

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


Aos dezesseis dias do mês de dezembro, do ano de dois mil e vinte e dois, às quatorze horas, no auditório da Procuradoria-Geral do Município, situado à Rua Prefeito Irineu Moreira Gonzaga, nº 90, 2º andar/centro. A reunião foi presidida pelo Secretário Municipal de Planejamento, Orçamento e Gestão, Pedro Henrique Bianchi que após os cumprimentos procedeu a chamada registrando a presença dos Conselheiros: Valério Diniz Mourthé, Secretário Municipal de Obras e Serviços Urbanos; Eduardo André Avelino Júnior, Subprefeito dos Distritos Rurais; Aniel da Costa Lima, representante do CEFET; Aduino Teixeira Silva, representante das associações comunitárias da zona urbana; Suplente Geraldo Magela Mendes, representante da Sechobares; Suplente Estevão Augusto Verçosa de Matos, Procurador Municipal; Ivone Moura Pacheco Silva, Subsecretária de Políticas Públicas; Roberto Menezes Maciel, representante da classe empresarial; Vitor Augusto Assis Barcelos – Secretário Municipal de Administração, Políticas Sociais e Desenvolvimento Sustentável; Xisto Liano da Cruz Neto, fiscal de obras; Walid José dos Santos, representando a Corporação Bombeiro Militar. Cumprido o prazo de tolerância de quinze minutos, o Presidente Pedro Henrique Bianchi declarou aberta a reunião e registrou a presença da engenheira da equipe técnica da Secretaria Municipal de Obras, Mariana Louzada, Assessoras Jurídicas da Secretaria Municipal da Fazenda, Dra. Thais Matos e Dra. Anne Smith Xavier, dos Suplentes Carlos Henrique Sales Nascimento, Jefferson Pereira da Silva, André Gonçalves da Silva, Flávio Roberto Barbosa Sampaio e Renato Villas Rocha. Prosseguindo, anunciou o balanço e resultados das atividades do COMDESP em 2022. Aconteceram treze reuniões, incluindo o mês de dezembro, uma Conferência Municipal de Política Urbana e uma Audiência Pública de Política Urbana; Foram apreciadas nove Propostas de Leis, e até o momento oito já foram aprovadas; oito leis oriundas do COMDESP, totalizando cento e seis pontos de alterações que visam aperfeiçoar o desenvolvimento sustentável do município de Curvelo. Ressaltou que está sob análise da Procuradoria Geral do Município as alterações já aprovadas pelo Conselho, referente à Lei Complementar nº 152/2021, que dispõe sobre o Código Municipal de Obras e Edificações. O detalhamento das atividades serão disponibilizadas junto à Ata da reunião no link <https://curvelo.mg.gov.br/conselho-municipal-de-desenvolvimento-sustentavel-e-planejamento-comdesp>. Destacou algumas das importantes alterações, como o quadro de multas, altimetria, afastamentos, desdobro e as alterações da legislação para destravar empreendimentos. Disse que mais que a eficiência do Conselho, é a forma que tem conseguido legitimidade e regularidade para as demandas da cidade, que precisam ser processadas. Com a palavra o Conselheiro e Secretário Municipal de Obras e Serviços Urbanos Valério Diniz Mourthé destacou que há pouco tempo, quando noventa por cento dos processos estavam sendo reprovados durante a análise, mas com a correta adequação da legislação, já considera que trinta por cento retorna para a reavaliação, com as correções. Registrou o seu reconhecimento ao empenho da administração em adequar a legislação à realidade dos municípios; e isso tem motivado os engenheiros analistas a buscarem informações diretamente nos departamentos e setores da administração, cuja atitude agiliza o processo. Salientou que o objetivo é aprovar os projetos, sendo fundamental o trabalho que vem sendo desenvolvido pelo COMDESP, parabenizou o Conselheiro Presidente Pedro Henrique Bianchi, pelo desempenho do Conselho. O Conselheiro Suplente André Gonçalves da Silva, indagou sobre o prazo para apreciação de projetos; a engenheira Mariana Louzada respondeu dizendo que são aproximadamente vinte dias, com possibilidade de prorrogação, mas que com as adequações na legislação, a análise tem sido mais rápida. O Conselheiro e Secretário Municipal de Obras e Serviços Urbanos, Valério Diniz Mourthé ratificou que a agilidade na análise dos processos, deve-se ao avanço nas adequações da legislação, uma vez que situações mais

