

**ATA DA SÉTIMA REUNIÃO DO
CONSELHO MUNICIPAL DE
DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL E
PLANEJAMENTO. ANO DE 2025.**

Aos trinta e um dias do mês de julho do ano de dois mil e vinte e cinco, às dez horas no auditório da Procuradoria Geral do Município, situado à rua Prefeito Irineu Moreira Gonzaga, nº 90 - Centro, reuniu o COMDESP - Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável e Planejamento, sob a presidência do Conselheiro Vitor Augusto Assis Barcelos - Secretário Municipal de Planejamento, Orçamento e Gestão. Após tolerância regimental de quinze minutos registrou a presença dos seguintes Conselheiros: Kelly Cristina de Oliveira Soares - Procuradora Geral do Município; Anne Jennifer Silva Smith Xavier - representante da Secretaria Municipal de Planejamento, Orçamento e Gestão; Alice Pinheiro de Assis, suplente - representante da Secretaria Municipal de Administração; Jaci de Lima Fernandes Júnior - representante da CDL; Jefferson Pereira Silva - representante do Departamento Municipal de Fiscalização e Regulação Urbana; Carolina Vieira de Andrade - representante do CEFET/MG; Wilson Avelino de Souza - representante Sechobares; Giovanna de Almeida Pereira Lopes - representando os Distritos Rurais; Valério Diniz Mourthé - representante da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos; Gustavo Diniz Gonzaga - representante da classe de Arquitetos/Urbanistas e Engenheiros Civis; André Alves Ribeiro - representante da Coordenadoria Municipal de Proteção e Defesa Civil; Sâmia Maia Epifânio de Oliveira - Suplente Secretaria Municipal de Educação; Valério Diniz Mourthé - Secretário Municipal de Obras e Serviços Urbano; Adauto Teixeira Rodrigues - representante das entidades zona urbana. Havendo número legal, o Conselheiro Presidente declarou aberta a reunião. Em seguida, registrou a presença de: Suplentes: Euller Gonçalves Henrique; Thaís Soares e Silva; Humberto Pinto Silva e Mariana Rodrigues Louzada, além da equipe interna de trabalho do COMDESP: Carlos Henrique Sales Nascimento; Flávia Carvalho Machado - Subsecretária de Administração e Fiscalização Tributária; Vitória Aparecida Barboza Figueiredo e Gisele Pereira Rocha, Gustavo Joseph Ribeiro Soares - equipe técnica das Secretarias Municipal da Fazenda, e Planejamento,

