

ATA DA 4ª CONFERÊNCIA MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA DE CURVELO/MG.

Aos trinta dias do mês de outubro do ano de 2025, às treze horas, no auditório da Faculdade Arquidiocesana de Curvelo, situado à Rua João Pessoa, nº 88 - Centro, foi realizada a 4ª Conferência Municipal de Política Urbana, com o tema central Planejamento Urbano integrado: Desafios e oportunidades para o futuro de Curvelo, sob a direção do Secretário Municipal de Planejamento, Orçamento e Gestão e Presidente do COMDESP, Vitor Augusto Assis Barcelos. A 4ª Conferência Municipal de Política Urbana é uma realização da Prefeitura de Curvelo, convocada através do COMDESP - Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável e Planejamento, através da Resolução nº 04/COMDESP/2025, publicada em 29/09/2025. Usou a palavra a Secretária Executiva do COMDESP, Simone Fernandes Cardoso, cumprimentou os presentes, agradeceu a presença de todos que atenderam ao chamamento para a 4ª Conferência Municipal de Política Urbana, em especial a Faculdade Arquidiocesana de Curvelo pela cessão do auditório, e em seguida transferiu a palavra ao Secretário Municipal de Planejamento, Orçamento e Gestão e Presidente do COMDESP - Vitor Augusto Assis Barcelos para condução dos trabalhos. O Secretário Vitor Augusto Assis Barcelos após cumprimentar os presentes, agradeceu a presença de todos e aos representantes da FAC - Faculdade Arquidiocesana de Curvelo pela cessão do auditório. Registrou a presença dos Conselheiros Titulares do COMDESP: Vitor Augusto Assis Barcelos, Gilberto de Carvalho Alves, Jefferson Pereira da Silva, Anne Jennifer Smith Silva Xavier, Aduino Teixeira Rodrigues, Wilson Avelino de Souza, Ivone Moura Pacheco Silva, Valério Diniz Mourthé, Carolina Vieira de Andrade, Gustavo Diniz Gonzaga e os Conselheiros Suplentes: Alice Pinheiro de Assis, Cláudia Regina de Oliveira, Estevão Augusto Verçosa de Matos, Humberto Pinto Silva, João Alves Fonseca Filho, Mariana Rodrigues Louzada, Thaís Soares e Silva, Sâmia Epifânio de Oliveira. Prosseguindo ressaltou que a participação na Conferência é aberta a moradores, entidades e instituições com atuação no Município de Curvelo, incluindo representantes do Poder Executivo e do Poder Legislativo, conselhos municipais, órgãos técnicos, entidades acadêmicas, organizações da sociedade civil, movimentos sociais, entidades profissionais, setor produtivo e demais interessados, com o objetivo de assegurar a participação dos diversos setores, de forma a conhecer e articular diferentes visões relacionadas à política urbana no Município. Informou

que o COMDESP, tem reuniões mensais, previstas para a última quinta-feira de cada mês, no horário de 10h, no auditório onde atualmente funciona a Procuradoria Geral do Município, Rua Prefeito Irineu Moreira Gonzaga, nº 90 Centro e que nas reuniões são discutidas as demandas, projetos e ações vinculados ao planejamento urbano. Ainda com a palavra informou que a Resolução nº 05/COMDESP/2025, de 07/10/2025, publicada no Diário Oficial do Estado em 30/09/2025, estabelece as normas e os procedimentos para a organização e o funcionamento da 4ª Conferência Municipal de Política Urbana de Curvelo/MG, em conformidade com a Resolução de Convocação nº 04/COMDESP/2025, estava à disposição dos presentes durante o evento. Declarou que além da Convocação publicada no Diário Oficial do Estado, o convite foi divulgado nas redes sociais oficiais do Município, através de emails aos órgãos e segmentos da sociedade e, através de mensagens de whatsapp. Prosseguindo esclareceu que a Conferência Municipal de Política Urbana será regida pelos princípios da democraticidade, inclusão, transparência, objetividade, sustentabilidade e efetividade na consolidação de propostas, tendo como objetivos: I - avaliar a implementação das diretrizes e dos instrumentos estabelecidos no Plano Diretor Municipal, na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo e no conjunto da legislação urbanística vigente, identificando os avanços alcançados, os desafios persistentes, as lacunas normativas e institucionais, bem como os impactos das ações governamentais e do marco legal sobre a qualidade de vida da população e o processo de desenvolvimento urbano; II - identificar os desafios, oportunidades e prioridades para promover o desenvolvimento urbano sustentável, inclusivo e resiliente no município de Curvelo; III - propor diretrizes, ações e metas para o aperfeiçoamento da política urbana municipal, contemplando aspectos como mobilidade, parcelamento, uso e ocupação do solo, infraestrutura, meio ambiente e gestão democrática; IV - consolidar propostas para subsidiar a alteração, adequação, revisão e atualização de normas e planos setoriais vinculados ao planejamento urbano, como o Plano Diretor Municipal e a Lei de Uso e Ocupação do Solo, com o objetivo de promover a construção de uma cidade mais justa, inclusiva, resiliente e ambientalmente equilibrada; V - fomentar e qualificar a participação social na definição das prioridades para o desenvolvimento urbano sustentável de Curvelo, garantindo transparência, controle social, representatividade e que as vozes de todos os segmentos da sociedade sejam efetivamente ouvidas e consideradas na construção das políticas públicas; VI - debater temas estratégicos, como parcelamento, uso e ocupação do solo, mobilidade urbana sustentável, saneamento básico universalizado, sustentabilidade ambiental, adaptação às mudanças climáticas e cidades inteligentes, entre outros pertinentes à realidade. Continuando com os trabalhos o Secretário

Vitor Augusto Assis Barcelos registrou a presença de moradores, de representantes dos Conselhos Municipais: Direitos Humanos, Assistência Social e Direitos do Contribuinte; entidades representativas: CATIC, representando a população idosa; CREA/MG, com expertise técnica; e associações comunitárias; instituições de ensino: Faculdade Arquidiocesana de Curvelo, CEFET e CESEC, contribuindo com rigor acadêmico e capacidade de pesquisa; setor privado: empresas do setor imobiliário, consultoria de desenvolvimento urbano e empresários, trazendo perspectivas de investimento privado e desenvolvimento econômico; órgãos de Proteção ao Consumidor e Assistência Social: Procon e CRAS; Poder Público: Vereadores, Secretários Municipais e Procuradores, garantindo a viabilidade política e a segurança jurídica das propostas. Em ato contínuo, declarou aberta a 4ª Conferência Municipal de Política Urbana do Município de Curvelo. Procedendo esclareceu aos presentes que a motivação para acontecer a 4ª Conferência Municipal de Política Urbana, se dá nos termos dos arts. 208 e 209 da Lei Complementar nº 135/2019, que contém o Plano Diretor Municipal: “Art. 208 - A Conferência Municipal de Política Urbana é o processo de discussão pública e ampliada, que visa avaliar a implantação do Plano Diretor e dos programas relacionados à política urbana, apresentando propostas para a sua adequação e definindo prioridades e diretrizes. Ar. 209 - A Conferência Municipal de Política Urbana deve ser realizada ordinariamente, a cada 04 (quatro) anos, preferencialmente, no primeiro ano de gestão do Poder Público Municipal, e, extraordinariamente quando convocada.” O Secretário Vitor Augusto Assis Barcelos apresentou a pauta da Conferência Municipal estruturada nos seguintes eixos: - Governança Urbana, Diagnóstico da Política Urbana Municipal; - Diagnóstico da Política Urbana Municipal; - Alterações à Lei Complementar nº 135/2019 (Plano Diretor) e Lei Complementar nº 149/2020 (Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo); - Planejamento Urbano e Engenharia Civil; Eficiência Administrativa e Regulação Territorial e Prévia da Revisão do Plano Diretor. Avançando com a pauta deu início com o eixo Governança Urbana. Explanou o que é a Conferência Municipal de Política Urbana, qual a sua importância e sua motivação. Esclareceu que uma Conferência de Política Urbana é um processo periódico e participativo de debate, formulação e avaliação das políticas públicas relacionadas ao desenvolvimento urbano, como habitação, mobilidade, saneamento, e uso do solo. A Conferência tem um papel fundamental e estratégico no planejamento da cidade. Legitimação e Alinhamento - Legitimar propostas de revisão de instrumentos de planejamento, como o Plano Diretor e a Lei de Uso e Ocupação do Solo, refletindo as necessidades reais da população. Inclusão e Diversidade - Promover debate com participação de diversos setores da sociedade, garantindo que a política urbana se adeque à diversidade. Diretrizes Nacionais - Influenciar a Política Nacional de Desenvolvimento Urbano através de propostas e