complexas demandam mais tempo na busca de solução. Com a palavra, o Conselheiro Presidente Pedro Henrique Bianchi apresentou de forma sucinta as alterações na legislação de desenvolvimento urbano, cuja origem se deu através do Conselho. Esclareceu que antes de ser apreciada em reunião, a proposta é discutida nos grupos de trabalho. Continuando fez referência aos temas das principais alterações: correção no valor das multas que estavam exorbitantes, inclusive criando a opção para o Responsável Técnico retificando o projeto, tem desconto de setenta por cento; flexibilização nas infrações, com o objetivo principal de que nenhuma obra seja iniciada sem o Alvará. O Conselheiro suplente Carlos Henrique Sales Nascimento complementou citando o exemplo da fixação de valor limite das multas em 10.000 UFM (Unidade Fiscal do Município), atualmente no valor de R\$ 1,24 (hum real e vinte e quatro centavos). O Conselheiro Presidente Pedro Henrique Bianchi comentou sobre a questão da altimetria, especialmente na área em torno do Aeródromo Municipal; afastamentos laterais e fundo. Com a palavra, o Conselheiro Eduardo André Avelino Júnior explicou a adoção do alinhamento frontal, na situação em que setenta por cento do quarteirão esteja sem o alinhamento, o empreendedor de nova construção poderá optar por assim fazê-lo. O Conselheiro Presidente referiu-se à Rua Zuzu Angel, onde as edificações foram feitas no alinhamento. Prosseguindo citou a importante alteração na área mínima e máxima para implantação de condomínio de lotes, e adequação na legislação para que servidor que atua como engenheiro não participe da análise de projetos em que é o responsável técnico. Disse que as alterações feitas no Plano Diretor, após a Conferência Municipal de Política Urbana e da Audiência Pública, permite o desdobro, ou seja, lotes com área de 125m² na Zona Adensada e Zona de Adensamento Prioritário, possibilitando um incentivo para ocupação de áreas com serviços públicos consolidados, fomentando a ocupação da cidade e a doação de critérios para a Zona de Adensamento Prioritário. Disse que as alterações vêm ao encontro com os financiamentos da Caixa Econômica Federal já que a legislação municipal não favorecia as construções mínimas financiáveis, ou seja, por volta de 34m², mas sim com uma exigência de 108m². Concluindo, citou a alteração na legislação que permite o comércio atacadista na Zona Adensada, a partir do conceito de comércio atacadista adotado pelo IBGE. Prosseguindo disse que já estão sendo feitos estudos sobre as calçadas, estação base e a regularização de edificações por meio da anistia, matérias que devem ser tratadas no COMDESP já no início de 2023. Os textos propostos vêm sendo elaborados e serão disponibilizados posteriormente para a análise de todos os conselheiros, e sociedade. Esclareceu que na última reunião foram discutidos pontos importantes dessas matérias, e desde então foram feitas alterações. Com a palavra, o Conselheiro Valério Diniz Mourthé disse que junto à equipe técnica da Secretaria Municipal de Obras, que é onde as demandas chegam, o assunto foi discutido e surgiu uma proposta, acreditando ser ao encontro da realidade de Curvelo. Iniciou a apresentação do texto sugerido pela equipe da Secretaria Municipal de Obras, a engenheira Mariana Louzada que esclareceu que a sugestão é da equipe técnica, buscando alternativas para facilitar a regularização de edificações com irregularidades. Esclareceu que a anistia se dá através do Alvará de Habite-se, e este assegura que a edificação está preparada para ser utilizada e habitada. Ressaltou que a equipe de engenharia abriu a possibilidade para obras embargadas e paradas: são as edificações que não estão prontas para serem utilizadas, ou seja, não estão prontas para receber o Habite-se. Diante disso focaram nas obras concluídas, estabelecendo parâmetros e o que seria uma obra concluída, instalações hidrossanitárias e elétricas concluídas, executadas e ligadas à rede elétrica, contrapiso concluído, cobertura concluída, esquadria e combate a incêndio, caso julgar necessário. Ressaltou que as edificações passíveis de regularização são aquelas que não possuem projeto aprovado; executadas em desacordo com o projeto aprovado; edificações construídas ou ampliadas em desacordo com as normas do Código de Obras e Normas de Urbanismo do Município de Curvelo; localizadas em loteamento regularizado e cadastrado para fins fiscais; que não tenham atendido aos afastamentos frontal, lateral e de fundos exigidos. Com relação aos afastamentos, buscam o que a lei anterior prevê, para não retroceder e não colocar empecilho em algo que já está aceito pelo Município, a exemplo dos lotes com área até 180 m² será permitido