cl

cl

cl

cl

cl

cl

cl

cl

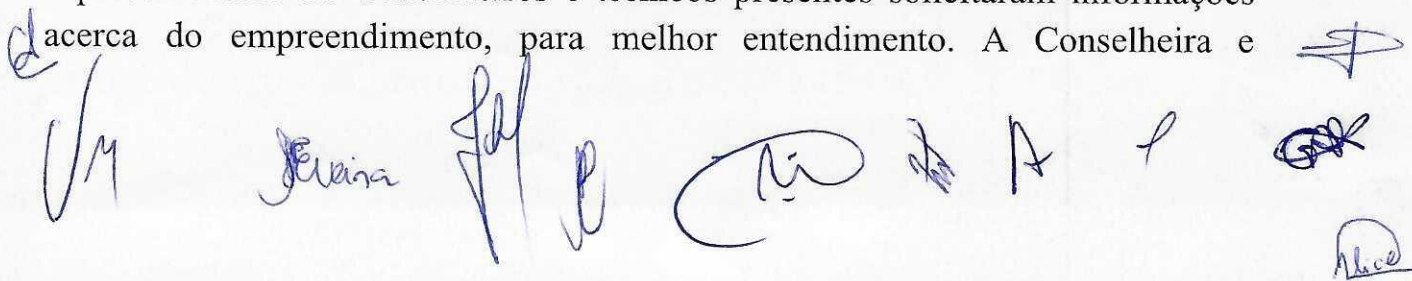
cl

cl

cl

cl

Orçamento e Gestão; Warley de Oliveira Freitas e Matheus Henrique Queiroz - Setor de Cadastro, Júlio Afonso Soares de Castro - assessor jurídico da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos; Mariana Gonçalves Bueno Rodrigues - Secretária Municipal de Meio Ambiente; Rangell Oscar Louzada de Miranda e Luiza Raeli M. Penna da GM Urbanismo/URBCO; Cleiton Antônio Rodrigues - representante da Cia. Bombeiro Militar e Yasmin Cristine Rocha Teles - ASCCARE. Dando continuidade aos trabalhos o Conselheiro Presidente, anunciou a pauta da reunião: 1 - Loteamento Fazenda Santo Antônio; 2 - Afastamento frontal; 3 - Testada em ZEIS. O Conselheiro Presidente apresentou a Secretária Municipal de Meio Ambiente, nomeada recentemente, Mariana Gonçalves Bueno Rodrigues. Convidou para apresentação a arquiteta urbanista Luiza Raeli M. Penna e o engenheiro Rangell Oscar Louzada de Miranda da GM Urbanismo/URBCO, representando o Loteamento Fazenda Santo Antônio com localização e acesso através da Avenida Dr. Dalton Moreira Canabrava, próximo ao empreendimento Martminas. Ainda com a palavra o Conselheiro Presidente esclareceu que o Loteamento Fazenda Santo Antônio, sob matrícula nº 29.077, 12,4 ha, margeia o Ribeirão Santo Antônio e confronta com a Av. Dr. Dalton Moreira Canabrava. Com a palavra a arquiteta urbanista Luiza Raeli M. Penna representante do GM Urbanismo/URBCO, disse que o Loteamento Fazenda Santo Antônio surgiu em função do Mart Minas. Esclareceu que o sistema viário proposto para o empreendimento se sobrepõe a ZPS - Zona de Proteção Sustentável em dois pequenos trechos onde não existe vegetação relevante. Registrou que no seu entendimento a legislação municipal vigente não traz impedimentos quanto à implantação de sistema viário neste zoneamento, bem como a mancha de zoneamento se estende por área onde não existe vegetação passível de preservação nos trechos onde seria implantado o sistema viário. Concluindo, esclareceu que o empreendedor aguarda a manifestação do COMDESP e o prosseguimento da análise do projeto pelas Secretarias de Municipal de Obras e Serviços Urbanos, de Meio Ambiente, e demais secretarias e órgãos envolvidos na análise e aprovação de novos loteamentos. Registrou que o terreno sofreu algumas ocupações irregulares, acreditando a questão já tenha sido resolvido, já que um parcelamento regular restringe as ocupações irregulares que naturalmente podem acabar surgindo. Foram apresentados mapas com informações sobre o Loteamento que passam a integrar a presente Ata. Os Conselheiros e técnicos presentes solicitaram informações acerca do empreendimento, para melhor entendimento. A Conselheira e



Procuradora Geral do Município, Kelly Cristina de Oliveira Soares, alertou sobre a existência da Operação Urbana Consorciada Ribeirão Santo Antônio, sendo necessário verificar se o empreendimento está inserido nessa OUC, tendo o Conselheiro Presidente esclarecido que a Operação Urbana Consorciada é feita para uma área específica, e que por ser denominada Ribeirão Santo Antônio não quer dizer que esteja inserida. Dando continuidade aos trabalhos, o Conselheiro Presidente esclareceu que a apresentação na reunião foi para formalizar a solicitação de manifestação. Esclareceu que a proposta será analisada pela equipe técnica e somente após o estudo e análise necessário, será apresentada para discussão e deliberação dos Conselheiros. Prosseguindo o Conselheiro Presidente anunciou o item seguinte da pauta - Afastamento Frontal, salientando ser uma demanda do setor de construção civil e de proprietários que pretendem maximizar o potencial construtivo de seus terrenos, principalmente quando a destinação é comercial. Esclareceu que o afastamento frontal é uma ferramenta relevante do planejamento urbano, que deve ser aplicada com flexibilidade e análise contextual para maximizar os benefícios urbanos, ambientais e sociais, minimizando impactos negativos como a baixa densidade e a segregação socioespacial. Continuando exemplificou a região central já consolidada com construções praticamente no alinhamento, sendo necessário avaliar se técnica e economicamente é viável para sociedade autorizar a flexibilização frontal. O afastamento frontal é a distância mínima prevista em lei entre a edificação e o alinhamento do lote com a via pública (calçada ou rua); trata-se de um instrumento de ordenamento urbano que visa controlar a ocupação do solo, disciplinando onde as construções podem ser implantadas dentro do terreno, com o propósito de promover condições adequadas de iluminação, ventilação, segurança, acessibilidade, privacidade, além de contribuir para a harmonia e integração das edificações com o espaço público. Concluindo disse que a adoção criteriosa do afastamento frontal das edificações é um fator determinante para o desenvolvimento urbano equilibrado e sustentável em qualquer município, inclusive em Curvelo. O afastamento frontal impacta diretamente a paisagem urbana, a circulação de pedestres, a acessibilidade, a ventilação natural das vias e o aproveitamento máximo do potencial construtivo de cada lote. Para explanar sobre a proposta de adequação na legislação, o Conselheiro Presidente convidou o Conselheiro e Fiscal de Obras Jefferson Pereira da Silva engenheiro civil por formação e o Conselheiro suplente Humberto Pinto Silva que é arquiteto urbanista de formação para uma mais informações a respeito. Com a palavra,