aprovação de diretrizes federais. Na sequência anunciou o vídeo: “A recuperação da valorização do solo urbano”, disponível no link: <https://www.youtube.com/watch?v=SJ8h52TNG2k&t=34s>. O vídeo esclarece que a recuperação da valorização do solo urbano é um conceito fundamental no planejamento urbano e na política fiscal, referindo-se à estratégia de governos locais para capturar parte ou a totalidade do aumento do valor do solo. Este aumento não decorre de investimentos diretos dos proprietários, mas sim de ações governamentais, como a construção de novas linhas de transporte público, melhorias em infraestruturas essenciais (saneamento, energia), alterações de zoneamento que permitem maior densidade ou novos usos, ou de dinâmicas de mercado que não são atribuíveis ao proprietário individual. Tal fenômeno, conhecido como "mais-valia urbana", representa um ganho de capital imobiliário que se origina da ação coletiva ou pública, e não do esforço privado do proprietário. Desenvolvendo a pauta dos trabalhos o Secretário apresentou o Diagnóstico da Política Urbana Municipal; disse que são várias ações, e todas vinculadas ao COMDESP, que é um Conselho paritário com membros do Poder Público e também da sociedade civil: 1 - Programa Impulsiona Curvelo - criação de oportunidades de negócios a partir de um novo olhar para as compras públicas, promovendo o favorecimento das empresas locais. As empresas sediadas em Curvelo ocupam o primeiro lugar tanto em número de licitações quanto em valor das licitações desde 2022, através das ações do Programa Impulsiona Curvelo. As empresas saíram da quinta posição para a liderança nas compras públicas municipais. 2 - Programa Simplifica Curvelo: é o guia de desburocratização traz facilidade para a criação e gestão do seu negócio, e como resultado da agilidade e atendimento da Prefeitura de Curvelo através do Programa Simplifica, no ano de 2024, foram abertas 406 novas empresas em Curvelo e abertos 1031 MEIS. 3 - O Programa Qualifica Curvelo - Investimento em mais de 40 cursos gratuitos, com a qualidade do Sistema “S”, para a capacitação dos curvelanos. Uma iniciativa pioneira da Sala Mineira do Empreendedor dentro da Prefeitura Municipal de Curvelo, voltada para capacitar e qualificar a população local, incentivando o empreendedorismo e impulsionando o desenvolvimento econômico da região. 4 - Programa Quero Quitar: facilidade para negociação das dívidas com a Prefeitura. Em 2024 foram finalizados 258 processos de Quero Quitar, sendo 258 processos judiciais que somam montante de R\$ 494.139,21; 801 processos administrativos que somam R\$ 653.733,59, ou seja, houve uma quitação de R\$ 1.149.872,80, diminuindo a Dívida Ativa Municipal. 5 - Programa PRODESC - Programa de Desenvolvimento Econômico Sustentável de Curvelo - Incentivo a grandes investimentos, como a chegada da CCPR, maior fábrica de nutrição animal da

América Latina, contribuindo para o desenvolvimento econômico. 6 - Programa Regulariza Curvelo - Promovendo o ordenamento urbano, a valorização do patrimônio e cidadania para todos. Ainda em 2024 tivemos 9 novos perímetros beneficiados na zona urbana, incluindo o Distrito de JK, com nove empresas prestando serviço. Atualmente totalizam mais de dez quilômetros quadrados de área em imóveis sendo regularizados na cidade, equivalente aproximadamente novecentos e trinta e três campos oficiais de futebol. Desdobro e regularização de edificações: adaptação dos instrumentos urbanísticos do Plano Diretor. Com o desdobro o acesso ao direito constitucional de financiamento à moradia foi restabelecido, solucionando o problema de centenas de pessoas com contrato paralisado na Caixa Econômica Federal. O Secretário Vitor Augusto Assis Barcelos esclareceu que a flexibilização da área dos lotes foi também uma solicitação da Caixa Econômica Federal, haja vista o considerável número de contratos paralisados, devido à incompatibilidade de legislações. Atualmente a área mínima do lote é de 125m². A regularização de edificações não é apenas conscientização sobre a necessidade de cumprir a legislação urbanística, mas liberação empreendimentos que permaneciam sem funcionalidade, devido à falta de alvará de habite-se. Qualificação e fiscalização dos loteamentos: Diretrizes urbanísticas para novos loteamentos. Esclareceu que nos últimos anos (2021-2024), o número de novos loteamento apresentou crescimento significativo, refletindo a expansão urbana e o aumento da demanda por habitação. Foram aprovados cinco novos loteamento só nos últimos quatro anos, e existem ainda mais de vinte em processo de aprovação. Foram emitidas as diretrizes em quinze empreendimentos imobiliários entre loteamentos, condomínio de acesso controlado e desmembramentos; dois Termos de Ajustamento de Conduta estão em andamento, de modo a garantir a entrega das obras de urbanização com a qualidade imposta pelas leis urbanísticas municipais; oito consultas urbanísticas respondidas, de modo a executar uma política de prevenção das ocupações irregulares e crescimento em desconformidade com os padrões legais. Prosseguindo esclareceu que a iniciativa de Qualificação e Fiscalização de Loteamentos, tem como objetivo primordial assegurar o estrito cumprimento das normas urbanísticas e ambientais vigentes, sendo fundamental para prevenir o crescimento desordenado, garantir a segurança da população e proteger os recursos naturais, promovendo um desenvolvimento territorial de forma ordenada, sustentável e segura. A conformidade plena com as legislações e regulamentos locais aplicáveis, como o Plano Diretor, o Código de Obras e Edificações, e as leis ambientais municipais e federais, é a base deste programa. As principais características incluem: Análise Técnica Detalhada dos Projetos de Parcelamento do Solo: - Uma avaliação minuciosa é realizada para verificar a adequação dos projetos aos parâmetros urbanísticos (dimensionamento de lotes,

sistema viário, áreas institucionais e áreas verdes), a viabilidade e o dimensionamento das infraestruturas essenciais (redes de água, esgoto, drenagem pluvial, energia elétrica e iluminação pública), e a conformidade com os estudos e licenças ambientais; - Realização de Vistorias Técnicas “n loco”: Equipes especializadas efetuam inspeções periódicas nos canteiros de obras para verificar a execução física do projeto aprovado, a qualidade dos materiais empregados, o cumprimento das condicionantes das licenças ambientais e a observância das normas de segurança; - Acompanhamento sistemático de todas as fases de execução das obras: desde a terraplanagem inicial até a implantação final da infraestrutura e dos equipamentos urbanos, o programa monitora o progresso para garantir que todas as etapas sejam concluídas conforme o cronograma e os padrões técnicos exigidos. Com essas premissas, a administração municipal protege o interesse público ao evitar ocupações irregulares, assegurar o acesso a serviços básicos de qualidade, preservar corredores ecológicos e mitigar riscos de desastres naturais; e o programa promove um crescimento urbano planejado que resulta em melhorias significativas nos serviços públicos, na valorização imobiliária e em uma distribuição mais equitativa dos benefícios urbanos, beneficiando diretamente a qualidade de vida da população com ambientes mais saudáveis, seguros e com acesso adequado a áreas verdes e de lazer. Prosseguindo falou sobre o Programa Curvela Aberta - uma plataforma de Dados Abertos, onde estarão disponíveis informações sobre os loteamentos, arborização, áreas de preservação permanente, áreas de proteção sustentável; Programa Legaliza Curvelo, está em andamento, e se trata da regularização do comércio ambulante/informal. O Programa de Regularização do Comércio Ambulante no Município de Curvelo tem como objetivo organizar e formalizar as atividades comerciais informais, visando à criação de um ambiente de negócios seguro e transparente. Esta iniciativa busca garantir os direitos e deveres tanto dos comerciantes quanto dos consumidores, promovendo a segurança jurídica das transações e a dignidade do trabalho. Para tanto, o programa contempla a identificação das necessidades específicas dos comerciantes ambulantes, a simplificação dos processos burocráticos de registro e licenciamento, e a criação de oportunidades para o desenvolvimento sustentável desses empreendimentos, sendo uma maneira de integrar o comércio informal à economia local, contribuindo para o crescimento socioeconômico do município e a melhoria da qualidade de vida da população. Programa Jovens Curvelanos pelo Clima com a missão principal de engajar e capacitar jovens com idade entre 15 e 24 anos na criação e implementação de soluções climáticas e ambientais urgentes no município de Curvelo: a iniciativa busca fomentar a participação ativa da juventude em projetos que abordam desafios ambientais locais, promovendo um desenvolvimento sustentável e resiliente para a comunidade, e nasceu de uma parceria do Município com Fundação Bloomberg

Philanthropies, consequência da visita do Prefeito Luiz Paulo à Dubai. O Secretário Vitor Augusto Assis Barcelos explanou sobre a Lei Municipal nº 3748/2024, que possibilita o Município a contratar sem concorrência empresas inovadoras, como por exemplo, para inovação tecnológica. Dando continuidade aos trabalhos anunciou as propostas de alteração à Lei Complementar nº 135/2019, que institui o Plano Diretor do Município de Curvelo, que é o principal instrumento balizador do desenvolvimento e ordenamento territorial local. Para que sua aplicabilidade e eficácia sejam mantidas em consonância com as demandas urbanísticas, sociais e administrativas, torna-se imperativa a realização de ajustes pontuais. 1 - Adequação/identificação correta dos incisos do art.94, da LC 135/2019, que delimita as ZEIS I: Redação atual “Art. 94. São definidas como ZEIS I por esta Lei, conforme delimitação contida no Anexo VIII: Mapa do Zoneamento da Sede Municipal, incluídas as Áreas de Diretrizes Especiais - as seguintes áreas: I - Ponte Nova / Ipiranga; II - Loteamento Cidade Nova (bairro Boa Esperança); III - Rua Santa Maria, Bairro Santa Rita; IV - Rua Açucena; V - Gilberto Matoso; VI - Lúcio Cardoso; VII - Guimarães Rosa; VIII - São José dos Campos; IX - Olhos d’água; X - Rua Carinhonha.” Redação Proposta: “I - Bairro Ipiranga; II - Loteamento Cidade Nova; III - (; IV - Rua Açucena, Bairro Santa Cruz; V - Rua Gilberto Matoso, Bairro Bom Jesus; VI - Bairro Lúcio Cardoso; VII - Bairro Guimarães Rosa; VIII - Rua São José dos Campos, Bairro Ponte Nova e Loteamento Ponte Nova II; IX - Rua Olhos d’água, Bairro Bom Jesus; X - Rua Carinhonha, Bairro Bela Vista.” Esclareceu que a proposta visa corrigir e especificar a delimitação das ZEIS I. A clareza na identificação de cada inciso, com a listagem precisa de bairros e vias, é fundamental para garantir a correta aplicação das políticas habitacionais e de inclusão social. Conforme os princípios do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), a demarcação precisa dessas áreas é essencial para direcionar investimentos em moradias dignas, assegurar o acesso à infraestrutura e serviços básicos para a população de baixa renda, e cumprir a função social da propriedade. A alteração proposta resulta em maior efetividade das ações de planejamento urbano voltadas à justiça social; facilita a gestão territorial, o direcionamento de recursos e a implementação de programas de regularização fundiária e produção de habitação de interesse social; a clareza nas delimitações evita contestações, agiliza processos administrativos e garante que os benefícios das ZEIS I alcancem as populações-alvo de forma mais direta e concreta. Dando prosseguimento anunciou mais uma alteração: 2 - Art. 203 - O COMDESP terá participação paritária e será integrado por representantes da sociedade civil organizada e do Poder Público Municipal. (...) § 4º Os membros titulares e suplentes serão nomeados pelo Prefeito a partir dos seguintes procedimentos: ...’ Redação atual: II - eleição em assembleia de cada segmento, especialmente convocada para essa finalidade, no caso dos representantes