taxa de ocupação até 100% (cem por cento). Ainda com a palavra esclareceu que a taxa de permeabilidade não será cobrada, considerando que em 2021 não era uma exigência, portanto era cobrada; quanto aos coeficientes e altura máxima, a equipe de engenheiros buscou a legislação anterior para estabelecer como parâmetro o que já era aceito. Referiu-se à invasão do sistema viário, salvo as situações em que o elemento construído ou projetado avance sobre a pista de rolamento de veículos. Houve manifestação dos presentes citando situações de invasão de calçadas, tendo o Conselheiro Presidente, Pedro Henrique Bianchi esclarecido que sobre as calçadas haverá uma regulamentação específica. O Conselheiro Roberto Menezes Maciel indagou a situação das obras paradas, tendo a engenheira Mariana Louzada esclarecido que até o momento a situação não está prevista, considerando que o habite-se é uma comprovação de que a obra está pronta. O Conselheiro Suplente Carlos Henrique Sales Nascimento disse que o Código de Obras e Edificações estabelece flexibilização de parâmetros para atender a legislação anterior. Com a palavra o Conselheiro Presidente Pedro Henrique Bianchi disse que na reunião anterior foi debatida a questão do marco temporal, se considerar a promulgação do Código de Obras e Edificações, ou a partir da vigência da lei ora elaborada. Prosseguindo, a engenheira Maria Louzada referiu-se às edificações destinadas ao uso residencial, unifamiliar e multifamiliar, terão em cada unidade residencial, ambientes para estar, repouso, preparo de alimentos e higiene; as edificações destinadas a uso comercial terão pelo menos um percurso acessível às pessoas com deficiência, do logradouro ao interior da edificação, vãos de acesso com dimensão mínima de 08 cm. Excetuada a hipótese de impossibilidades de atendimento a esses critérios, comprovada por meio de parecer técnico do Responsável Técnico. Explicou que por questões estruturais não foi possível adequar a acessibilidade; o Responsável Técnico terá que informar por meio de parecer técnico. A Prefeitura terá o levantamento já que é feita a vistoria antes do Habite-se, portanto as informações apresentadas no levantamento serão vistoriadas após o processo passar pela Secretaria de Obras. Prosseguindo disse que quando se tratar de edificações que não atendam ao afastamento frontal, o Município se reserva no direito de não indenizar quaisquer benfeitorias regularizadas por esta Lei, em caso de desapropriação, tendo em vista a voluntariedade do requerente em se enquadrar em tais condições estabelecidas, devendo tal informação constar no Alvará de Habite-se/Certidão de Baixa de Construção. Usou a palavra o Conselheiro Suplente Renato Villas Rocha esclarecendo que se a edificação foi feita, sem considerar o afastamento frontal, de acordo com sua localização, o proprietário não será indenizado, no caso de qualquer benfeitoria, para a regularização, atendendo a proposta de anistia, uma vez que a área poderá ser retomada pelo Município. Continuando, a engenheira Mariana Louzada disse que não serão passíveis de regularização as edificações que estejam localizadas sobre terrenos e logradouros públicos, salvo nos casos específicos citados na proposta; que esteja localizada em faixa não edificável junto a cursos d'águas, linhas de transmissão, áreas de domínios de rodovias e ferrovias e demais faixas estabelecidas por concessionárias; que possuem projeção sobre a via pública, salvo nos casos invasão do sistema viário, salvo as situações em que o elemento construído ou projetado avance sobre a pista de rolamento de veículos, e dependerá de prévia análise da questão por órgão responsável mediante parecer técnico do RT, ocasião em que se verificará a impossibilidade de atendimento aos critérios de acessibilidade considerar o afastamento frontal de acordo com a localização, o proprietário não será indenizado, no caso de qualquer benfeitoria para regularização por esta lei, considerando a invasão em área que poderá ser retomada pelo Município. Usou a palavra o Conselheiro Suplente Carlos Henrique Sales Nascimento, indagou a engenheira Maria Louzada sobre a proposta nos casos de afastamentos frontal, lateral e fundos, exigidos pelas legislações municipais e federais. Em esclarecimento, a engenheira Maria Louzada disse que independe de anuência dos confrontantes, desde que comprovada a existência da edificação há mais de um ano e um dia. áreas de preservação permanente ou declaradas pela autoridade competente como de interesse ambiental; situadas em áreas consideradas tecnicamente de risco; em loteamentos clandestinos ou irregulares; em faixa não edificante, faixas de manutenção e similares; tenham sido utilizadas ou edificadas para instalações de central telefônica, distribuição de sinais de TV

