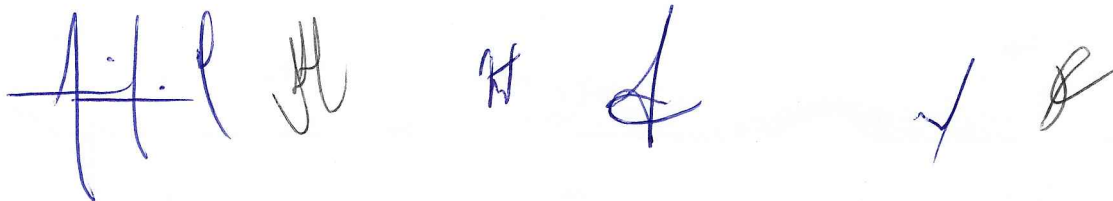









**REUNIÃO DA PRIMEIRA REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL E PLANEJAMENTO.**

Aos vinte e seis dias do mês de janeiro, do ano de dois mil e vinte e três, às dez 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 (SMOSU); 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; Wilson Avelino de Souza, representante da Sechobares; Kelly Cristina Soares, Procuradora Geral do Município; Ivone Moura Pacheco Silva, Subsecretária de Política 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; Walid José dos Santos, representando a Corporação Bombeiro Militar; João Otávio Mariz Barbosa, representantes das entidades defensoras do meio ambiente. Cumprido o prazo de tolerância de quinze minutos, o Presidente Pedro Henrique Bianchi declarou aberta a reunião e registrou a presença dos suplentes: Calos Henrique Sales Nascimento; César Augusto S. de Souza, Assessoras Jurídicas da Secretaria Municipal da Fazenda Dra. Thais Matos, Dra. Anne Smith Xavier, Dra. Joyce Martins Alves, Flávia Carvalho Machado, Chefe do Departamento de Fiscalização e engenheira da equipe técnica da Secretaria Municipal de Obras Mariana Louzada. Iniciando a reunião o Conselheiro Presidente reportou deu boas vindas aos Conselheiros e público presente, para mais um ano de trabalho. Reportou ao empenho e trabalho de todos no último ano, que possibilitou o avanço significativo nos entraves da legislação municipal e foram mais de cem alterações, que afeta diretamente a vida dos cidadãos e a arrecadação municipal, pilares fundamentais para o desenvolvimento da cidade. Esclareceu que ainda existem muitos temas para análise e apreciação pelo COMDESP, isso deve-se à exigência da cidade que cresce rapidamente, inclusive exigência quanto à profissionalização e citou um dos temas incluídos na pauta da reunião que é a criação de comissão para acompanhamento e fiscalização dos loteamentos, considerando que o que se tem percebido é a qualidade da infraestrutura utilizada pelos empreendedores, e que não condiz com o que exige a legislação. Salientou que muitos municípios não conseguem criar uma estrutura como a que está implantando em Curvelo, mantendo a rotatividade e celeridade a certas coisas; registrou que o COMDESP, e os Conselheiros, portanto, fazem parte da responsabilização de todo o processo, e citou a previsão da pauta: regularização das edificações; regularização das calçadas; a permeabilidade e comissão para fiscalizar a qualidade dos loteamentos, ambas trazidas pelo Conselheiro e Secretário Municipal de Obras e Serviços Urbanos, engenheiro Valério Diniz Mourthé. Ainda com a palavra o Conselheiro e Presidente Pedro Henrique Bianchi disse que a próxima reunião ordinária está prevista para o dia 28 de fevereiro, porém como ainda