Um

Pereira

Jeff

NE

- M

A

A

2

11

11

11

Alco

Jefferson Pereira da Silva esclareceu que afastamento frontal é um recuo que a construção deve ter em relação ao limite frontal do terreno, buscando garantir, dentre outros aspectos, a salubridade, privacidade e infraestrutura futura. Registrou o art. 137 da Lei Complementar nº 149/2020: “*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. § 1º - Em todos os terrenos na zona urbana do município, exceto os localizados nos Eixos de Verticalização, será permitida a edificação de imóveis de uso não residencial ou de uso misto, com afastamento frontal zero, cumpridos os seguintes requisitos: I - não exceder 7,50m (sete metros e cinquenta centímetros) de altura, excetuando-se os volumes de caixa d'água, caixa de máquinas ou caixa de escada; II - estar localizado na face de quadra cuja soma das fachadas dos imóveis já existentes, construídos com afastamento zero corresponda ao percentual igual ou superior a 70% (setenta por cento) de toda sua extensão.*”

Esclareceu que o tema “afastamento frontal” recentemente foi pauta no COMDESP, disse que na prática, a exigência de 70% restringe consideravelmente o número de quadras e imóveis aptos a adotar esse modelo, restringindo o potencial de adensamento e de desenvolvimento de usos mistos essenciais para cidades mais dinâmicas, atrativas e acessíveis. Continuando disse que atualmente como consta na legislação, pode-se considerar uma regra bastante generalista, visto que pode desconsiderar especificidades de regiões; redução de área útil; dificuldade de reocupação de imóveis antigos; descontinuidade das fachadas. Apresentou aos presentes fotos da região central onde a maioria das edificações foram construídas no alinhamento, a exemplo da Rua Pacífico Mascarenhas, Rua Afonso Pena, Av. Dom Pedro II que majoritariamente possui imóveis comerciais, e alguns residenciais, assim como na Rua Joaquim Felício. Apresentou ainda a imagem de um imóvel na Rua Guarani, em 2019, construída no alinhamento, onde a nova construção, pela legislação atual, teve que seguir afastamento. Concluindo o orador Jefferson Pereira da Silva registrou que proposta de alteração sugere reduzir o percentual de 70% para 50% das fachadas edificadas com afastamento zero, conforme levantamento técnico; sendo que a flexibilização permite que mais quadras se enquadrem no critério, ampliando as possibilidades de novos empreendimentos aproveitarem melhor o terreno, especialmente em áreas urbanas que possuem

✓M

Jefferson

P

(M)