(a cabo), torre de comunicações, estações, torres, antenas e demais equipamentos de telecomunicações; que possuam débitos tributários. O Conselheiro e Secretário Municipal de Obras e Serviços Urbanos, Valério Diniz Mourthé sugeriu a inclusão de edificações que estejam atrapalhando o curso normal de águas pluviais. Prosseguindo a engenheira Mariana Louzada passou à explanação de que o proprietário ou possuidor deverá apresentar requerimento junto a Administração Municipal acompanhado dos seguintes documentos: projeto de levantamento arquitetônico, acompanhado do Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Termo de Responsabilidade Técnica (TRT), contendo: a) planta do terreno, com exata indicação das divisas conflitantes 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 de muro a muro, da edificação, de suas dependências e do passeio, devidamente cotadas; e) diagrama da cobertura; f) detalhes construtivos, rampas, escadas, bem como o passeio, com os devidos equipamentos públicos, caso existam, tais como árvores, postes, faixas de segurança e outros. Continuando citou que para fins de protocolo, o comprovante que a edificação fora concluída antes da vigência da Lei Complementar nº 152, de 2021, serão admitidos os documentos indicados, além de outros que comprovem de modo inequívoco essa exigência: a) certidão de lançamento da edificação no Cadastro Imobiliário do Município de Curvelo; b) imagens aéreas extraídas de softwares de geoprocessamento com referência de data; c) foto área com referência de data; d) laudo de vistoria da fiscalização, notificação e autuação do órgão competente do Município e) guias de IPTU, contas de água, luz e contratos particulares com firma reconhecida; recolhimento do preço público correspondente a regularização onerosa da edificação; Laudo de Vistoria do Corpo de Bombeiros referentes às instalações de prevenção e combate a incêndio executadas, quando for o caso. Quando se tratar de lote com mais de um proprietário ou de condomínio onde não exista a figura do Representante Legal, deverá constar no processo a autorização de todos os proprietários através de Documento de Anuência, Autorização ou Procuração. Continuando disse que na hipótese de regularização parcial da edificação deverá ser indicado de forma inequívoca pelo Responsável Técnico na planta apresentada através de hachuras, a área já regularizada e a área objeto da regularização; o responsável técnico pelo levantamento da construção existente deverá indicar as irregularidades observadas na edificação, conforme modelo. O Conselheiro Presidente Pedro Henrique Bianchi indagou se será apresentado algum parâmetro; a engenheira Mariana Louzada disse que será necessário indicar a área do terreno e a taxa de ocupação, e após o protocolo, os autos serão encaminhados para a Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos que analisará e emitirá parecer técnico informando que o projeto encontra-se apto ou inapto para a regularização. Feito isso será concedido o Habite-se, constatando as seguintes condições: edificação de acordo com o levantamento técnico, considerando apto. Com a palavra o Conselheiro Suplente Carlos Henrique Sales Nascimento questionou sobre o alvará de construção para a adequação. O Conselheiro Presidente disse que não faz sentido pleitear uma anistia tendo que regularizar o que está irregular. A engenheira Maria Louzada citou o art. 48 da Lei Complementar nº 152/2021, que faz referência à adequação para acessibilidade, poderão ser flexíveis e o Conselheiro Suplente Carlos Henrique Sales Nascimento disse perceber que ao apresentar o requerimento o RT apresenta a intenção do que será adequado. Dando continuidade à apresentação da proposta do Projeto de lei de regularização de edificações, a engenheira Mariana Louzada disse ser necessário especificar os casos de habitação de interesse social ou a renda para enquadramento, considerando que a proposta prevê isenção da taxa de regularização para as habitações classificadas como edificações residenciais e unifamiliares com área máxima de 70m², observando a legislação municipal e federal, assim como se enquadram nas condições definidas pela Lei Complementar nº 70/2010, que dispõe sobre o Programa Minha Casa Minha Vida. Concluindo, esclareceu ser