existem pontos que estão sendo analisadas na proposta de Projeto de Lei sobre a regularização de edificações, possivelmente haverá uma reunião extraordinária na primeira quinzena do mês de fevereiro, para acelerar o processo, uma vez que o texto final passa pela Procuradoria, e seguidamente é enviado Projeto de Lei para a Câmara Municipal. Registrou que a minuta já está adiantada, mas é necessário alguns ajustes. Continuando, o Conselheiro Presidente fez a demonstração na tela multimídia do atual fluxo de tramitação de projetos na Prefeitura Municipal, iniciando como o protocolo na Secretaria Municipal da Fazenda. Disse que é necessário que todos os Conselheiros tenham conhecimento desse processo. Dando continuidade à reunião, e considerando a extensa pauta, submeteu à apreciação dos presentes se os debates iniciariam pela minuta de regularização de edificações ou se os demais tópicos, tendo sido aprovada a análise da minuta referente à regularização de edificações. Com a palavra o Conselheiro Presidente disse que fez alguns apontamentos sobre a minuta proposta na última reunião e chamou a atenção especial das assistentes jurídicas ao se referir ao art. 1º da minuta do Projeto de Lei, ou seja: “Art. 1º: Fica o Município de Curvelo autorizado a regularizar edificações executadas sem prévia licença ou em desacordo com o projeto aprovado, comprovadamente existentes até a data da publicação da Lei Complementar nº 152, de 02 de fevereiro de 2021, que institui o Código de Obras e Edificações do Município de Curvelo, e que não tenham condições de atender às disposições da legislação urbanística municipal vigente à época.” Questionou em especial o trecho “e que não tenham condições de atender às disposições da legislação urbanística vigente à época. Com a palavra a Conselheira Kelly Cristina Soares disse que consta na Lei de Complementar nº 152/2021, Código de Obras e Edificações do Município de Curvelo, prevê a situação de imóveis que não foram regularizados. Com a palavra o Conselheiro Presidente disse não vê o projeto de regularização, apenas como está no Código de Obras e Edificações, mas como um processo de facilitação de todos os imóveis que estão irregulares; que se existe irregularidade naquelas edificações que deveriam estar regulares de acordo com a legislação vigente, não há razão para não regularizar também os que ainda permanecem irregulares. Registrou a situação do Município que continuará sendo onerado por aqueles que permanecerem irregulares na vigência do Código anterior. Com a palavra, a Conselheira Kelly Cristina Soares indagou se a proposta do Presidente é regularizar as edificações que poderiam ter sido regularizadas aproveitando os critérios da minuta em questão. O Conselheiro Presidente ressaltou que as edificações existentes até a data da publicação da Lei Complementar nº 152/2021, uma vez que as pessoas podem regularizar suas edificações de acordo com o novo Código de Obras. Novamente com a palavra a Conselheira Kelly Cristina Soares indagou se a proposta é regularizar edificações executadas sem prévia licença ou em desacordo com o projeto aprovado, comprovadamente existentes até a publicação da Lei Complementar nº 152/2021, Código de Obras e Edificações, e também alcançar esse público que não tenha condições de atender as disposições da legislação urbanística municipal vigente à época. O Conselheiro Presidente, Pedro Henrique Bianchi esclareceu que até fevereiro de 2021 existem obras irregulares, e que poderiam ser regularizadas com a legislação vigente à época, não irão participar da proposta de anistia; e o que está sendo afirmado na atual proposta, é que somente aquelas que não tinham como regularizar conforme o Código de Obras anterior, é que poderão participar da anistia. Disse que as considerações propostas com a promulgação do novo Código de

