo que o número de imóveis no alinhamento seja menor que 70%. Outra dúvida apresentada foi do empresário Igor Magalhães, que indagou se a altura mencionada considera a caixa d'água, e a resposta do Conselheiro em uso da palavra foi de que não é considerada. Com a palavra, o Presidente do COMDESP esclareceu que a manifestação da Fundação Israel Pinheiro sobre o afastamento considera a abertura das vias para construções futuras, como por exemplo, obras subterrâneas que necessitam do alargamento das vias públicas. Citou como exemplo a Rua Zuzu Angel, área em que os imóveis estão totalmente no alinhamento. Para uma construção de novo empreendimento com 2m de afastamento, será necessário demolir um prédio, ou seja, um argumento que não faz sentido. Registrou, ainda, que a área tem característica de calçadão. Esclareceu que é preciso saber quais são as críticas com relação a essa mudança, para os imóveis comerciais. Usou a palavra a cidadã Valéria Procópio, que indagou se a regra vale para os loteamentos, e também sobre o desmatamento de área verde, pés de pequi. O Presidente esclareceu que a proposta inicialmente é apresentada e votada no COMDESP, segue para a Procuradoria para formatação em seguida é enviada para o Poder Legislação para apreciação, e adequação se necessário. Usou a palavra o Conselheiro José Carlos Nogueira Filho esclareceu que quanto aos pés de pequi existe uma legislação federal, que requer o plantio de dez pés de pequi para cada um que é suprimido, de maneira legal, e que o desmatamento só é permitido com autorização de órgão ambiental. Registrou que continua em estudo a iluminação e ventilação, um tema que necessita de adequação da legislação à realidade municipal, e

possivelmente será apresentado na próxima reunião. Concluindo disse que é necessário que a proposta seja compreendida por todos, já que a alteração irá impactar o Município nos próximos anos. Retomando a palavra o Presidente do COMDESP Pedro Henrique Bianchi e, por não haver nenhuma indagação ou manifestação dos presente submeteu a votação a proposta de alteração à Lei Complementar nº 149/2020, que dispõe sobre as normas para Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de Curvelo, que foi aprovada por unanimidade. Ratificou que a próxima reunião ordinária do COMDESP será na quarta-feira dia 31 de agosto, do ano em curso. Registra-se que a demonstração em mídia estará disponível no link do COMDESP. Nada mais havendo a tratar, agradeceu a presença de todos e encerrou a sessão às onze horas e trinta minutos. A presente ata, após lida e aprovada, será assinada pelos Conselheiros presentes. Curvelo 28 de julho de 2022.




Pedro Henrique Bianchi

Presidente do COMDESP



Tatianna Mello Pereira da Silva

Titular



Dra. Kelly Cristina de Oliveira Soares

Titular



José Carlos Mogueira Filho

Titular



Eduardo André Avelino Júnior

Titular



Ivone Moura Pacheco Silva

Titular



Fernanda Sales Rodrigues Souza

Suplente



Xisto Liano da Cruz

Titular

Wilson Avelino de Souza

Titular



Danielle Aparecida Carvalho de Oliveira

Titular




Alessandro Gomes Soares

Titular

Márcio Silveira Brandão

Titular



Adauto Teixeira Rodrigues

Suplente

Geraldo Magela Mendes

Suplente