

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

Aos vinte e nove dias do mês de setembro, 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; Renato Villas Rocha, suplente; Eduardo André Avelino Júnior, Subprefeito dos Distritos Rurais; Xisto Liano da Cruz Neto – Fiscal de Obras; Aniel da Costa Lima, representante do CEFET; Adauto Teixeira Silva, suplente das entidades comunitárias da zona urbana; Leonardo Carvalhar Maciel, suplente; Ten. Walid José Santos, representante da Corporação Bombeiro Militar. Cumprido o prazo de tolerância de quinze minutos, declarou aberta a reunião e cumprimentou o público presente. Demonstrou a satisfação com o grupo que está sempre empenhado desde o início de uma proposta discutida no Conselho, e quando atinge o momento da votação, aqueles que não acompanharam sempre aparecem com as dúvidas e manifestações. Temos de entender e procurar absorver nas janelas de oportunidade, mas somente quem está caminhando junto é que sabe como é difícil todo o processo. Inicialmente registrou que a reunião tem uma pauta simples para votação, mas que envolve o Setor de Fiscalização e a Sala Mineira do Empreendedor: 1. Informes iniciais; 2. Apresentação do Projeto de aperfeiçoamento do Plano Diretor; 3. Apresentação do Projeto de Lei da Câmara Municipal sobre anistia de imóveis construídos até a vigência do novo Código de Obras; 4. Discussão e votação da minuta de alteração da Lei Complementar nº 149/2020, em relação a uso de imóveis, uma vez que existem imóveis que são residenciais, mas a partir de determinado momento passam a ser comerciais. Prosseguindo fez referência ao tema “chacreamento”, dizendo ser um tema muito importante, e que em São Paulo (capital), essa temática já está bem desenvolvida, uma vez que incentiva as atividades de espaços residenciais e comerciais nas áreas de sede urbana ainda não urbanizadas. Registrou que recentemente aconteceu uma reunião sobre regularização fundiária com a titular do Cartório de Imóveis, senhora Fabiane, e surgiu a questão dos chacreamentos, tendo a titular se disponibilizado a contribuir com o Executivo, uma reunião será agendada para avançar em termos de regras e procedimentos de outros municípios de que tem conhecimento. Assim, o grupo de trabalho do tema será retomado em outubro, para que na reunião mensal do COMDESP seja possível fazer uma apresentação das questões sobre chacreamento para os Conselheiros. Salientou que essas questões vem ao encontro com a modernização da legislação feita pelo COMDESP, o que torna Curvelo uma cidade em condições de abarcar o que acontece no país. Dando continuidade apresentou as advogadas Dra. Anne Jeniffer Silva e Dra. Larissa Benfica Ferreira que foram selecionadas através do processo seletivo para assessoramento no Projeto de Aperfeiçoamento do Plano Diretor. Em seguida fez a apresentação dos novos lotes da REURB, na frente de trabalho com o Programa Casa Verde e Amarela, além do Convênio com o Estado de MG. Disse que nos Bairros Bela Vista e Passaginha o convênio foi feito com o Governo do Estado, e a adesão através do Programa do Governo Federal para o Bairro Ponte Nova. Disse que a Prefeitura Municipal irá lançar a REURB por meio de credenciamento, modalidade em que, ao invés de ser pago pela