Obras e Edificações são diferentes, nem a previsão de transição da obra de uma legislação para outra contemplaria a situação de alguns imóveis. Com a palavra, o Conselheiro Suplente Carlos Henrique Sales Nascimento sugeriu a retirada da parte final do art. 1º da proposta: “e que não tenham condições de atender às disposições urbanísticas vigentes à época.” Usou a palavra a Chefe do Departamento de Tributação e Atendimento, Flávia Carvalho Machado, disse que se a edificação está sem licença prévia e em desacordo com o projeto aprovado, ela já está em desacordo com o a legislação vigente à época. Novamente usou a palavra a Conselheira e Procuradora Geral Kelly Cristina Soares que questionou se o objetivo da anistia é regularizar tudo que está irregular, independente da oportunidade na regra de transição, ou é avaliar quem não foi salvo pela regra de transição. O Conselheiro Presidente disse que é provável aceitar a situação, pois assim poderá agilizar as regularizações; e aquelas que iniciaram após a publicação do Código de Obras e Edificações, não participam da anistia. Ressaltou a necessidade da equipe jurídica revisar a redação do art. 1º da presente proposta de lei. Dando continuidade Pedro Henrique Bianchi passou à leitura do inciso I, § 2º do art. 2º, “(...)tenham instalações hidrossanitárias e elétricas executadas devidamente à rede pública e passeios públicos executados ao longo do meio-fio em frente ao lote;”. Ressaltou que é comum a conclusão da obra, sem o passeio concluído, e indagou se a situação do passeio será considerada. A Conselheira e Procuradora Kelly Cristina Soares disse que é necessário colocar regras na questão dos passeios, caso contrário será uma situação-problema permanente. Retomando a palavra, o Conselheiro Presidente Pedro Henrique Bianchi concordou com a Conselheira Kelly Cristina Soares, que trata de uma situação que precisa ser considerada, portanto, o passeio deverá ser concluído. Registrou a necessidade de alterar a redação do inciso I, § 2º do art. 3º. Prosseguindo à leitura do § 4º, do art. 2º da proposta de lei: § 4º – Considera-se obra paralisada aquela abandonada pelo interessado ou embargada pelo órgão de fiscalização, competente, encontrando-se sem qualquer tipo de intervenção há mais de 30 (trinta) dias”, e indagou se essa situação estava inserida no Código de Obras e Edificações, ou apenas para a regularização ora elaborada. Com a palavra, o Conselheiro Suplente Carlos Henrique Sales Nascimento esclareceu ser uma regra para a anistia. Usou a palavra a Conselheira Kelly Cristina Soares e esclareceu que será necessário adequar o texto, por se tratar de conceito para a proposta de lei ora elaborada. O Conselheiro Presidente disse como não estava descrito no Código de Obras, será necessário descrever como regra para a lei de regularização. Continuando referindo-se ao art. 3º da proposta, questionou a necessidade de inserir na lei os parâmetros ou só a referência, considerando que posterior à aprovação haverá a regulamentação através de um Decreto. Art. 3º: “São passíveis de regularização as edificações que possuem irregularidades nos seguintes parâmetros urbanísticos: (...) § 1º As edificações destinadas ao uso residencial unifamiliar e multifamiliar terão, em cada unidade residencial, ambientes para estar, repouso, preparo de alimentos e higiene. § 2º As edificações destinadas ao uso comercial terão pelo menos um percurso acessível às pessoas com deficiência do logradouro ao interior da edificação, das lojas e das áreas de uso comum da edificação, vãos de acessos com dimensão mínima de 0,80cm, excetuada a hipóteses de impossibilidade de atendimento a esses critérios, comprovada por meio de parecer técnico do RT apresentante. §3º Para efeito do inciso V deste artigo a regularização, nos termos desta lei, independe de anuência dos confrontantes, desde



que comprovada a existência da edificação há mais de um ano e um dia.” Ressaltou ser um artigo extenso, e pensou na regulamentação da lei, e acredita que facilitará na prática, e adotando essa estratégia, será elaborado um Decreto semelhante à lei, e a partir dos casos que se apresentarem vai sendo aperfeiçoado. Com a palavra a Conselheira Dra. Kelly Cristina Soares fez referência ao art. 3º, III: “foram construídas ou ampliadas em desacordo com as Normas do Código de Obras e Normas de Urbanismo do Município de Curvelo”; dizendo que seria viável citar o Código de Obras anterior. Com a palavra o Conselheiro Suplente Carlos Henrique Sales Nascimento disse que o art. 1º já limita quais edificações, e que o Código de Obras anterior, era nominado Código de Obras e Normas de Urbanismo do Município de Curvelo. Retomando a palavra a Conselheira Dra. Kelly Cristina Soares ratificou ser mais um motivo para citar a lei referente ao Código anterior, para não criar nenhuma inconsistência. Prosseguindo, o Presidente Pedro Henrique Bianchi fez referência ao art. 3º, VI: “que não respeitem a taxa de ocupação definida pela Lei Complementar nº 135/2019, observado os seguintes parâmetros: (...)”, e indagou sobre a necessidade de que mencionar no texto parâmetros urbanísticos citados do Plano Diretor, uma vez que as especificações estariam inseridas no Decreto de regulamentação. Ressaltou que embora acredita que constar na lei é interessante, mas a maneira como está na minuta atual não está clara. Continuando disse que não está claro para o cidadão os procedimentos, a responsabilidade de cada um, a categorização das edificações que podem ser regularizadas. Ressaltou que os parâmetros urbanísticos do Plano Diretor citados levam a isso; não consta na proposta a questão das habitações com benefício social, onde até determinada área é uma situação, e assim sucessivamente. Com a palavra, a Conselheira e Procuradora Geral do Município Kelly Cristina Soares disse que pela redação apresentada, o inciso VI do art. 3º, quer dizer que as edificações que não respeitam a taxa de ocupação definidas pelo Plano Diretor, e que foram estabelecidos os parâmetros citados, ou seja, “a) pra lotes com área de até 180m² será permitido taxa de ocupação até 100%; b) lotes com área superior a 180m² será permitido taxa de ocupação de até 80%, sendo que construções que ultrapassarem 80% da taxa de ocupação promoverão o recolhimento do preço público correspondente a regularização onerosa da edificação em dobro.” Continuando esclareceu que pela redação apresentada na proposta, está sendo estabelecido os parâmetros que serão considerados, ainda que não tenham sido respeitados, aqueles previstos no Plano Diretor. Saliu que para fins de anistia, está estabelecendo parâmetros específicos. O Conselheiro Presidente Pedro Henrique Bianchi sugeriu fazer referência no art. 3º, da Lei Complementar 779/1973 (Código de Posturas e Regulamentação), superará a questão, necessitando inclusive alteração no caput do art. 3º. Com a palavra o Conselheiro Xisto Liano Neto disse acreditar que os parâmetros citados na proposta estão deixando muitas edificações de fora. Com a palavra a Conselheira Kelly Cristina Soares sugeriu um artigo específico com os parâmetros para efeito da lei de regularização de edificações. Novamente em uso da palavra o Conselheiro Xisto Liano Neto registrou por experiência, que muitos ocupam cem por cento da área. A Conselheira Kelly Cristina Soares indagou se o estabelecido na proposta de regularização entra como identificação do que é passível de regularização, ou se haverá parâmetros que deverão ser observados para regularizar. O Conselheiro Presidente Pedro Henrique Bianchi disse que se trata de categorização, e citou o exemplo do § 2º