da sociedade civil. Redação proposta: II - indicação dos respectivos segmentos, no caso dos representantes da sociedade civil.” A modificação tem como propósito simplificar e agilizar o processo de indicação dos representantes da sociedade civil no COMDESP. A substituição do procedimento de "eleição em assembleia" pela "indicação dos respectivos segmentos" reconhece a capacidade de organização e representatividade das entidades da sociedade civil. A medida visa reduzir a burocracia do processo de seleção, permitindo maior flexibilidade e autonomia aos próprios segmentos para estabelecerem suas regras internas de indicação, sem que o texto legal detalhe procedimentos excessivamente complexos. O objetivo é fomentar uma participação mais fluida e ágil. A alteração pode otimizar a constituição e renovação do COMDESP, garantindo que o Conselho possa exercer suas funções de acompanhamento e fiscalização do Plano Diretor de forma mais eficiente e contínua; desburocratizar o acesso, fortalece a governança urbana e a participação qualificada da sociedade civil, contribuindo para que o COMDESP atue como um instrumento mais dinâmico e eficaz na gestão do desenvolvimento de Curvelo.

3 - Art. 210 - A Conferência Municipal de Política Urbana tem os seguintes objetivos: Redação atual: I - avaliar a condução e os impactos da implementação das normas contidas nesta Lei e na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo; II - sugerir alterações nesta Lei e na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, a serem consideradas no processo de sua revisão e aprovadas por lei; Redação proposta: I - avaliar a condução e os impactos da implementação das normas contidas nesta Lei; II - sugerir alterações nesta Lei, a serem consideradas no processo de sua revisão e aprovadas por lei; Redação Proposta: I - avaliar a condução e os impactos da implementação das normas contidas nesta Lei; II - sugerir alterações nesta Lei, a serem consideradas no processo de sua revisão e aprovadas por lei; Parágrafo único. Todas as propostas de alteração deste Plano Diretor devem ser debatidas integralmente e de forma prévia na Conferência Municipal de Política Urbana.” As modificações no Artigo 210 visam aprimorar o papel e a eficácia da Conferência Municipal de Política Urbana, tornando-a um instrumento mais focado e estratégico para a gestão democrática da cidade. Ao direcionar seus objetivos para a "avaliação da condução e dos impactos da implementação" e para a "sugestão de alterações", a Conferência se consolida como um fórum essencial para a revisão e atualização contínua do Plano Diretor.

4 - Retificação da sigla "ZMDHE" para "ZMDEH" em todo o texto da Lei Complementar. A correção da sigla "ZMDHE" para "ZMDEH" em toda a extensão da Lei Complementar nº 135/2019 é uma medida de uniformização e rigor terminológico indispensável em documentos legais. Erros de digitação ou inconsistências em siglas podem gerar ambiguidades na interpretação da lei, dificultar sua aplicação prática por gestores e cidadãos, e comprometer a segurança jurídica. A retificação assegura a consistência da linguagem técnica, evita

equivocos interpretativos e operacionais, e reforça a precisão exigida para um documento de tamanha importância como o Plano Diretor. Isso resulta em maior clareza para o planejamento, licenciamento e fiscalização das atividades urbanas relacionadas à zona em questão. O Secretário Municipal, Vitor Augusto Assis Barcelos ratificou que COMDESP - Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável e Planejamento, sendo um órgão paritário, com representação equilibrada entre o Poder Público e diversos segmentos da sociedade civil (como associações de moradores, entidades profissionais, empresariais, ambientais, acadêmicas, etc.), ele se configura como um legítimo canal de participação democrática. A existência de um Conselho específico e permanente para a discussão da Lei Complementar de Uso e Ocupação do Solo, com representatividade social assegurada por seu caráter paritário, atenua significativamente o risco de violação do princípio da gestão democrática estabelecido pelo Estatuto da Cidade. A legislação federal não impõe que todos os debates urbanísticos ocorram em um único evento, ou seja, na Conferência Municipal de Política Urbana. O essencial é que a participação popular seja garantida de forma efetiva e contínua nos processos de formulação e revisão dos instrumentos de política urbana. Esclareceu que a discussão de alterações à Lei Complementar de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo nas reuniões do COMDESP aos invés de ser em uma Conferência Municipal de Política Urbana, não é antidemocrático, devido às características do Conselho, ou seja, órgão ativo, transparente e acessível à sociedade civil interessada. Simplificar os objetivos da Conferência, ao concentrar seus esforços na Lei Complementar nº 135/2019, e a manutenção da discussão da Lei Complementar nº 149/2020, em um órgão colegiado com participação social como o COMDESP, não apresenta impedimentos legais diretos sob a ótica do Estatuto da Cidade. A condição é que a participação democrática em ambos os instrumentos da política urbana esteja efetivamente garantida por canais institucionais distintos, mas igualmente legítimos e representativos. Na sequência, disse que a alteração proposta para o parágrafo único, que estabelece a obrigatoriedade do debate prévio e integral de todas as propostas de alteração do Plano Diretor na Conferência, é um reforço legal fundamental para a gestão democrática da cidade, assegura a participação popular qualificada no processo de revisão da lei, garante a transparência e a legitimidade das mudanças propostas, e alinha as futuras diretrizes do desenvolvimento urbano com as necessidades e aspirações da comunidade de Curvelo. Concluindo o Secretário registrou que mesmo se tratando de alterações simples, é necessário a apresentação na Conferência Municipal de Política Urbana. Esclareceu que as alterações propostas na Lei Complementar nº 135/2019, que incluem a retificação da sigla "ZMDHE" para "ZMDEH", a especificação das ZEIS I no artigo 94, a simplificação da nomeação de membros do COMDESP no artigo 203, e o

fortalecimento do papel da Conferência Municipal de Política Urbana no artigo 210, são medidas estratégicas e fundamentadas que contribuem para a melhoria da legislação urbanística de Curvelo, garantindo maior clareza e precisão nas delimitações territoriais, eliminando ambiguidades e erros terminológicos. As modificações são essenciais para promover um desenvolvimento urbano sustentável, justo e transparente, alinhado aos princípios da política urbana e às necessidades da população curvelana, assegurando que o Plano Diretor permaneça um instrumento vivo e eficaz na construção de uma cidade melhor para todos. Concluindo ratificou que as propostas de alteração nos artigos 94, 203 e 210, bem como a retificação da sigla "ZMDHE" para "ZMDEH" em todo o seu texto, visam aprimorar a clareza, a precisão terminológica, a eficiência administrativa e a efetividade da participação social na gestão urbana de Curvelo. Continuando às atividades da Conferência Municipal de Política Urbana, foram anunciadas as alterações propostas à Lei Complementar nº 149/2020, que estabelece as diretrizes de parcelamento, uso e ocupação do solo do Município de Curvelo: 1 - Alteração do Artigo 137, Inciso II: Flexibilização do Afastamento Frontal Zero: Art. 137 - Os afastamentos frontais mínimos das edificações são os seguintes: § 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: (...); Redação atual: 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. Redação proposta: 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.” Com a palavra o Secretário Vítor Augusto Assis Barcelos registrou que a primeira alteração na legislação envolvendo o parâmetro urbanístico afastamento frontal, ocorreu através da Lei Complementar nº 183, de 21/11/2022, aprovada em reunião do COMDESP realizada em 29/09/2023, e novamente a necessidade dessa flexibilização. O afastamento frontal é um parâmetro urbanístico; a distância entre o plano da fachada da edificação e a linha que divide o terreno da rua ou calçada (alinhamento do lote), e estabelece uma área livre na frente do terreno, garantindo, por exemplo, ventilação e iluminação, além de organizar a paisagem urbana. A alteração proposta foi amplamente discutida nas reuniões do COMDESP, e submetida à apreciação dos Conselheiros na reunião acontecida em 21/07/2025. Salientou se tratar de 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. 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. A região central já é consolidada com construções praticamente no alinhamento, sendo necessário avaliar se técnica e economicamente é viável para a sociedade autorizar a flexibilização frontal. 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, e impacta diretamente a paisagem urbana, a circulação de pedestres, a acessibilidade, ventilação natural das vias e o aproveitamento máximo do potencial construtivo do lote. A alteração do percentual mínimo de 70% para 50% para a permissão de afastamento frontal zero em imóveis não residenciais ou de uso misto, fora dos Eixos de Verticalização, fundamenta-se na otimização do uso do solo e no fomento à vitalidade urbana. Tecnicamente, o afastamento frontal zero contribui para a criação de fachadas ativas, a interação social e a segurança urbana, ao eliminar espaços residuais entre a edificação e o passeio público. O patamar de 70% tem se mostrado restritivo, limitando a capacidade de adensamento e a diversificação de usos em quadras onde já existe uma tendência de ocupação alinhada ao logradouro, mas que ainda não atingiu um índice tão elevado. A permissão a partir de 50% reconhece a característica predominante da face de quadra, permitindo que novos empreendimentos se integrem a essa morfologia urbana. Esta proposta coaduna-se com princípios do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), que preveem o atendimento à função social da propriedade e da cidade mediante o ordenamento e controle do uso do solo, de forma a evitar vazios urbanos e promover a utilização eficiente do espaço. A alteração facilitará o licenciamento de projetos de uso não residencial ou misto com afastamento frontal zero, incentivando investimentos e a revitalização de áreas consolidadas que possuam essa característica majoritária. A medida tende a promover a diversidade de usos, especialmente de comércio e serviços no térreo, qualificando o espaço público e tornando as ruas mais atrativas para pedestres, além de permitir que novos empreendimentos se integrem à paisagem existente de forma mais harmônica, evitando a criação de descontinuidades desnecessárias nas fachadas em quadras onde a maioria já está construída no alinhamento.