necessário que o projeto para financiamento de imóveis do Programa Minha Casa Minha Vida, necessita de aprovação, ou seja, não precisa da anistia, uma vez que o projeto já estaria aprovado. Esclareceu que foi feita uma transcrição do Decreto 3441/2018, ou seja, as edificações lançadas de ofício pelo Departamento de Cadastro até 31.12.2011, através de procedimento administrativo de recadastramento imobiliário, para fins de cadastramento tributário, são consideradas em condições de habitação, ficando dispensadas de regularização pelo proprietário ou possuidor nos termos da lei, exceto aquelas em que houve uma ampliação, e essas serão analisadas. Disse que os anexos para preenchimento pelo Responsável Técnico das inconformidades serão juntados aos documentos protocolados. Usou a palavra o Conselheiro e Subprefeito dos Distritos Eduardo André Avelino Júnior, que sugeriu proceder conforme o Decreto 3441/2018, com as edificações lançadas até a promulgação do Código de Obras e Edificações, uma vez que nesse lapso temporal não houve re-cadastramento, e acredita que nesse período alguns imóveis não foram lançados. Com a palavra o Conselheiro Presidente, Pedro Henrique Bianchi disse que a proposta ainda está sendo elaborada, já houve avanço desde a última reunião, e espera que em janeiro o texto já esteja concluído para ser apresentado e discutido na reunião de janeiro. Agradeceu a presença e participação de todos os Conselheiros e Suplentes durante todo o ano de 2022 e registrou os votos de boas Festas Natalinas e um Ano Novo repleto de importantes realizações. Cumprida a finalidade da reunião, e nada mais havendo a constar, o Conselheiro Presidente Pedro Henrique Bianchi registrou que a próxima reunião do COMDESP prevista para o dia 26 de janeiro, às dez horas, neste auditório agradeceu a presença de todos e encerrou a sessão às quatorze horas e vinte 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>. Curvelo 16 de dezembro de 2022.


Pedro Henrique Bianchi
Presidente do COMDESP

Estevão Augusto Verçosa de Matos
Suplente

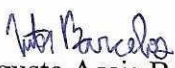
Roberto Menezes Maciel
Titular

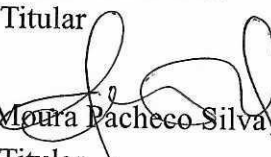

Xisto Liano da Cruz Neto
Titular

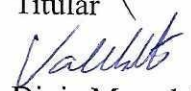

Adauto Teixeira Silva
Suplente


Aniel da Costa Lima
Titular


Flávio Roberto Barbosa Sampaio
Suplente


Vitor Augusto Assis Barcelos
Titular


Ivone Moura Pacheco Silva
Titular


Valério Diniz Mourthé
Titular


Eduardo André Avelino Júnior
Titular


Geraldo Magela Mendes
Suplente