do art. 3º, que remete a edificações destinadas a uso comercial, à acessibilidade, e são situações com vida própria. Acredita que se categorizar trará mais clareza. A Conselheira e Procuradora Geral Kelly Cristina Soares sugeriu fazer referência à legislação federal que trata da acessibilidade, para não correr o risco de estabelecer o mínimo entrar em atrito com a legislação federal e ainda ter problemas como Ministério Público que poderá exigir uma fiscalização de acordo com a legislação federal. Com a palavra o Conselheiro Xisto Liano Neto fez referência à alínea “b”, VII, art. 3º: b) “para lotes com área superior a 180m² até 360m², será permitido o coeficiente de aproveitamento máximo de 2,50 e altura máxima de 9m”; e que conhece uma obra em Curvelo que está embargada e não conseguirá regularizar. O Conselheiro Presidente Pedro Henrique Bianchi disse que todo o art. 3º será revisto, pois é o artigo base da proposta. Usou a palavra a engenheira da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos, esclarecendo que nessa situação de ultrapassar o coeficiente, poderá cobrada uma taxa. Em uso da palavra a Conselheira Kelly Cristina Soares disse que o ideal é estabelecer parâmetros mínimos para atender o máximo de edificações. Com a palavra a engenheira da SMOSU alertou sobre a necessidade de verificar os padrões determinados pelas concessionárias de serviços públicos, por exemplo CEMIG, para não contrariar aqueles padrões já adotados pela empresa. Disse que a alínea “f” do art. 5º: Art. 5º - “Para regularização da edificação, o proprietário ou possuidor deverá apresentar requerimento junto à Administração Municipal acompanhado dos seguintes documentos: f) “detalhes construtivos, rampas, escadas, bem como o passeio e os devidos equipamentos públicos, caso existam, tais como árvores, postes, faixas de segurança e outros;” Com a palavra a Conselheira Kelly Cristina Soares reportou ao inciso IX do art. 3º, que é uma situação semelhante à questão apontada pela engenheira Mariana Matos, ou seja, mencionar que deverá ser observada a norma reguladora correspondente, e não especificar na proposta. O Conselheiro Presidente disse que é preciso ficar atentos para não onerar o cidadão. Reportou à questão levantada pela engenheira Mariana Matos de que se houver situações de ultrapassar o coeficiente, ou seja, não atender os parâmetros existe a taxa para compensar, ou seja, se a irregularidade for maior. Continuando fez referência ao § 3º do art. 3º: Ar. 3º (...) § 3º – Para efeito do inciso V deste artigo a regularização, nos termos desta lei, independe de anuência dos confrontantes, desde que comprovada a existência da edificação há mais de um ano. Indagou se havia necessidade de constar o trecho “desde que comprovada a existência da edificação há mais de um ano.” Em resposta a engenheira da Secretaria de Obras disse que é apenas a título de informação. O Conselheiro Xisto Liano Neto disse que o Código de Obras prevê essa hipótese, tendo o Conselheiro Presidente esclarecido, que apenas a partir da aprovação do atual Código de Obras e Edificações, ou seja, 01 de fevereiro de 2021, e em complementação a Conselheira Kelly Cristina Soares ressaltou que com o marco temporal, é 02 de fevereiro de 2021, não existirá obra com menos de um ano. Prosseguindo o Conselheiro Presidente Pedro Henrique Bianchi passou ao Art. 4º - “Não serão passíveis de regularização as edificações:”. Atentou para o inciso IX – “que possuem débitos tributários”, registrou a preocupação em restringir por questões de débito. Disse que mesmo sendo legal, pode acontecer uma situação do cidadão querer regularizar para quitar o débito, porque o imóvel ganha valor. O Conselheiro Presidente e a Conselheira Kelly Cristina Soares sugeriram suprimir o inciso IX do art. 4º, que tiveram a aquiescência dos Conselheiros