2 - Supressão do artigo 240: Otimização do Processo de Revisão e Alteração: Redação Atual: "Art. 240 - O acompanhamento e a avaliação desta Lei, bem como os seus processos de revisão e alteração, devem seguir as normas previstas no art. 210 do Plano Diretor do Município de Curvelo." Redação Proposta: Supressão do art. 240. A supressão do artigo 240 da Lei Complementar nº 149/2020 tem como objetivo otimizar e agilizar o trâmite de adequação e alteração desta lei. A vinculação expressa de todo o processo de revisão e alteração da LC 149/2020 às normas do artigo 210 do Plano Diretor impõe um rito que, embora

adequado para revisões amplas, pode ser excessivamente moroso e desnecessário para alterações pontuais e de natureza mais técnica ou corretiva. A LC 149/2020, por ser um instrumento de gestão do uso e ocupação do solo, demanda ajustes mais dinâmicos em resposta às realidades urbanas e às necessidades administrativas. Com a supressão deste artigo, o processo de alteração da Lei Complementar nº 149/2020 poderá seguir um rito mais direto, já testado e consolidado para modificações legislativas, ou seja, a propositura e aprovação em reunião do Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável e Planejamento (COMDESP), o encaminhamento à Procuradoria Geral para adequação legislativa, e posterior envio à Câmara Municipal para tramitação e aprovação, conferindo maior agilidade e desburocratização, permitindo que as alterações necessárias à legislação de uso e ocupação do solo sejam implementadas de forma mais eficiente, sem a necessidade de aguardar os ciclos mais longos e abrangentes de revisão do Plano Diretor.

3 Retificação da sigla "ZMDHE" para "ZMDEH" em todo o texto da Lei Complementar. A proposta de substituição da sigla "ZMDHE" por "ZMDEH" em todo o texto da Lei Complementar nº 149/2020 visa essencialmente garantir a clareza e a precisão legislativa. A existência de uma sigla incorreta pode gerar dúvidas na interpretação, dificultar a aplicação da lei por parte dos agentes públicos e privados, e comprometer a segurança jurídica. A exemplo da proposta, no mesmo sentido apresentada na Lei Complementar nº 135/2019, que contém o Plano Diretor. Uma legislação deve ser consistente em sua linguagem e referências para ser plenamente eficaz, evitando ambiguidades que possam levar a interpretações equivocadas ou a contestações. Trata-se de uma correção de digitação que impacta diretamente a compreensão e a correta aplicação das diretrizes relativas à Zona de Uso específica a que se refere. A correção da sigla resultará em maior facilidade de interpretação e aplicação da lei por todos os envolvidos no processo de licenciamento, fiscalização e planejamento. A padronização da terminologia garante que a identificação e a aplicação das diretrizes relacionadas a essa zona específica sejam imediatas e livres de equívocos. Consequentemente, haverá uma redução significativa do risco de erros administrativos decorrentes da confusão gerada pela sigla incorreta, promovendo maior eficiência e transparência na gestão urbana. O Secretário Vitor Augusto Assis Barcelos disponibilizou a palavra aos presentes, para alguma manifestação sobre as propostas apresentadas. Não havendo nenhuma manifestação, prosseguiu anunciando a validação das Leis Complementares nºs: 163/2021; 169/2022; 171/2022; 176/2022; 183/2022; 187/2023; 188/2023; 197/2023; 204/2024; que alteram a Lei Complementar nº 149/2020 (Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo), e o Decreto 4467/2021, que regulamenta o Capítulo III, do Título II, da Lei Complementar nº 149, de 23 de dezembro de 2020, que dispõe sobre o Parcelamento, uso e ocupação do solo no Município de Curvelo. A validação

se fundamenta na combinação da legitimidade formal advinda da aprovação pelo Poder Legislativo, da legitimidade participativa qualificada garantida pelo debate e aprovação no âmbito do COMDESP, que atua como um mecanismo para a gestão democrática e transparente de políticas e ações que exigem tanto *expertise* técnica quanto o aval e a contribuição democrática e da necessidade pragmática de adaptar a legislação urbanística à dinâmica e às demandas de desenvolvimento do Município. Tais atos normativos, já em vigor, refletem um processo de aprimoramento contínuo da política urbana, buscando conciliar o crescimento com a organização territorial e os princípios do desenvolvimento sustentável para Curvelo. A ausência de uma Conferência Municipal de Política Urbana para cada uma dessas alterações pontuais não desqualifica o processo legislativo e a deliberação do COMDESP, que atuaram como mecanismos de controle e validação necessários e suficientes para as especificidades das emendas apresentadas. O Secretário Municipal de Planejamento, Orçamento e Gestão esclareceu que todas as Leis Complementares ora validadas foram aprovadas pelo COMDESP, e também pelo Poder Legislativo, ou seja, estão em vigor. Para registro: Lei Complementar nº 163, de 29 de junho 2021, aprovada em reunião do COMDESP em 18/06/2021; Lei Complementar nº 169, de 31 de março de 2022, aprovada em reunião do COMDESP de 22 de dezembro de 2022; Lei Complementar nº 171, de 31 de março de 2022, aprovada em reunião do COMDESP em 17/03/2022; Lei Complementar nº 176, de 05 de maio de 2022, aprovada em reunião do COMDESP de 20 de fevereiro de 2022; Lei Complementar nº 183, de 21 de novembro de 2022, propostas aprovadas nas reuniões de 28 de julho, trinta e um de agosto e vinte e nove de setembro de 2022; Lei Complementar Nº 187, de 29 de março de 2023, aprovada em reunião do COMDESP de 28 de fevereiro de 2022; Lei Complementar 188, de 10 de maio de 2023, aprovada em reunião do COMDESP de 30 de março de 2023; Lei Complementar nº 197 de 18 de outubro de 2023, aprovada em reunião do COMDESP de 30 de agosto de 2023; Lei Complementar nº 204, de 29 de maio de 2024, aprovada em reunião do COMDESP em 08 de fevereiro de 2024; Lei Complementar Nº 205, de 17 de junho de 2024, aprovada em reunião do COMDESP de 14 de dezembro de 2023; Lei Complementar nº 207, de 07 de julho de 2024, aprovada em reunião do COMDESP de 25 de abril de 2024. O Secretário Municipal de Planejamento, Orçamento e Gestão, Vitor Augusto Assis Barcelos informou que todos os documentos do COMDESP, referente às reuniões e também as apresentações que ilustram as propostas de alterações à legislação podem ser consultados através do link: <https://curvelo.mg.gov.br/conselho-municipal-de-desenvolvimento-sustentavel-e-pla-nejamento-comdesp>. Em sequência disponibilizou a palavra ao público presente para manifestação sobre a validação das Leis Complementares mencionadas e vigentes. Não havendo nenhuma manifestação, o Secretário Vitor Augusto Assis Barcelos

declarou aprovadas, e registrou serem estas as propostas de alteração/adequação, tanto na Lei Complementar nº 135/2019, que trata do Plano Diretor, como na Lei Complementar nº 149/2020, que dispõe sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo, além da validação das Leis Complementares já mencionadas. Dando continuidade à 4ª Conferência Municipal de Política Urbana, o Secretário Municipal Vitor Augusto Assis Barcelos anunciou o eixo: Planejamento Urbano e Engenharia Civil, e transferiu a palavra para a professora do Cefet - campus Curvelo: Carolina Vieira de Andrade, engenheira civil especialista em topografia e Vitória Aparecida Barboza Figueiredo - Gestora do Núcleo de Dados da Prefeitura de Curvelo. A apresentação abordou a importância da parceria entre a Prefeitura Municipal de Curvelo e o CEFET-MG Campus Curvelo na construção de um modelo inovador de planejamento urbano. O planejamento urbano, sob a perspectiva da engenharia civil, vai muito além de desenhar cidades ou cumprir requisitos legais. É, fundamentalmente, a gestão técnica e sistêmica do espaço urbano, envolvendo sistemas complexos como transporte, saneamento, habitação e infraestrutura em geral. Os engenheiros civis são responsáveis por garantir que o crescimento das cidades seja viável, seguro e sustentável, sabendo que cada decisão técnica tem impacto direto na qualidade de vida dos cidadãos. A formação em Engenharia Civil no CEFET Curvelo abrange disciplinas fundamentais como Saneamento Básico e Ambiental, Transportes e Mobilidade Urbana, Estradas e Pavimentação, e especialmente Topografia e Georreferenciamento, que é a espinha dorsal do planejamento urbano. A Topografia permite o georreferenciamento preciso de cada elemento da cidade, desde redes de água até áreas de risco, viabilizando projetos de grande escala com precisão técnica. Uma inovação importante que está em elaboração pela prefeitura é a Plataforma Curvelo Aberta, um sistema de dados abertos e georreferenciados criado através de parceria entre a Secretaria de Planejamento e a Secretaria de Administração, que centraliza informações sobre infraestrutura urbana, finanças municipais, características do território e meio ambiente. Essa plataforma transforma o planejamento urbano de um processo especulativo para um processo baseado em evidências e dados precisos, permitindo que pesquisadores, gestores públicos, empreendedores e cidadãos acessem e utilizem esses dados para gerar soluções inovadoras. O CEFET Curvelo não é apenas uma instituição de ensino, mas um agente ativo de transformação urbana que contribui através da formação de engenheiros com visão crítica adaptada à realidade local, da produção científica com trabalhos de conclusão de curso e artigos focados em temas urbanos como saneamento, mobilidade e habitação, e de projetos de extensão como o Núcleo de Orientação Social que demonstra como a academia gera soluções práticas para os desafios urbanos. A parceria entre a Prefeitura e o CEFET cria um ciclo virtuoso onde a Prefeitura oferece o laboratório real da cidade e as demandas