A

✓

GR

Allice

uso consolidado, porém com alta dispersão construtiva. Usou a palavra o Conselheiro Presidente esclarecendo que a Secretaria Municipal de Planejamento, Orçamento e Gestão tem recebido demandas de pessoas que desejam fazer a transição do uso residencial para misto, até mesmo com demolição de imóveis residenciais antigos para construção com transição de atividade, novos métodos construtivos atuais, mais segurança, mas com inviabilidade econômica devido à perda desse espaço. Ratificou os principais impactos positivos da alteração: - a otimização do Potencial Construtivo, ou seja, ao permitir afastamento frontal zero em um número maior de quadras urbanas, amplia-se a área útil do lote, viabilizando projetos mais rentáveis e inovadores, atraindo investimentos e fomentando o desenvolvimento econômico local; - a revitalização urbana, com a flexibilização tende-se a estimular a ocupação de vazios urbanos e a renovação de fachadas, criando ruas mais contínuas, seguras e visualmente atrativas; - estímulo ao uso misto: facilitando a implementação de edifícios com funções variadas, contribuindo para um ambiente urbano mais funcional. A adequação proposta reduz a rigidez normativa sem abrir mão do controle contextual, pois mantém a exigência de haver um mínimo de ocupação consolidada na quadra, garantindo coerência urbanística, potencializa o dinamismo econômico e social, ao mesmo tempo em que mantém o alinhamento com as normas de consolidação urbana e os princípios de planejamento estratégico do Município. A Conselheira Kelly Cristina Soares de Oliveira referiu-se a discussões anteriores sobre afastamento frontal, indicando que o tema já havia sido objeto de debate no Conselho, o que reforça a necessidade de uma solução consolidada. O Conselheiro Humberto Pinto Silva sugeriu aprofundar os estudos, considerando as especificidades das vias públicas, como largura da rua, fluxo de pedestres e veículos, e a presença de equipamentos urbanos, que podem influenciar a aplicação do afastamento zero. A Conselheira Mariana Rodrigues Louzada destacou que a flexibilização proposta não se aplicaria ao Eixo de Verticalização, onde as regras de ocupação do solo são geralmente mais rigorosas e já preveem um adensamento específico. O Conselheiro Presidente, diante da manifestação da engenheira Mariana Rodrigues Louzada esclareceu que na próxima reunião será feita uma apresentação sobre Eixo de Verticalização, qual a sua destinação, para verificar se para as ruas que já possuem característica comercial, é possível a flexibilização. Houve questionamentos dos Conselheiros presentes, quando se trata de uma rua nova de um loteamento, e que não tem ainda construções. O

cd

VH

Mariana

fl

CP

W

W

A

fl

W

W

W

Alice

Conselheiro Humberto Pinto Silva disse que como urbanista entende ser necessário ter a cidade dentro dos loteamentos e citou o exemplo apresentado na reunião de um projeto de loteamento residencial, e que ninguém vive sem uma farmácia, padaria, um comércio, sendo necessário colocar todos esses conceitos nos loteamentos, eixos de verticalização, sendo muito difícil discutir ocupação e eixos de verticalização em terrenos tão pequenos como o de Curvelo. Disse que normalmente os loteamentos que se apresentam com uma ocupação única, e acredita que é preciso estudar um pouco mais sobre o conceito de cidade e novos loteamentos. O Conselheiro Presidente disse que em um loteamento novo, mesmo com a flexibilização, e o quarteirão não tendo nenhuma construção, não atingirá a regra de cinquenta por cento no alinhamento. Usou a palavra a Conselheira Kelly Cristina Soares de Oliveira, disse que Curvelo possui uma característica única, os imóveis mais antigos são no alinhamento, inclusive imóveis residenciais com janela na calçada, e no seu entendimento terrenos novos, loteamentos novos é preciso seguir a legislação, que é pautada no Plano Diretor, que possui um Anexo que trata dos usos e ocupação do solo. Usou a palavra o Conselheiro Valério Diniz Mourthé, dizendo que é necessário verificar o tipo de construção nos loteamentos, visto que estão sendo construídos vários galpões, e com isso tem aumentando o trânsito de veículos pesados, o que tem danificado a pavimentação que não é prevista para veículos pesados. O Conselheiro Presidente comunicou que na próxima reunião será abordada a situação apresentada pelo Conselheiro. Retomando a palavra, o Conselheiro Jefferson Pereira da Silva ratificou que a proposta é apenas alterar o percentual de 70% para 50%. Usou a palavra a Conselheira Carolina Vieira de Andrade que indagou se o fiscal ao constatar esse percentual verifica se a edificação é regular. Em resposta o Conselheiro Presidente disse que para a regularização de edificações é utilizada a Lei nº 3654/2023, que estabelece critérios para regularização de edificações nos termos do § 3º do art. 48, da Lei Complementar nº 152/2021. Novamente retomou a palavra o Conselheiro suplente Humberto Pinto Silva disse que a flexibilização proposta é para as áreas já consolidadas. O Conselheiro Euller Gonçalves Henrique disse que o Estatuto das Cidades já prevê a revisão periódica do Plano Diretor, devido à constante mudança das cidades, e citou como exemplo que se hoje determinada rua está inserida no Eixo de Verticalização, e em outra época já não tem essa característica; registrou que não vê como um problema e sim como está alimentado pelo comércio, tendo em vista o crescimento de Curvelo. Usou a palavra o Conselheiro Gustavo