presentes. A engenheira Mariana Matos disse que na última reunião do COMDESP foi levantada a situação prevista no inciso V do art. 4º: “situadas em áreas consideradas tecnicamente de risco”. O Presidente do COMDESP disse que a Lei Complementar nº 135/2019 (Plano Diretor) prevê o Anexo VI – Restrições Ambientais e Vulnerabilidade do Município de Curvelo, e o Conselheiro suplente Jefferson Pereira da Silva, representante da Defesa Civil, já está fazendo levantamento para atualizações dessas áreas. O Conselheiro Walid José dos Santos, representante da Corporação Bombeiro Militar mencionou a necessidade do Plano de Urgência Municipal, inclusive incluir as áreas de risco. Ratificou a necessidade de atualização e fez referência à área próxima ao Bairro Jóquei Clube que antes não estava mapeada como área de risco, e desde 2018 está interditada. Com a palavra o Conselheiro Presidente ressaltou a importância das colocações do Conselheiro Wladir José dos Santos, registrou que será enviado ofício ao Departamento de Defesa Civil para atualização das áreas de risco junto ao Corpo de Bombeiros. Dando continuidade aos trabalhos passou à leitura do “Art.5º - Para regularização da edificação, o proprietário ou possuidor deverá apresentar requerimento junto a Administração Municipal acompanhado dos seguintes documentos: 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; (...) §1º 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. §2º - 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.” Antes de iniciar o debate sobre o artigo, o Presidente do COMDESP Pedro Henrique Bianchi disse que nas leis de regularização que analisou, somente o proprietário era permitido participar do processo, ou seja, o nome que consta da matrícula. Disse que é pertinente, e traz para discussão já que envolve a questão jurídica. Usou a palavra a Conselheira Kelly Cristina Soares dizendo que é uma situação muito importante, já que se permitir que o possuidor faça o processo, é atribuir ao Executivo a responsabilidade de análise da regularidade da posse. O Conselheiro Presidente ressaltou que não consta na relação de exigências a matrícula, que no seu ponto de vista é importante. Retomando a palavra a Conselheira Kelly Cristina Soares sugeriu determinar o tipo de possuidor, e como exemplo citou os casos de inventários que não foram finalizados, portanto não é possível provar a titularidade da propriedade, mas é possível provar a propriedade; outro exemplo, são as edificações em áreas invadidas, onde a cidade constrói de forma irregular e regulariza através da anistia, e posteriormente com o documento do Poder Público pode usá-lo na disputa de um imóvel, mas é possível estabelecer parâmetros para esse tipo de situação. O Conselheiro Roberto Menezes Maciel fez referência a imóveis alugados, vendidos através de contrato de compra e venda, e em complementação a Conselheira Kelly Cristina Soares registrou ser muito comum na cidade a comercialização de imóveis sem matrícula, sendo necessário estabelecer os documentos que serão aceitos para efeito desta regularização. O Conselheiro Presidente ressaltou que seria mais uma oportunidade do cidadão regularizar o imóvel perante o cartório, registrou que nas três leis que analisou com semelhança do tema, o documento utilizado é a matrícula.