práticas, enquanto o CEFET oferece conhecimento técnico-científico, mão de obra qualificada e capacidade de pesquisa. Esse ciclo resulta em projetos mais embasados e inovadores, engenheiros com experiência prática já familiarizados com desafios reais, e uso eficiente de recursos públicos com redução de erros e maior impacto social. Um ponto crucial destacado foi que o engenheiro civil não é apenas um executor de projetos, mas um agente político com responsabilidade pela cidade. Isso significa ter visão multidisciplinar que compreenda economia, direito e sociologia além da técnica, avaliar não apenas a viabilidade técnica mas também o impacto social e econômico, participar ativamente da gestão pública ocupando cargos técnicos e formulando políticas, e manter compromisso com o desenvolvimento sustentável e inclusivo. A presença de engenheiros do CEFET na gestão da Curvelo Aberta exemplifica esse papel expandido do profissional. A apresentação propõe uma visão de futuro para Curvelo baseada em quatro pilares: uma Curvelo resiliente que consegue antecipar e responder aos desafios climáticos e sociais com infraestrutura robusta e planejada de forma preventiva, uma Curvelo inclusiva onde a engenharia serve à melhoria da qualidade de vida de todos garantindo acesso a habitação, transporte e saneamento para toda a população, uma Curvelo data-driven onde as decisões são fundamentadas em dados precisos e acessíveis permitindo transparência e participação de cidadãos e pesquisadores, e uma Curvelo de inovação contínua onde a pesquisa acadêmica está constantemente gerando novas soluções para os problemas urbanos. A experiência de Curvelo demonstra que o planejamento urbano mais eficaz é aquele baseado em cooperação institucional entre academia e gestão pública. A parceria entre a Prefeitura de Curvelo e o CEFET Curvelo não é apenas uma colaboração administrativa, mas um compromisso com o desenvolvimento sustentável, a inovação e a melhoria contínua da qualidade de vida. Esse modelo pode servir de referência para outras cidades que buscam integrar conhecimento acadêmico com gestão prática, usar dados abertos para melhorar a tomada de decisão, formar profissionais comprometidos com o desenvolvimento local e criar soluções inovadoras para desafios urbanos. A Engenharia Civil, quando aliada à gestão pública responsável e ao conhecimento acadêmico, é capaz de transformar cidades em lugares mais seguros, sustentáveis, inclusivos e inovadores, e Curvelo é um exemplo vivo dessa transformação. Concluindo fez referência a laguna TCC's - Trabalhos de Conclusão de Curso, que alguns ex-alunos do CEFET apresentaram e que demonstram a harmonia que existe atualmente entre o CEFET e a Prefeitura de Curvelo: - Álvaro José Pereira Romanholo: Avaliação das condições de Acessibilidade de uma praça pública em Curvelo; - Maria Gabriela de Freitas Coelho: Avaliação da caminhabilidade no entorno de uma unidade básica de saúde (UBS); Poliana Martins Costa: Inspeção predial aplicada a patrimônios históricos - Estudo de Caso: Curvelo/MG; - Mattheus Henrique Dias Queiróz: Rede de

referência cadastral - implantação de Marcos Geodésicos em Curvelo/MG, para estabelecimento de RRCM. Com a palavra o Secretário Municipal de Planejamento, Orçamento e Gestão, Vitor Augusto Assis Barcelos disse a Prefeitura, além de um laboratório real, oferece empregabilidade, e que no último concurso público em 2023, ao nomear os aprovados, constatou-se que vários são ex alunos e alunos do CEFET, ou seja, os fiscais de obras, cujo requisito é o Curso Técnico de Edificações, analistas de engenharia também são ex alunos do CEFET, assim como os técnicos e meio ambiente. Registrou que as primeiras colocações no concurso são de ex-alunos da instituição. Agradeceu a professora Carolina Vieira de Andrade e Vitória Aparecida Barboza Figueiredo pela apresentação. Disponibilizou a palavra aos participantes para manifestar seus apontamentos, observações, sugestões e propostas de alteração nas leis urbanísticas, do Plano Diretor, ou se preferir, através do email: planejamento@curvelo.mg.gov.br, ou ainda pelo QR CODE. Usou a palavra o engenheiro civil Gustavo Diniz, inspetor do CREA/MG em Curvelo, que manifestou a satisfação em ver o impacto de uma instituição de ensino no Município. Disse que é ex aluno do CEFET, pertenceu à primeira turma de formandos, e que a pouco tempo não era possível formar uma equipe de profissionais, e atualmente as pessoas começam a respirar e falar sobre engenharia, e notoriamente vem para o desenvolvimento de Curvelo, ou seja, a contribuição do CEFET para a gestão é uma realidade totalmente já vista. Também fez uso da palavra o Secretário Municipal de Obras e Serviços Urbanos, Valério Diniz Mourthé que enalteceu a presença do CEFET no município de Curvelo. Citou como exemplo particular que fez o projeto da empresa Medical, e que foi fundamental a presença de dois engenheiros. Disse que no próximo ano completa cinquenta anos de formação, possui a vivência de trabalho, conhecedor e entendedor da resistência e necessidade das ferramentas atuais, mas não tem a destreza para usar, e contar com a colaboração de um estagiário foi de grande importância, foi uma troca de experiências. Concluindo disse que a unidade do CEFET em Curvelo representa evolução ecológica e de mentalidade sendo gratificante ter essa instituição em Curvelo. Prosseguindo com usou a palavra o engenheiro civil e fiscal de obras da Prefeitura, Magno Magalhães Conceição disse que ficou com dúvida quanto às propostas de alteração, se elas já foram apresentadas e aprovadas no COMDESP. Com a palavra o Secretário Municipal de Planejamento, Orçamento e gestão ratificou que as propostas de alterações/adequações ora apresentadas na Lei Complementar nº 135/2019 (Plano Diretor) e Lei Complementar nº 149/2020 (Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo) esclarecendo que todas foram aprovadas durante reuniões do COMDESP. Ratificou que a validação das Leis Complementares nºs: 163/2021; 169/2022; 171/2022; 176/2022; 183/2022; 187/2023; 188/2023; 197/2023; 204/2024; que alteram a Lei Complementar nº 149/2020 (Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo), e o Decreto

4467/2021, que regulamenta o Capítulo III, do Título II, da Lei Complementar nº 149, de 23 de dezembro de 2020, que dispõe sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo no Município de Curvelo, além da aprovação no COMDESP, também tramitam no Legislativo Municipal. Em seguida ratificou perante os presentes se havia alguma objeção às propostas apresentadas, assim como quanto à validação das Leis Complementares que alteraram a Lei Complementar nº 149/2020, não houve manifestação do público. Usou a palavra Vítor Batista Lopes - Instituto de Dados e Desenvolvimento Sustentável da Câmara de Curvelo, que indagou sobre a aplicabilidade da Lei das Startups. Com a palavra o Secretário Municipal de Planejamento, Orçamento e Gestão, Vítor Augusto Assis Barcelos disse que, baseado no Marco Legal das Startups Federal, o Município recepcionou através da legislação e será publicado um Decreto sobre o governo digital. Seguindo com a pauta, o Secretário, Vítor Augusto Assis Barcelos anunciou o eixo: Eficiência Administrativa e Regulação Territorial, coordenado pela Dra. Anne Jennifer Silva Smith Xavier, servidora pública, assessora jurídica das Secretarias Municipal de Planejamento, Orçamento e Gestão e, de Fazenda e Gerente de Gestão Territorial e Planejamento Urbano. Com a palavra a Dra. Anne Jennifer Silva Smith Xavier, após os cumprimentos, convidou para as palavras iniciais o Secretário Municipal de Obras e Serviços Urbanos, Valério Diniz Mourthé. Em uso da palavra o Secretário Valério Diniz Mourthé, registrou que considera a 4ª Conferência Municipal de Política Urbana, um marco essencial para o debate sobre Eficiência Administrativa e Regulação Territorial no planejamento urbano, e com sua experiência profissional tem observado na prática, a intrínseca relação entre uma gestão municipal ágil e o desenvolvimento urbano sustentável e resiliente. A eficiência administrativa, é fundamental para o Município e para a população, e concretiza-se na simplificação de processos, na implementação estratégica de tecnologias e na contínua capacitação do corpo técnico. Disse que a simplificação de processos é alcançada através da revisão de fluxos de trabalho, da eliminação de etapas redundantes e da adoção de medidas práticas para licenciamentos e aprovações, reduzem a burocracia e o tempo de espera para cidadãos e empreendedores. A implementação estratégica de tecnologias para mapeamento e análise territorial, gestão de projetos de infraestrutura, e sistemas de gestão eletrônica de documentos que digitalizam e automatizam o trâmite de processos. Por fim, disse que a contínua capacitação do corpo técnico em novas metodologias de gestão de projetos, legislação urbanística atualizada e no domínio de *software* especializados garante que a equipe esteja apta a aplicar as melhores práticas e inovações. Ressaltou que medidas são muito importantes não apenas para otimizar a aplicação de recursos públicos e acelerar a concretização de projetos de infraestrutura, mas também para aumentar a transparência e a previsibilidade nos serviços, garantindo respostas mais rápidas e