Prefeitura, é feito pelo cidadão, seja em uma localidade específica ou em uma localidade social (com variação a menor dos valores, respectivamente). A regularização só pode ser feita com autorização do Município, mesmo que seja particular, com acompanhamento da Comissão da REURB, e a temática e seus trabalhos são fundamentais para o planejamento urbano. Continuando passou à apresentação do Projeto de Aperfeiçoamento do Plano Diretor. Disse que a proposta é entregar para a Câmara Municipal um Projeto de Lei que o modifica em conformidade às necessidades atuais. Iniciou a apresentação com a frase "O Plano Diretor deve ser vivo como a própria cidade". Já que se tem a ideia de que o Plano Diretor é uma coisa estranha às pessoas, parada, mas a cidade está mudando a todo momento. Disse que o planejamento precisa de tecnologias de aperfeiçoar, de absorver as mudanças que estão acontecendo na cidade. Ressaltou que no primeiro semestre foram feitas alterações no Plano Diretor e o momento está requerendo outras alterações. O objetivo geral do projeto é propiciar a adequação das políticas públicas de desenvolvimento sustentável no município de Curvelo, levando-se em conta seu atual momento e o futuro, para fomentar áreas estratégicas sócio e economicamente. Os objetivos específicos são: Aperfeiçoar e ampliar a Zona Econômica de Porte (ZEP); Aperfeiçoar e adequar a Zona Especial de Interesse Social (ZEIS); Reavaliar a Área de Diretrizes Especial Central (ADE – Central); Reavaliar a Área de Diretrizes Especial de Verticalização (ADE – Verticalização). Citou o exemplo de uma falha comum na Zona de Interesse Social, é que um lado da rua é classificado como interesse social e o outro lado não, e muitas das vezes possuem as mesmas características; quanto às Áreas de Diretrizes Especiais, é a questão de que existe, por exemplo, uma discricionariedade na ADE Central difícil de entender, sendo necessário melhorar o zoneamento. Quanto às Áreas de Verticalização, disse que desde que assumiu a presidência do COMDESP discute com o setor de engenharia civil que as Áreas de Verticalização tem disposições muito desfavoráveis no mercado, mas que por outro lado tem questões urbanísticas importantes a serem consideradas. Disse que os estudos que foram feitos até agora pela Fundação Israel Pinheiro, especificamente sobre este assunto, não foram extensivos, e são necessárias mais e novas informações. Com a palavra, o Presidente do COMDESP explanou sobre o Plano de Trabalho apresentado na multimídia, cuja cópia será anexada à presente Ata. Resumidamente disse que são duas frentes de trabalho: Escopo Zoneamento e Escopo Áreas de Diretrizes Especiais; cada um subdivide em dois grupos de trabalho: ZEP – Zona Econômica de Porte e Zona Especial de Interesse Social. Saliu que serão equipes de cinco pessoas: gestores, advogados, engenheiro, técnico meio ambiente e assistente social. Referiu-se à possibilidade de fazer uma parceria com o CEFET por meio de um projeto de extensão; será necessário um trabalho de campo muito forte para fazer a revisão dessas áreas. Apresentou uma pré-lista dos principais stakeholders (partes interessadas, grupos ou organizações que impactam ou são impactadas pelo projeto). Disse que até o momento são: IBGE, INCRA, IEF, COMDESP, CODEMA, CEFET, FAC – Faculdade de Administração de Curvelo, FACIC, Comitê de Sustentabilidade Rural, Instituto Guimarães Rosa, EMATER, ARPA, UMAC. Esclareceu serem essas as organizações que participarão do Projeto, seja na forma de consultoria ou produção de algum trabalho. Apresentou a construção do cronograma, inicialmente de noventa dias, e que deverá ser apresentado por períodos; agendamento de Conferência Municipal, seguida da Audiência Pública Municipal. Os resultados esperados específicos deste projeto são, em forma de entrega: Projeto de Lei que disponha das especificidades da Área de Diretriz Especial de Verticalização; Projeto de