H. J. W. D.

P. H. B.

K. C. S.

R. M. M.

✓

K. C. S.

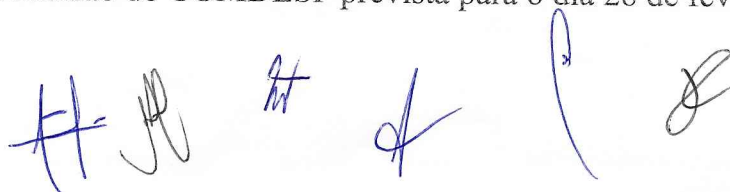
W. J. D.

Prosseguindo fez referência à alínea “a”, I, art. 5º (...): a) “planta do terreno, com exata indicação das divisas confinantes do lote, ou a parte do lote da orientação magnética, da sua posição com relação aos logradouros públicos e a esquina mais próxima; das construções já existentes, no mesmo e nos lotes adjacentes;” Esclareceu que a expressão “exata indicação”, não é possível estabelecer, pois sempre que chega no cartório tem que fazer as correções. A engenheira Mariana Matos disse que está igual ao que é estabelecido para os projetos atualmente. O Presidente Pedro Henrique Bianchi disse que como nunca houve problema com essa questão, é possível mantê-la; fez referência aos documentos citados na alínea “e” do inciso IV do art. 5º, “e) guias de IPTU, contas de água, luz e contratos particulares com firma reconhecida;”, e disse que não tem clareza se todos os documentos citados podem ser tratados da mesma maneira. Com a palavra o Conselheiro Xisto Liano Neto disse que a própria Prefeitura pode autenticar os documentos, não sendo necessário ir ao cartório, inclusive é previsto na legislação federal. O Conselheiro Presidente disse que sendo um procedimento administrativo, poderá ser autenticado. Mas que a documentação é um ponto ainda a ser considerado em pesquisa, dado que a clareza sobre as disposições dos documentos poderá determinar o sucesso ou o fracasso da lei. Continuando, iniciou a análise do §1º do art. 5º (...) “§ 1º – Quando se tratar de lote com mais de um proprietário ou de condomínio, onde exista a figura do representante legal, devera constar no processo a autorização de todos os proprietários através de Documento de Anuência, Autorização ou Procuração.” O Conselheiro Presidente Pedro Henrique Bianchi, disse que achou que o parágrafo merece atenção, já que estão sendo tratados assuntos individuais, ou seja, apenas uma obra. O texto cita lote e condomínio, e o remeteu à regularização fundiária que não pode ser confundida com a regularização que está sendo discutida para este PL. Usou a palavra, a engenheira Mariana de Matos referindo-se à indicação um representante dos condôminos, através de documento para anexar ao processo. O Conselheiro Presidente também se referiu à expressão “lotes”, e que o que está sendo regularizado são edificações. A Conselheira Kelly Cristina Soares reportou à situação que acontecia antes da autorização do desdobro, em que eram construídos mais imóveis em uma área e era feito um acordo de condomínio. O Presidente do COMDESP disse ser necessário analisar esse parágrafo para tais considerações. Quanto ao § 2º do art. 5º. “§ 2º – 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 de regularização.” Em uso da palavra, a engenheira Mariana Matos esclareceu que se uma parte da edificação já existia antes de 2018, já estaria regularizada, e o cidadão quer regularizar a parte que foi construída posteriormente. O Conselheiro Presidente disse que é importante mencionar o Decreto nº 3488/2018, que dispõe sobre o lançamento de edificações no cadastro imobiliário do Município, o que trará transparência, e indagou se as edificações que foram declaradas regulares pelo Decreto anterior, poderão pleitear essa regularização. A Conselheira Kelly Cristina Soares disse que no início da proposta não houve a previsão de regularização parcial, então é uma situação que caso permaneça, necessita contextualizar no início do texto/proposto. Com a palavra o Conselheiro suplente Carlos Henrique Sales Nascimento disse que a intenção é cobrar valor complementar a cada irregularidade não verificada na declaração do responsável técnico. O Conselheiro Presidente disse que nas três leis de outros municípios que analisou, a cobrança era por