efetivas às demandas cidadãs e fomentando um ambiente de negócios mais dinâmico. Salientou que a regulação territorial exige uma visão técnica e abrangente, fundamentada em dados e análises multidisciplinares, que integre de forma indissociável o planejamento urbano, a gestão ambiental e a participação social. Isso implica na consideração de fatores como a capacidade de suporte do solo, a disponibilidade de recursos hídricos e a mitigação de riscos ambientais. A atualização constante de instrumentos legais como o Plano Diretor, a Lei de Uso e Ocupação do Solo e o Código de Obras, a aplicação de suas diretrizes e normas técnicas, são essenciais, incluindo a fiscalização eficiente para coibir ocupações irregulares e garantindo a conformidade dos padrões urbanísticos e ambientais, moldando um crescimento ordenado, equitativo e seguro. Disse que com a reestruturação, a Secretaria de Obras assumirá a responsabilidade efetiva e operacional pela manutenção e conservação dos edifícios públicos, e como ponto principal da mudança, é ter uma atribuição de poder mais ampla, inclusive para realizar o trabalho preventivo nos prédios. Disse esperar que esse balanceamento e clareza de atribuições traga uma eficiência notável e uma modernização significativa para a administração municipal, e ter novos talentos como a Dra. Anne, liderando esse processo junto com outros jovens, sugere um futuro promissor para a gestão da política urbana e infraestrutura do Município. Concluindo ratificou que a Conferência Municipal de Política Urbana reforça o valor estratégico de identificar e aplicar as melhores práticas de governança urbana e engenharia, adaptando-as à realidade e às peculiaridades locais, sendo este o caminho para edificar cidades não apenas mais funcionais e prósperas, mas, resilientes às mudanças e mais justas para todos os seus habitantes. Retomando a palavra a Dra. Anne Jennifer Silva Smith Xavier, disse a partir de 2026 haverá uma mudança para a Secretaria Municipal de Planejamento, Orçamento e Gestão objetivando a otimização dos procedimentos relativos à aprovação de projetos residenciais e loteamentos; esclareceu que já existe uma Comissão consolidada, de regulamentação dos chacreamentos e sítios de recreio, e dentro das demandas que vivencia na Secretaria de Planejamento, é uma demanda negativa, excedente, além de diversas outras demandas, ou seja, é uma realidade, mas o Município está carente de regulamentação. Registrou que assumiu no último mês a Gerência de Gestão Territorial e Planejamento Urbano, é especialista em gestão pública e fellowship na Organização dos Estados Americanos (OEA) em parceria com a Controladoria Geral da União com foco em governo aberto e mudanças climáticas, o que no seu entendimento contribui muito para o seu trabalho dentro da Secretaria Municipal de Planejamento. Esclareceu que no contexto atual de Curvelo, como já demonstrado em slides anteriores, é possível constatar a quantidade de loteamentos consolidados e ainda em aprovação e emissão de diretrizes. Diante do que pode ter ocorrido nas últimas gestões, a ocorrência de

falta de fiscalização poder público em focar em cima da execução do cronograma de execução daqueles loteamentos, ocasionando a insegurança jurídica, especulação imobiliária e a falta de sustentabilidade ambiental e social; os desafios na gestão atual é o combate à especulação, trazer regularização consolidada legislações e coordenar a expansão da melhor forma. Ressaltou não ser um trabalho corretivo, e sim uma execução com planejamento e diagnóstico; é comum receber ouvidorias dizendo que a culpa é da prefeitura, do cartório ou dos empreendedores, mas no seu entendimento é “mea culpa” sendo algo para aprimorar, aperfeiçoar dentro dos atores chaves: instituições financeiras que financiam o Programa Minha Casa Minha Vida, imobiliárias que garantem o registro, a correção dos documentos, os cidadãos com a participação social, com o compromisso de verificar, certificar o que estão comprando, os responsáveis técnicos, arquitetos, engenheiros e principalmente os empreendedores, loteadores e incorporadores. Concluindo disse que com a vinda da Gestão Territorial do Planejamento Urbano para a Secretaria Municipal de Planejamento, serão inúmeros objetivos de integração, e dentre eles citou: a virtualização dos processos, mas deixar de considerar que cidadãos precisam do atendimento presencial, ou seja o foco será sempre na experiência do cidadão com a virtualização das demandas, mas a possibilidade do atendimento físico, a orientação, a edição recorrentes de cartilha e sem deixar de considerar a linguagem cidadã. Programas e ações estratégicas. Hoje a gente tem a eh o Prodesc, que é o Programa de Desenvolvimento Econômico Sustentável de Curvelo. Muitos empreendedores, principalmente do ramo da hotelaria, galpões, comercial, procuram a Prefeitura para adesão ao PRODESC. Prosseguindo esclareceu que os critérios desse programa para empresas de médio a grande porte como por exemplo a CCPR, e ao constatar essa carência e já está pensando em uma lei de incentivo à infraestrutura, como por exemplo a rede hoteleira atender toda a demanda logística; se Curvelo tivesse esse incentivo atrairia mais investidores, mais empreendimentos, geraria mais empregos; o Selo de Sustentabilidade seria complicado para o empreendedor, também adotar práticas sustentáveis que deixem o empreendimento inexecutável, ele não consegue executar pelo alto valor. Acredita-se que boas práticas são como soluções baseadas na natureza, reuso de águas, poderão ser consideradas como uma proposta de concessão de um Selo de Sustentabilidade, uma proposta de incentivos fiscais; compatibilização do arcabouço normativo urbanístico, como por exemplo processos com mais de dez anos, com quatorze pastas físicas, e gestão do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, que tem como uma das fontes de financiamento as multas aplicadas aos loteadores que incorrem em desacordo com a lei. Ainda com a palavra a Dra. Anne Jennifer Silva Smith Xavier disse que a Prefeitura de Curvelo tem uma parceria com o SEBRAE no Programa Cidades Inteligentes, com a INOVAI, que é um grande parque tecnológico do Brasil, em Itajubá, e faz através da contratação de

soluções tecnológicas e inovadoras. Citou ainda a Lei de Startups, que não apenas oportuniza a contratação de startups, mas também incentiva empreendedorismo inovador, possibilitando várias formas de contratação da própria Lei de Licitações, através do diálogo competitivo e a contratação de solução inovadora pelo poder público; a redução do prazo de aprovação, com processos no sistema será possível a análise simultânea dando maior atividade e celeridade ao procedimento; integração de encaminhamentos estruturais, ou seja, integrar a demanda que chegar para saúde, mais equipamentos de saúde; demandas para a educação necessidade de novas creches, escolas, etc, que esses loteamentos irão gerar. Continuando citou: controle social e transparência e confiabilidade; referiu-se ainda à especulação imobiliária venda de lotes antes da autorização legal, ressaltando ser muito importante, porque é através do conhecimento e da disponibilização das informações será possível saber se determinado lote, determinado imóvel está apto para ser vendido, colaborando assim para evitar as diversas demandas e reclamações queixas futuras, como o cidadão comprou um lote e a culpa é da prefeitura, o empreendedor não entrega o empreendimento. O processo de loteamento é realizado a requerimento do interessado nas três principais e primeiras fases, emissão de diretrizes urbanísticas, apresentação de anteprojeto e análise do projeto executivo (fez a demonstração na apresentação). Todas as responsabilidades são pactuadas no ato da aprovação através do Termo de Compromisso, tendo o loteador cento e oitenta dias a partir dessa aprovação para registrar o empreendimento no cartório, e somente a partir desse registro é permitida a comercialização dos lotes. Disse na realidade o que acontece é o seguinte, na fase de cogitação, ou seja, que o empreendedor pensou em fazer o loteamento, ele já começa a comercializar, caracterizando inclusive crime previsto na Lei Federal nº 6.766/79, e o Município começará a fiscalizar e punir esse tipo de conduta a partir da emissão de alvará de urbanização, que atualmente tem um prazo de vinte e quatro meses, prorrogável por igual período, e se houver necessidade de adequação, ainda tem mais seis meses. Registrou que constantemente os interessados dizem que a culpa é da Prefeitura, e na maioria das vezes não é o que ocorre; portanto será implementado um cronograma de fiscalização, de prevenção para que não chegue esse momento de reclamação do cidadão, que na verdade é justa. Avançando nos tópicos a oradora Dra. Anne Jennifer Silva Smith Xavier passou para Chacreamentos e Sítios de Recreio, com apresentação, e que os requerimentos chegam como se fosse uma fazendinha, mas por traz é o parcelamento do solo, gerando um passivo para o Município requerendo a instalação de obras de infraestrutura, energia elétrica, água, esgotamento sanitário. Continuando disse que a partir daqui tem duas vertentes: os chacreamentos já consolidados até a publicação do Plano Diretor que foi em 2019, sendo possível resolver através da decretação de um zoneamento adequado para aquela demanda,

ou seja, ZUS - Zona de Uso Sustentável, já prevista no Plano Diretor, mas ainda não foi regulamentado, o que será feito, e os novos processos serão a partir da regulamentação. Em seguida disse que para exemplificar o preço é o principal prejudicado com a atual dinâmica dos loteamentos, de janeiro a setembro a arrecadação tributária chegou a 54 milhões de reais que corresponde a dezesseis por cento da receita municipal. Registrou que percebe-se que se o loteador entrega uma infraestrutura de baixa qualidade e o Município não cobra, não fiscaliza fiscaliza, não executa o prazo previsto no Código Civil que ainda é de responsabilidade do loteador, o prejudicado é o cidadão, que é quem estará fazendo a obra de infraestrutura para os loteadores. Concluindo ratificou que ao investir não deixe de pesquisar a fundo, ao adquirir um lote pesquise se o lote está matriculado, se está com alguma pendência, se já foi registrado em cartório, evitando assim situações desagradáveis. em seguida transferiu a palavra ao orador Jefferson Pereira da Silva para explanar sobre a parte técnica dos loteamentos. Jefferson Pereira Silva é engenheiro civil, Fiscal de Obras e gestor de dados da Curvelo Aberta, membro titular do COMDESP, da Comissão de fiscalização e análise de execução de parcelamento do solo, Comissão Permanente para análise terrenos destinados a equipamentos urbanos e comunitários e das áreas livres de uso público. O engenheiro Civil Jefferson Pereira Silva, destacou ser egresso do CEFET, fruto da parceria entre a instituição e a Prefeitura de Curvelo; atua como fiscal de obras no Município e integra diversas comissões, enfatizando aquelas relacionadas ao tema da Conferência: a Comissão de regularização de imóveis REURB, Comissão de Análise de áreas ofertadas pelos empreendedores de loteamentos para equipamentos de uso público (anteriormente conhecidas como áreas verdes e institucionais, cuja nomenclatura foi alterada pela legislação) e Comissão de Fiscalização e Análise de Parcelamento do Solo. Discorreu sobre as diversas figuras e desafios enfrentados pelo Município, mencionou a situação dos chacreamentos rurais ou sítios de recreio, que geram altas demandas e a necessidade de resposta do Município, seja por questionamentos sobre a atuação da fiscalização, seja pela necessidade de arcam com a infraestrutura em núcleos já consolidados. Ressaltou que, ao consolidar um chacreamento, o Município se torna responsável pela infraestrutura, o que representa uma despesa que impacta os recursos financeiros arrecadados dos cidadãos. Prosseguindo disse que outra questão apresentada foi a dos parcelamentos do solo através de loteamentos irregulares no território urbano, e nesses casos o proprietário de um imóvel com área maior decide parcelar por conta própria, sem consultar a legislação ou buscar o atendimento aos requisitos legais. Assegurou que esses casos estão sendo e serão alvo de fiscalização reforçada por parte do Município. Em contraste, mencionou os núcleos urbanos informais já consolidados que estão sendo regularizados por meio de ações como a Reurb. Destacou o empenho de Curvelo em