Lei que disponha das especificidades da Área de Diretriz Especial Central; Projeto de Lei que disponha de alterações no Plano Diretor no tocante a Zona Econômica de Porte; Projeto de Lei que disponha de alterações no Plano Diretor no tocante a Zona Especial de Interesse Social. Virão, igualmente, resultados muito importantes concomitantes à produção legislativa daqueles referidos nos específicos. Continuando, Pedro Henrique Bianchi citou onde podem ser feitas as pesquisas da principal legislação municipal: Para pesquisas usar o link: <https://leismunicipais.com.br/prefeitura/mg/curvelo>. A legislação principal: Plano Diretor - Lei Complementar no 135/2019; Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo - Lei Complementar no 149/2020; Código de Obras - Lei Complementar no 152/2021; Código do Meio Ambiente - Lei Complementar no 151/2020; material disponibilizado no site da Câmara Municipal, quando da elaboração do Projeto de Lei Complementar nº 09/2018, que após a sua promulgação passou à Lei Complementar nº 135/2019 - Plano Diretor: <https://www2.cmcurvelo.mg.gov.br/atividades.aspx?id=1>. Usou a palavra o Conselheiro Aniel da Costa Lima, que representa a unidade CEFET/Curvelo, disse que considerando o prazo de noventa dias, previsto no cronograma, registrou ser final de semestre, a participação dos alunos pode se tornar inviável, devido às provas finais, trabalhos de conclusão de curso. Com a palavra, o presidente do COMDESP Pedro Henrique Bianchi disse que como o Projeto é de três meses, e existem questões a serem tratadas com mais urgência, é possível transferir para o início do ano a parte da participação dos alunos do CEFET. Continuando, passou à apresentação sobre anistia de imóveis com construções irregulares. Disse que desde 2021 vem mantendo diálogo com a Câmara Municipal e interessados sobre o assunto da anistia dos imóveis. Explicou que existe uma anistia feita por Decreto, em relação aos imóveis anteriores a 2011, e ficou um vácuo de dez anos, em relação a esses imóveis irregulares, devido à aprovação do Código de Obras em 2021. Continuando disse que para regularizar esses imóveis, a Câmara Municipal fez uma minuta de projeto de lei, que durante o mês de outubro será analisada pelo Setor de Fiscalização, advogadas da Secretaria de Fazenda e pelo Consultor Jurídico, Dr. Leonardo de Ávila. Salientou que com a análise feita até, surgiram pontos em comum, pontos de atenção (capacidade administrativa, onerosidade ao munícipe, entre outros), e com isso a ideia é aperfeiçoar esses pontos durante os trabalhos, e apresentar uma contraproposta, um novo texto complementando a sugestão enviada pelo Legislativo Municipal. Registrou as principais dúvidas sobre a proposta: Regularizar a "irregularização" através de um TAC, uma ideia contraproducente em relação a celeridade e natureza da anistia para a resolução do problema. Fazer expressa menção na Lei de que os parâmetros utilizados serão do Código de Obras anterior (art. 5º). Plano Diretor, art. 184, que condiciona a parecer favorável do COMDESP para aprovação do EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança; Corpo de engenharia elaborar estudos versus apresentação de laudo do interessado. Definir marco temporal dentro da lei, para não ficar apenas com o decreto; Obras acabadas antes da vigência da LC nº 152/2021. Prosseguindo fez referência à importância da eficácia da lei, criando mecanismos e possibilitando o ajuste imobiliário. Ressaltou que atualmente a Prefeitura não possui corpo técnico suficiente para arcar com as responsabilidades de fiscalizar todos os imóveis passíveis da anistia, analisar projetos, realizar pesquisa de campo etc. Disse que a proposta é repassar essa responsabilidade para os interessados. Usou a palavra o Gerente de Fiscalização Carlos Henrique Sales Nascimento que abordou dois pontos de ordem técnica na proposta enviada pela Câmara Municipal: 1) as edificações de pé direito com limite de 2,10m. Esclareceu que existe uma Norma de referência, a NBR