metragem; e passou a discussão de multas e valores para a próxima reunião com a apresentação de slides de valores. Passando à análise do “Art. 6º – Concluída a regularização da edificação será concedida a Certidão de Baixa de Construção/Habite-se, que será expedida mediante vistoria do imóvel, constatadas as seguintes condições: I – que a edificação existente se encontra de acordo com o projeto de levantamento considerado apto.” Com a palavra o Presidente do COMDESP, Pedro Henrique Bianchi questionou se a fiscalização seria do setor de engenharia ou fiscalização. Em resposta o Conselheiro e Secretário Municipal de Obras respondeu que seria da fiscalização. O Presidente do COMDESP disse ser necessário registrar no texto do inciso essa responsabilidade. Passou à análise do § 2º do art. 6º (...) § 2º - “que foram atendidas as condições previstas no art. 2º desta lei;”. Disse que o art. 2º trata do critério para entrar no programa, e não do que precisa ser regularizada. Ressaltou que embora o art. 2º contempla o que precisa ser olhado pelo setor de engenharia, também contempla outros pontos, não cabendo à fiscalização naquele momento. A engenheira Mariana Matos disse que trata-se de matéria da legislação atual. Conselheiro Presidente ratificou que é preciso deixar claro que essa proposta anistia não é a lei atual, e sim uma lei específica. Novamente em uso da palavra a engenheira Mariana Matos disse que alguns itens da atual legislação foram inseridos na proposta de regularização. Retomando a palavra o Conselheiro Presidente disse que a questão dos cálculos serão tratados na próxima reunião, para que possamos dar continuidade à pauta da reunião. Ressaltou que Conselheiros podem fazer a análise e enviar as sugestões por e-mail, possibilitando a votação da matéria na próxima reunião extraordinária. O Presidente do COMDESP, Pedro Henrique Bianchi fez referência aos pontos que não foram abordados na minuta: ISS, apresentação de notas fiscais para comprovação da despesa; usucapião, previsão de criar um fundo. Referiu-se também à minuta que está sendo elaborada sobre a regularização das calçadas com a finalidade de trazer mais clareza sobre o assunto, segurança, acessibilidade, organização dos eventos da cidade etc; obrigatoriedade quanto à manutenção das calçadas; “faixa livre” (local onde as pessoas circulam), sendo necessário estar 100% disponível para a acessibilidade; largura mínima (1 metro? 1,20m?); mínimo será variável em cada zoneamento; exigências e diretrizes de acessibilidade; A “conversa” com o Código do Meio ambiente em relação à vegetação; tipos de pisos: padronização, absorção, segurança etc.; preocupação com as exigências conforme o caso: terreno menor paga menos, maior paga mais; lógica de não ser mais barato para quem está irregular poder pagar a multa do que poder regularizar; situações em que pela urgência, a prefeitura terá de intervir (e os meios da cobrança pelo serviço, sem prejuízo da multa); empresas prestadoras de serviços que utilizam dos passeios também deverão ser responsabilizadas e eventualmente penalizadas; função de quem fiscaliza; forma de cálculo da multa, etc. Dando prosseguimento aos trabalhos o Conselheiro Presidente passou a palavra para o Conselheiro e Secretário Municipal de Obras e Serviços Urbanos para explanar sobre permeabilidade. Com a palavra o Conselheiro Valério Diniz Mourthé esclareceu sobre permeabilidade e a sua necessidade. A necessidade é para haver alívio no sistema pluvial, e não sendo a cidade totalmente impermeável, haverá contribuição para o lençol freático. Disse que o Município está com dois empreendimentos parados, devido à permeabilidade constante na legislação municipal e citou o art. da Lei Complementar 149/2020 (Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo), que trata do assunto: “Art. 129: Os valores da taxa de