cl

V/M

Jefferson

VP

Carolina

Valério

A

✓

curvelo

→

Nice

Gonzaga registrando que na época da discussão do Plano Diretor foi apresentada essa sugestão, mas não foi acatada, sob a justificativa de expansão urbana, e propôs a verificação de composição de elemento construtivo o percentual de vinte por cento. Com a palavra o Conselheiro Presidente solicitou ao Conselheiro Gustavo Gonzaga encaminhar por email as propostas para a próxima reunião. Em seguida submeteu à votação a proposta de flexibilização em discussão: A proposta de alteração do inciso II, do § 1º do art. 137 da Lei Complementar nº 149/2020, que visa estabelecer o percentual igual ou superior a 50% de fachadas de imóveis com afastamento zero, foi submetida a votação e validada pelos Conselheiros presentes, passando a vigorar com a seguinte redação: “Art. 137 - (...); § 1º (...); I - (...) II - estar localizado na face de quadra cuja soma das fachadas dos imóveis já existentes, construídos com afastamento zero corresponda ao percentual igual ou superior a 50% (cinquenta por cento) de toda sua extensão.” Prosseguindo com a pauta, o Conselheiro Presidente registrou que chegou ao COMDESP demanda de uma cidadã requerendo análise da legislação quanto à testada mínima para os lotes de 125m² na Zona Especial de Interesse Social, em que a mesma protocolou documento requerendo o desdobro de um lote no Loteamento Cidade Nova, e diante da legislação vigente, seu requerimento foi considerado inapto. O Conselheiro Presidente esclareceu que em consulta à legislação, especialmente à Lei Complementar nº 180, de 09 de agosto de 2022, que alterou a Lei Complementar nº 135/2019, que contém o Plano Diretor do Município de Curvelo, oriunda da Conferência Municipal de Política Urbana e Audiência Pública realizadas em 2022, foi constatado erro material em não especificar claramente no inciso IV do art. 1º, “alterações na Zona Especial de Interesse Social (ZEIS I e ZEIS II), e a alínea “b” - testada mínima de 5m.” Registrou que em 2022, a intenção de alteração na Lei Complementar nº 135/2019 (Plano Diretor), ao reduzir a área mínima dos lotes de 180 para 125m² em determinadas zonas do perímetro urbano, foi para viabilizar o desdobro de lotes, em benefício principalmente de pessoas de menor poder aquisitivo; a legislação na época, inviabilizava financiamentos junto às instituições financeiras que adotam a Lei Federal, 6766/1979, (parcelamento do Solo Urbano), que estabelece para loteamentos pelo menos os seguintes requisitos: lotes com área mínima de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 (cinco) metros. Continuando disse que durante a Conferência Municipal de Política Urbana e a Audiência Pública acontecidas em 19 e 31 de maio de 2022 respectivamente, a adoção do lote mínimo de 125