15575/2013, tratando de compartimentos no mínimo de 2,30m e 2,50m; e que 2,10m, equivale a altura de uma porta comum. Registrou que essa altura não é suficiente para dar condições de salubridade para um ambiente, como iluminação, ventilação etc. Continuando, Carlos Henrique Sales Nascimento referiu-se à regularização de afastamentos menores de 1,5m, se tiver abertura, é permitida com anuência do vizinho. Manifestou não concordar, tendo em vista o art. 1301 do Código Civil: “É defeso abrir janelas, ou fazer eirado, terraço ou varanda, a menos de metro e meio do terreno vizinho.” Registrou que a pesquisa foi feita com os fiscais de obra, que em sua maioria são engenheiros, que passaram a informação da Norma Brasileira e da citação no Código Civil. Complementando o presidente do COMDESP, Pedro Henrique Bianchi disse que existem outras questões de ordem técnica e administrativa, que precisam ser esclarecidas. Com a palavra, Pedro Henrique Bianchi disse que as dúvidas e sugestões podem ser encaminhadas por e-mail. Disse ainda que na próxima reunião, prevista para o dia 27 de outubro, o texto da proposição de lei será apresentado e apreciado pelos Conselheiros. Em seguida, convidou o Gerente de Fiscalização Carlos Henrique Sales Nascimento para apresentação da proposta de alteração dos art. 180 e 183 da Lei Complementar nº 149/2020, que trata do parcelamento, uso e ocupação do solo, em específico, sobre haver dois CNPJs no mesmo endereço. Com a palavra Carlos Henrique Sales Nascimento após os cumprimentos, informou aos presentes sobre o recurso de busca das legislações municipais através do site <https://leismunicipais.com.br/prefeitura/mg/curvelo>, onde é possível buscar por palavras-chave e achar toda a legislação consolidada, com as indexações e regulamentos em um só ambiente. Passou à leitura do art. 180 da Lei Complementar nº 149/2020: “Art. 180 - Os imóveis devidamente regularizados, com destinação de residência, poderão, de modo especial e provisório e a critério exclusivo do Executivo Municipal, ter o uso alterado para abrigar atividades de serviços de pequeno, médio ou grande porte, e atividades comerciais conviventes ou compatíveis com o uso residencial vizinho, desde que o proprietário e/ou o locatário solicite a alteração provisória de uso, por meio de requerimento instruído com os seguintes documentos: I - cópia do contrato social, comprovando que a atividade de prestação de serviços se enquadra nos termos deste artigo; II - documento firmado pelo proprietário do imóvel declarando-se de acordo com a alteração provisória de uso e ciente do lançamento do IPTU no valor correspondente à nova categoria de uso; III - Certidão Negativa de Débito expedida pelo Município de Curvelo, em nome do proprietário do imóvel e, quando for o caso, do locatário do mesmo; IV - autorização do condomínio, em caso de edificações multifamiliares de uso exclusivamente residencial.” Art. 183. A qualquer tempo o imóvel poderá retornar à sua categoria original de uso residencial, sem ônus: I - a requerimento do interessado; II - uma vez cessadas as condições que facultam a alteração de uso ou se constatada pelo Executivo Municipal que a mesma está a prejudicar o interesse público, caso em que a reclassificação para a categoria original se dará de ofício pela Autoridade Administrativa.” Em seguida as alterações propostas: “Art. 180 (...) I - por solicitação do proprietário e/ou locatário (excluído CND); II - de ofício, quando o proprietário ou possuidor realizar solicitação de início de atividade ou alteração de endereço para o imóvel.” “Art. 183 (...) I - (...) II - de ofício, nas seguintes situações: a) se cessadas as condições que facultam a alteração de uso, comprovada por vistoria; b) se constatada pelo Executivo Municipal que a mesma prejudica o interesse público.” Feito isso explanou sobre a redação dos arts. 180 e 183 da Lei Complementar nº 149/2020, onde trata sobre a destinação do uso do imóvel. O art. 180 define que os