permeabilidade devem ser cumpridos mediante área descoberto e permeável dotada de vegetação e livre de qualquer elemento construtivo que impeça ou dificulta a infiltração da água no solo. Parágrafo único: Os valores da Taxa de permeabilidade estão fixados por zona urbana no Anexo XIII do Plano Diretor.” Disse que foi apresentado por um dos investidores uma proposta de empreendimento cuja área será pavimentada, porém com um componente filtrante com oito vezes mais a permeabilidade exigida pela norma. Salientou que a legislação prevê a área permeável natural, não abrindo mão da vegetação e área natural. O Plano Diretor prevê o bônus, com a construção da caixa, mas dependendo do tamanho da caixa e a força da chuva, a água pode passar direto. Esclareceu que sua proposta é alterar um art. da Lei Complementar nº 149/2020 (Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo). Entregou ao Conselheiro Presidente Pedro Henrique Bianchi o documento com informações sobre o empreendimento e a manifestação da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos, sobre o assunto. Ressaltou que a proposta do empreendedor, diante da situação é utilizar mecanismos técnicos que possibilitam otimizar infiltração, com testes descritos pela NBR 16416/2015 – Pavimentos Permeáveis de Concreto. Em uso da palavra o Conselheiro Presidente disse que será um tema para a próxima reunião, e esclareceu que mesmo sem uma análise amíúde, a proposta talvez seja melhor acolhida pelo pelo PRODEC, Programa de Desenvolvimento Econômico de Curvelo, que flexibiliza normas para alguns empreendimentos. Registrou que ao alterar na Lei Complementar a situação se generaliza, e podendo ocorrer que nem todos os empreendedores tenham esse cuidado, como na a situação ora apresentada, inclusive com os testes e exames a respeito da pavimentação. Esclareceu que será analisado e se for pertinente propõe a alteração na legislação. Com a palavra a Conselheira Kelly Cristina Soares disse que mesmo que mantenha a vegetação, é possível acrescentar a proposta de pavimentação comprovadamente com tecnologia sustentável. Também comentou sobre a situação apresentada pelo Conselheiro Valério Diniz Mourthé, a engenheira da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Mariana Matos sugerindo parâmetro de permeabilidade acima de oitenta por cento. Com a palavra o Conselheiro Roberto Menezes Maciel disse que essa proposta apresentada vem ao encontro com um assunto já debatido nas reuniões de priorizar essas áreas no afastamento frontal, proporcionando mais respiração das vias, e também por não permitir a edificação na área frontal. A engenheira Mariana Matos registrou que ao adquirir os blocos permeáveis, dificilmente vai retirar para construção, devido ao custo dos mesmos. Dando continuidade à pauta da reunião o Conselheiro Presidente anunciou a necessidade de uma comissão para fiscalizar os loteamentos e transferiu a palavra para o Conselheiro Valério Diniz Mourthé. Com a palavra o Conselheiro disse que ainda não existiu no Município uma fiscalização na implantação da infraestrutura dos loteamentos. A necessidade desse acompanhamento é porque se a infraestrutura não for de qualidade, será ônus futuro para o Município, como a pavimentação por exemplo. Com a palavra o Presidente Pedro Henrique Bianchi disse que já existe a fiscalização municipal na entrega da obra, mas a fiscalização de acompanhamento é necessário formalizar. Concluindo esclareceu o tema Tecnologia 5G será apresentada na próxima reunião. Cumprida a finalidade da reunião, e nada mais a havendo a constar, o Conselheiro Presidente Pedro Henrique Bianchi registrou, que no mês de fevereiro haverá uma reunião extraordinária, com data a ser comunicada e a próxima reunião do COMDESP prevista para o dia 28 de fevereiro



Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature on the left and several smaller initials and marks on the right.



Handwritten signature on the right margin.




Handwritten signature on the right margin.



Handwritten initials on the right margin.


(terça-feira), 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 26 de janeiro de 2023.

  
Pedro Henrique Bianchi  
Presidente do COMDESP

  
Kelly Cristina Soares  
Titular

  
Vitor Augusto Assis Barcelos  
Titular


Roberto Menezes Maciel  
Titular

  
Ivete Moura Pacheco Silva  
Titular

  
Xisto Liano da Cruz Neto  
Titular

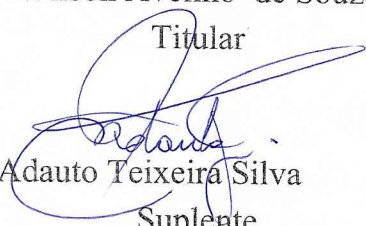
  
Valério Diniz Mourthé  
Titular

  
Walid José dos Santos  
Titular

  
Eduardo André Avelino Júnior  
Titular

  
Aniel da Costa Lima  
Titular

Wilson Avelino de Souza  
Titular

  
Adauto Teixeira Silva  
Suplente