de

✓

Receber

✓

✓

✓

A

✓

✓

✓

m² e testada mínima de 5m, defendida exaustivamente questão foi aprovada. Prosseguindo salientou que após a aprovação da Lei Complementar nº 180/2022, foram registrados dois requerimentos de desdobro, um lote de esquina que foi aprovado, e a demanda ora encaminhada ao COMDESP, de um lote localizado na ZEIS denominada Loteamento Cidade Nova. Através de apresentação em multimídia, o Conselheiro Presidente comprovou a discussão em torno da área mínima e testada mínima, tendo como base a legislação federal, durante a Conferência Municipal de Política Urbana e Audiência Pública. A Conselheira, Kelly Cristina Soares de Oliveira, disse que se existe a comprovação de que na Conferência Municipal e na Audiência ficou deliberado a área mínima de 125m² e testada mínima de 5m para a ZEIS - Zona Especial de Interesse Social, e sendo apenas um erro na legislação, não há necessidade de outra deliberação. Retomando a palavra o Conselheiro Presidente registrou a ocorrência na reunião, e esclareceu que será encaminhado à Procuradoria Geral do Município para a elaboração da alteração, haja vista que existem pessoas de baixa renda que estão aguardando essa retificação, que só pode ser constatada devido à uma solicitação de alvará de construção em uma ZEIS. Não havendo nenhuma manifestação contrária por parte dos Conselheiros, foi submetida a votação a alteração no Anexo XIII - Parâmetros Urbanístico de Uso e Ocupação do Solo nas Zonas Urbanas - da Lei Complementar nº 135, de 04 de abril de 2019 - Plano Diretor, onde se lê: Zona: ZEIS II, Testada Mínima: 10 m, leia-se: Zona: ZEIS (ZEIS I e ZEIS II), Testada mínima: 5 m, prevalecendo o resultado das discussões ocorridas na Conferência Municipal de Política Urbana acontecida em 19 de maio de 2023 e Audiência Pública em 31 de maio de 2022. Os Conselheiros concordaram unanimemente, passando a vigorar com a seguinte redação: "Anexo XIII - Parâmetros Urbanístico de Uso e Ocupação do Solo nas Zonas Urbanas - da Lei Complementar nº 135, de 04 de abril de 2019 Zona: ZEIS (ZEIS I e ZEIS II), Testada mínima: 5 m. Prosseguindo, o Conselheiro Presidente agradeceu a colaboração dos presentes, e registrou que foram duas deliberações importantes para o planejamento urbano da cidade. Solicitou a palavra Conselheira Carolina Vieira Andrade representante do CEFET, para convidar os Conselheiros e demais presentes para a semana comemorativa dos 115 anos da instituição e 15 anos da unidade Curvelo, entre os dias 8 e 12 de setembro, com vários eventos, e a programação será enviada no grupo whatsapp. Nada mais havendo a constar e cumprida a finalidade da reunião, comunicou a previsão da próxima reunião do COMDESP, ou seja, para o dia 28 de agosto, às

de

✓M

Carolina

de

P

W

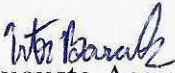
de

A

de

de

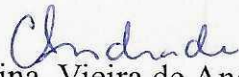
10h, no auditório. Agradeceu a presença de todos e foi encerrada a reunião. A presente ata elaborada de forma sucinta vai assinada por todos os presentes, acostada da apresentação e disponibilizada no link : <https://curvelo.mg.gov.br/conselho-municipal-de-desenvolvimento-sustentavel-e-planejamento-comdesp>. Curvelo, 31 de julho de 2025.


Vitor Augusto Assis Barcelos
Presidente

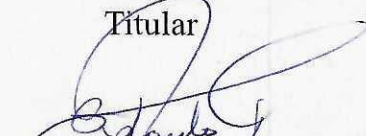

Kelly Cristina Soares de Oliveira
Titular

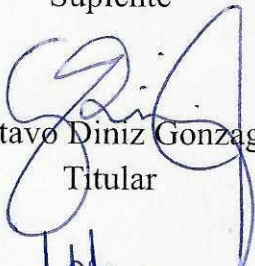

Anne Jennifer Smith Xavier
Titular


Valério Diniz Mourthé
Titular

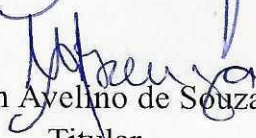

Carolina Vieira de Andrade
Titular

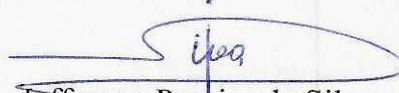

Alice Pinheiro de Assis
Suplente


Adauto Teixeira Rodrigues
Titular


Gustavo Diniz Gonzaga
Titular


André Alves Ribeiro
Titular


Wilson Avelino de Souza
Titular


Jefferson Pereira da Silva
Titular


Jaci de Lima Fernandes Júnior
Titular


Giovanna de Almeida Pereira Lopes
Titular

Sâmia Maia Epifânio de Oliveira
Suplente