imóveis residenciais poderão, a pedido do proprietário ou locatário, ter a destinação alterada para comercial provisoriamente, apresentando a documentação solicitada. O art. 183 tem em sua redação a reversão, após cessadas as condições, que podem ser a requerimento ou de ofício. A proposta de alteração se resume a alterar o art. 180, colocando a opção de alteração por ofício, quando for solicitada a abertura de uma empresa naquele imóvel. Esclareceu que permanece a opção de alteração por requerimento, mas retira a necessidade de apresentação da Certidão Negativa de Débitos. Quando ocorrer a alteração da destinação por ofício, o proprietário será notificado da alteração da alíquota, que é majorada devido a alteração da finalidade do imóvel. Quanto ao art. 183 a alteração é apenas que, quando ocorrer a baixa ou saída da empresa daquele imóvel, a alteração se dará por ofício somente após a comprovação por vistoria. Continuando Carlos Henrique Sales Nascimento disse que a alteração se justifica devido às dificuldades que o Município tem encontrado no licenciamento de novas empresas; quando da solicitação realizada pelo Integrador REDESIM/JUCEMG, é inserida a informação da necessidade de alteração do uso do imóvel, porém existe uma dificuldade dos contadores e empresários em verificar essa informação e com grande frequência não ocorre essa alteração. Prosseguindo esclareceu que em caso de atividades classificadas como baixo risco, a atividade é liberada e está sujeita a fiscalização posterior a sua abertura. Disse que nessa etapa ocorre a visita do fiscal de obras, que, identificando a irregularidade, pode realizar notificações e multas devido à irregularidade do imóvel. Continuando disse que nas atividades classificadas como alto risco o licenciamento é indeferido, não sendo possível o início da empresa no endereço. Finalizando ressaltou que com a alteração proposta, entende que haverá mais agilidade na abertura das empresas, uma vez que a alteração pode ser realizada internamente, simplificando todo o processo. Carlos Henrique Sales Nascimento esclareceu que as duas propostas são simples, são duas possibilidades de alteração, ou por solicitação do empreendedor ou por ofício pelo Executivo. Esclareceu que as empresas indicam endereço residencial no registro da empresa, e como não acontece a solicitação de alteração, é feita a notificação; se fosse feita a solicitação do endereço residencial para o comercial, automaticamente o setor da Prefeitura faria a alteração, e o proprietário notificado da alteração na guia de IPTU. Também fez uso da palavra Vitor Augusto Assis Barcelos, Coordenador da Sala Mineira do Empreendedor, disse que a motivação para as alterações ora propostas, deve-se à destinação dos imóveis cadastrados como residenciais. Explicou que antes da Lei de liberdade econômica, se o imóvel era residencial e o empreendedor solicita alteração para comercial, a solicitação será indeferida. Com a nova lei, as atividades consideradas de baixo risco ficaram autorizadas com restrições. Disse que com isso muitos empreendedores não estão fazendo essa troca de destinação do imóvel, já que a alíquota de um imóvel comercial é mais cara. Registrou que atualmente está sendo deferido com restrição, mas o empreendedor não tem feito a troca de destinação. Concluindo disse que a intenção das propostas é simplificar a legislação, possibilitando que o Executivo faça a alteração de ofício, reduzindo assim a burocracia envolvida na abertura de empresas. Retomando o uso da palavra o Gerente Fiscal Carlos Henrique Sales Nascimento registrou as consequências que vem ocorrendo com o texto da atual legislação: *Indeferimentos de abertura de novas empresas; Notificação para regularização da destinação/uso do imóvel; Multa por utilizar imóvel em desacordo com sua destinação.* Prosseguindo, o presidente do COMDESP, Pedro Henrique Bianchi indagou os Conselheiros presentes se ainda havia alguma dúvida sobre a matéria, e não havendo nenhuma manifestação a

respeito, submeteu a discussão e votação a proposta de alteração nos arts. 180 e 183, da Lei Complementar nº 149/2020, que dispõe sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo no Município de Curvelo, que foi aprovada por unanimidade. A título de esclarecimento disse que as matérias aprovadas nas duas últimas reuniões, foram encaminhadas para a Procuradoria Geral do Município e, por se tratar de alteração na mesma Lei Complementar, as propostas aprovadas nesta reunião serão inseridas no mesmo Projeto de Lei e encaminhado para apreciação do Legislativo Municipal. Cumprida a finalidade da reunião, registrou que a próxima reunião do COMDESP está prevista para o dia 27 de outubro, às dez horas, neste auditório e nada mais havendo a tratar, agradeceu a presença de todos e encerrou a sessão às onze horas e quinze minutos. A presente Ata, elaborada de forma sucinta, após lida e aprovada vai assinada pelos Conselheiros presentes será disponibilizada no site: [https:// curvelo.mg.gov.br/ conselho-municipal-de-desenvolvimento-sustentavel-e-planejamento-comdesp](https://curvelo.mg.gov.br/conselho-municipal-de-desenvolvimento-sustentavel-e-planejamento-comdesp). Curvelo 29 de setembro de 2022.



Pedro Henrique Bianchi

Presidente do COMDESP



Dra. Kelly Cristina de Oliveira Soares

Titular



Xisto Liano da Cruz Neto

Titular



Aniel Costa Lima

Titular

Adauto Teixeira Rodrigues

Suplente



Eduardo André Avelino Júnior

Eduardo André Avelino Júnior

Titular



Ten. BM Walid José Santos

Titular



Leonardo Carvalhar Maciel

Suplente



Renato Villas Rocha

Suplente