levar a sério a regularização fundiária de imóveis urbanos, com a entrega de muitas matrículas que impactam positivamente a vida dos cidadãos. Explicou que a fiscalização das obras de execução está prevista no Decreto Municipal nº 4467/2021, que regulamentou a lei de uso e ocupação do solo, dando base legal para uma fiscalização mais efetiva. Prosseguindo disse que atualmente a comissão realiza vistorias a pedido do próprio empreendedor, pois o Termo de Recebimento de Obras, emitido pelo Município, só ocorre após a aceitação das obras. É nesse momento que a vistoria é realizada, seguindo o que está previsto no Decreto. O próximo passo é um ponto de melhoria crucial é estabelecer um cronograma para que as vistorias sejam feitas ao longo de todo o processo de execução, e não apenas no final. O orador Jefferson Pereira Silva justificou essa necessidade com questões técnicas: identificar um erro na locação de uma boca de lobo por exemplo, somente no final é muito mais oneroso para o empreendedor, exigindo alteração do projeto, reexecução e retrabalho, o que não é a intenção do Município. Quanto aos problemas encontrados na fiscalização de loteamentos, Jefferson apresentou imagens de situações que se arrastam há mais tempo e cujas obras iniciam antes da existência da Comissão de fiscalização e análise de parcelamento do solo. O empreendedor solicita o recebimento, mas a comissão depara com problemas como pavimentos com defeito, e o Município não pode receber. Esclareceu que receber uma obra com defeito seria atestar que a população de Curvelo merece aquele tipo de pavimento, e o ônus da adequação recairia sobre os cofres públicos. Outros exemplos citados foram as bocas de lobo inutilizadas (quebradas e entupidas) ou colocadas em local inadequado. Disse que essas pendências levam a atrasos, frustrando o cidadão que comprou o lote e é informado pelo empreendedor que a Prefeitura não recebeu a obra, sem que se explique o motivo real. O motivo é que não é justo a Prefeitura receber e, posteriormente, precisar usar recurso público para manutenção, em benefício de um ente privado. Continuando mencionou ainda a situação em que o empreendedor tenta corrigir uma irregularidade apontada (exemplo, buraco no pavimento) com um serviço de má qualidade, solicitando uma nova vistoria. Reforçou que não é justo que o Município receba um loteamento que não atende o mínimo necessário, para que depois tenha que usar o dinheiro público (ISS, IPTU) para fazer as intervenções. Citou também um caso mais recente de necessidade de reconstituição de talude, cuja pendência impede o recebimento para que a responsabilidade não recaia novamente sobre o Município. Todas as imagens apresentadas foram retiradas de relatórios de vistoria de loteamentos em que o empreendedor atesta a aptidão para recebimento. O não recebimento por parte do Município não é apenas por falta de uma certidão, mas sim a administração evitando ser conivente com a entrega de obras em tal situação. Concluindo disse que o Município também busca soluções para evitar apenas a punição. Mencionou a

existência de dois termos de Ajustamento de Conduta (TAC), em andamento com empreendedores. O TAC é um instrumento legal em que figuras jurídicas celebram condições de contrapartida: empreendedor assume responsabilidades e concorda em atuar, e o Município flexibiliza dentro do possível legalmente. Reconheceu que a maioria das pessoas desconhece esses processos e as situações reais encontradas, o que leva à cultura de culpar a Prefeitura pela demora. Portanto, um dos pilares da adequação da gestão do planejamento urbano é dar mais publicidade para essas situações, com os devidos filtros legais. A publicidade visa informar o empreendedor de que a fiscalização é ativa e justificar perante o comprador do lote o motivo do não recebimento. Para isso, o Município pretende utilizar ferramentas da plataforma Curvelo Aberta apresentadas pela Vitória e pela professora Carolina, fruto da parceria já mencionada que permitirá o acesso simultâneo de todos os analistas e do próprio empreendedor às manifestações e ao processo de fiscalização. Em complementação à explanação do engenheiro e fiscal de obras, Jefferson Pereira Silva, usou a palavra o Secretário Vitor Augusto Assis Barcelos dizendo que é fundamental analisar as consequências práticas da atitude de um loteador que busca entregar o loteamento de forma inadequada. A principal delas é a impossibilidade, por parte da Prefeitura, de validar a aprovação desse empreendimento. Embora muitas pessoas adquiram lotes mesmo após o loteador ter efetuado o registro do serviço em cartório criando uma expectativa de que o loteamento seria concluído, por exemplo, em dois anos, a realidade se mostra drasticamente diferente em muitos casos. Disse que tem um exemplo prático e lamentável de um loteamento em que se encontra com as obras atrasadas há uma década. Isso significa que há cidadãos que compraram seu terreno há dez anos, com a esperança de iniciar a construção da casa própria, mas que, até hoje, estão impedindo de sequer começar a obra. O entrave reside no fato de que, enquanto a Prefeitura não conceder a liberação final do loteamento, nenhuma construção é permitida na área. Diante desse cenário, torna-se crucial a implementação de uma comissão de fiscalização robusta e um de perto técnico que realiza um acompanhamento efetivo e contínuo dos empreendimentos. A fiscalização não pode se limitar a uma vistoria pontual solicitada pelo loteador. A proposta é instituir um fluxo de fiscalização periódica para todos os novos loteamentos protocolados na prefeitura. Esse fluxo deve incluir um acompanhamento sistemático e um diálogo proativo com o empreendedor e os engenheiros responsáveis, visando evitar que os problemas se acumulem e cheguem a situações críticas como a mencionada. A ação preventiva e constante é a chave para garantir os direitos dos compradores e a conformidade do desenvolvimento urbano. Retomou o uso da palavra a Dra. Anne Jennifer Silva Smith Xavier, em complementação à explanação do Jefferson Pereira e do Secretário Vitor Augusto Assis Barcelos, dizendo que cabe pontuar que a transferência e o controle social

sobre os processos de fiscalização e acompanhamento de loteamentos serão significativamente aprimorados com a implementação de novas ferramentas. As tecnologias a serem contratadas por meio do programa Cidades Inteligentes, juntamente com a utilização da plataforma Curvelo Aberta, terão como finalidade primordial disponibilizar ao público o acesso irrestrito a informações detalhadas. Disse que a plataforma permitirão que qualquer cidadão interessado, especialmente os proprietários e a sociedade civil organizada, possa acessar e consultar publicamente: imagens das vistorias; registro fotográfico e/ou em vídeo das inspeções realizadas nos loteamentos; ações de fiscalização: detalhamento de todas as atividades de fiscalização que estão sendo executadas; cronograma completo: o planejamento de fiscalização, incluindo datas e inspeções futuras e o status das já realizadas; prazos e documentação: os prazos estabelecidos para cumprimento de exigências bem como a documentação pertinente aos processos. Concluindo disse que o objetivo é fomentar o controle social efetivo, permitindo que qualquer pessoa atue como fiscalizador cívico, verificando “in loco” (ou virtualmente), o que está acontecendo com o loteamento em questão e acompanhando o cumprimento das normativas urbanísticas. Solicitou permissão para se pronunciar o engenheiro civil e Inspetor do CREA/MG em Curvelo, Gustavo Diniz, ratificou que a venda de lotes sem registro é crime, sem direito a fiança, e sugeriu uma parceria com o Cartório de Registro de Imóveis para facilitar o acesso às informações sobre o lote, considerando que o Cartório para efetuar o registro consulte se todos os projetos foram aprovados, o que é uma proteção ao cidadão. sobre o loteamento. Comentou que os loteamentos trazem benefícios para a cidade, e loteadores também passam por alguns contratemplos, e a exemplo disso citou que passou por situações delicadas em um loteamento, com o descarte de lixo, animais arrancando piquetes de demarcação de lotes; fez referência ao plantio das árvores nas calçadas, e registrou não ser eficiente, pois não sabe onde será a garagem da pessoa, e as mudas são arrancadas. Prosseguindo os trabalhos, usou a palavra o orador Humberto Pinto Silva, arquiteto e urbanista, especialista em gestão de empreendimentos em arquitetura e construção, cidades responsivas e arquitetura da paisagem e Presidente da IAB/MG - Núcleo Curvelo, que manifestou sobre a carga conceitual que é preciso inserir nos loteamentos em Curvelo. Explanou sobre Urbanização da Condição Humana e a necessidade de uma visão de Urbanismo Regenerativo. 1 - A Universalização da Lógica Urbana. Hoje, a lógica urbana não é mais apenas sobre as cidades grandes, mas sim a condição estrutural dominante de toda a sociedade. A interconexão, a tecnologia e a economia de mercado definiram o nosso modo de vida, dissolvendo a antiga autonomia do rural. A distinção entre o urbano e o rural virou uma mera diferença de densidade e função dentro de uma rede global. Vejamos as Evidências da Universalização da Lógica Urbana, que impactam diretamente Curvelo: -

Economia: O agronegócio se integra às cadeias globais, com controle urbano sobre preços, financiamentos e tecnologia. - Cultura/Conectividade: O isolamento cultural acabou, com o predomínio de valores consumistas e referenciais globais/urbanos, trazidos por fluxos de informação. - Serviços/Infraestrutura: Há uma clara dependência de serviços urbanos essenciais, como hospitais, estradas, energia, comércio e logística. - Poder/Dependência: O campo se subordina ao poder político, financeiro e decisório urbano, gerando o deslocamento pendular de trabalhadores. 2 - Os Malefícios do Crescimento Desordenado: O Impacto da Especulação Imobiliária. Infelizmente, o crescimento urbano, quando não é planejado, nos traz graves malefícios. A especulação imobiliária é uma das principais vilãs. Consequência da Especulação: Aumento Artificial dos Preços. Descrição: Retenção de imóveis e terrenos, gerando escassez artificial e valorização excessiva, dificultando o acesso à moradia. Consequência da Especulação: Segregação Socioespacial (Gentrificação). Descrição: Aumento de custos regionais, expulsão de moradores de baixa renda para a periferia, onde há carência de infraestrutura e serviços públicos. Consequência da Especulação: Vazios Urbanos (Imóveis e Terrenos Ociosos). Descrição: Propriedades sem uso social, desperdício de investimento público em infraestrutura, o que causa deterioração urbana e insegurança. Consequência da Especulação: Crescimento Desordenado da Cidade. Descrição: Subutilização de áreas centrais e dispersão da cidade, o que aumenta os custos governamentais com a extensão de serviços. Além disso, temos: - Problemas de Mobilidade Urbana: Deslocamento longo e custoso para empregos/serviços e sobrecarga do sistema de mobilidade. - Aprofundamento das Desigualdades: Concentração de riqueza imobiliária e limitação do acesso de muitos a regiões com melhor qualidade de vida. 3. Urbanismo Regenerativo: De Impacto Zero a Impacto Positivo: É por isso que precisamos ir além da simples sustentabilidade. O Urbanismo Regenerativo é a evolução, propondo que nossas intervenções urbanas se tornem forças ativas na restauração de sistemas ecológicos e sociais. A meta é equilibrar a qualidade de vida humana com a saúde do planeta. Paradigma - Sustentabilidade. Meta: Minimizar o impacto negativo. Ação: Neutralidade (Impacto zero). Paradigma - Regeneração Meta: Criar sistemas urbanos vivos e saudáveis. Ação: Impactos positivos líquidos (Restaurar ecossistemas e fortalecer capital social). 4 - Pilares do Urbanismo Regenerativo e o Crescimento Integrado. O Urbanismo Regenerativo se apoia em quatro pilares: 1. Restauração Ecológica Ativa: Intervenções que auxiliam na recuperação de ecossistemas, melhorando ar, água e solo, e integrando biodiversidade e fauna/flora nativas. 2. Economia Circular: Transição de um metabolismo linear para um circular, buscando a auto-suficiência em recursos (água, energia, alimentos) e tratando resíduos. 3. Ressurgimento Social e Cultural: Fortalecimento da participação cidadã e criação de comunidades

resilientes. 4. Raciocínio Relacional e Multiescalar: Planejamento interdisciplinar, que interage entre o projeto e a região, em múltiplas escalas (arquitetura, cidade), evitando soluções autocentradas. E para que o crescimento de Curvelo seja um Crescimento Urbano Integrado, precisamos garantir desde o início: - Infraestrutura Urbana Eficiente: Saneamento (água/esgoto), drenagem e iluminação de qualidade. - Hierarquia Viária e Mobilidade: Vias classificadas (arteriais, coletoras e locais) e calçadas acessíveis para todos. - Áreas Verdes e Lazer: Arborização, praças e reserva de áreas além das Áreas de Preservação Permanente (APPs). - Ocupação e Adensamento: Mistura de usos (residencial, comercial, serviços) e adensamento planejado. A integração desses elementos desde o início é o que evitará a segregação, o crescimento desordenado e a sobrecarga de serviços públicos, garantindo a valorização de longo prazo para nossa Curvelo e seus moradores. Dando continuidade à pauta, usou a palavra, a Dra. Leana Mello, que é doutora e mestre em Direito Privado, professora universitária e advogada, iniciou sua fala fazendo um breve, mas incisivo resumo das discussões da 4ª Conferência Municipal de Política Urbana. A dra. Leana Mello enfatizou que os pontos já registrados e debatidos durante a Conferência representam o cerne do que precisa ser urgentemente aperfeiçoado no sistema de política urbana e planejamento municipal. Ela descreveu a Conferência com o uma valiosa “aula prática” que complementa os temas abordados no ambiente acadêmico, onde se discute com profundidade questões cruciais como meio ambiente, sustentabilidade, a complexidade da expansão urbana, o planejamento territorial, a função social da cidade e da propriedade, o bem-estar e a qualidade de vida da população e, fundamentalmente, a imprescindível participação popular na construção das decisões e na elaboração da legislação. A advogada salientou, com convicção, que o resultado desses debates e a proposta de aperfeiçoamento resultarão em benefícios diretos e significativos para toda a população curvelana. em sua atuação como advogada e, em particular, como advogada vinculada ao Núcleo de Prática Jurídica da Faculdade Arquidiocesana de Curvelo, que disponibiliza à comunidade consultoria jurídica gratuita e, em casos específicos, até mesmo o ajuizamento de ações, a Dra. Leana Mello percebeu uma demanda social extremamente alta e recorrente relacionada à questão da regularização de imóveis. Ela explicou o grave impacto dessa problemática na vida do cidadão: quando se adquire um imóvel cujo loteamento não está devidamente regularizado ou finalizado, o comprador é o principal prejudicado. O cidadão fica em situação de insegurança jurídica, impedido de realizar obras de construção ou benfeitorias impossibilitado de investir no imóvel e, crucialmente impossibilitado de conseguir um financiamento imobiliário junto às instituições financeiras. O imóvel, que deveria ser um bem de valor e segurança, fica paralisado em sua função econômica e social, tornando-se necessário o auxílio de um profissional (advogado,

engenheiro, arquiteto) para compreender a situação e mediar o conflito entre o Município e o empreendedor responsável. Continuando a Dra. Leana Mello lamentou que muitas vezes a resolução desses impasses burocráticos e legais se arraste por um tempo excessivo, o que, em sua opinião, é desnecessário. Ela defendeu que os procedimentos relativos a loteamentos e regularizações precisam ser conduzidos da forma mais correta, transparente e legal possível, justamente para evitar graves consequências futuras para os adquirentes de boa fé. A palestrante expressou a crença de que, com o efetivo aperfeiçoamento desses procedimentos, cerca de noventa por cento das demandas judiciais e administrativas hoje existentes seriam minimizadas ou, idealmente, completamente sanadas. Ela listou uma série de medidas concretas que representam um “ganho muito grande” para a população e para a gestão municipal: - criação de plataformas digitais: permitindo a desburocratização e agilização; assinatura de documentos eletrônicos: conferindo validade e celeridade aos atos; - integração de Secretarias: rompendo com o isolamento setorial para o fluxo processual mais eficiente; - redução dos prazos: estabelecendo metas claras e realistas para a conclusão dos processos; - maior transparência: em todo o processo de abertura, reconhecimento e aprovação de loteamentos; - criação de manuais práticos: documentos acessíveis e de fácil compreensão para a população; - consulta pública digital: facilitando a participação e o controle social. Reiterou a importância vital da integração e diálogo permanente entre todos os setores e atores envolvidos no desenvolvimento urbano: Prefeitura (órgão gestor), os empreendedores (responsáveis pela execução), o Cartório de Registro de Imóveis (responsável pela legalização) e, sobretudo, a população. Ela finalizou sua manifestação com um apelo pela conscientização e pelo empoderamento popular argumentando que, a partir do momento em que a população tiver pleno conhecimento dos processos das exigências legais e da forma como o empreendedorismo está sendo realizado, ou seja, da sua regularidade ou irregularidade, ela estará apta e motivada a exercer seu papel fiscalizador e a exigir mais das autoridades e dos empreendedores. Concluindo sua participação parabenizou a organização pela realização da Conferência e pelas novas possibilidades de mudanças na regularização dos processos urbanísticos, agradecendo a oportunidade de participar ativamente e de manifestar suas considerações. Retomando a palavra a Dra. Anne Jennifer Silva Smith Xavier agradeceu a participação da Dra. Leana Mello representante da Faculdade Arquidiocesana de Curvelo, e reportou a alguns apontamentos do engenheiro e inspetor do CREA/MG em Curvelo, Gustavo Diniz, e disse que realmente um dos atores-chaves são as concessionárias serviços públicos, CEMIG e COPASA. Esclareceu que a COPASA na regulamentação de chacreamentos já consolidados, deu uma solução muito boa, que é a instalação de micro ETEs ao invés de fossas

sépticas, que é ambientalmente mais aconselhado e principalmente em chacreamentos onde o adensamento vai ocorrer de forma gradativa e mais lenta, sendo uma solução, uma boa prática. Salientou que o foco do painel foi principalmente fortalecer esse diálogo com a sociedade civil. Disse que os QRCODE afixados nas cadeiras direciona para um link para questionamentos, sugestões, ideias, etc. Finalizando, registrou a presença de engenheiros, cidadãos, adquirentes, proprietários de lotes, professores, membros de academia, ou seja, toda sugestão nessa nova estruturação é muito bem vinda, sendo o incentivo que o Poder público traz, que essa participação, esse controle social, seja efetivo. Agradeceu a participação de todos. Retomando a direção dos trabalhos, o Secretário Municipal de Planejamento, Orçamento e Gestão Vitor Augusto Assis Barcelos agradeceu a participação dos protagonistas do eixo: Eficiência Administrativa e Regulação Territorial, e em seguida conclamou os presentes para uma última reflexão e, posteriormente, abriu o uso da palavra para comentários ou dúvidas adicionais. Disse que ao longo destas quatro horas, foi apresentado um panorama das ações e planejamento urbanístico que a Prefeitura tem desenvolvido, bem como as perspectivas futuras e os desafios. Destacou a atuação da equipe interna da Prefeitura e a relevância das parcerias, como a academia jurídica - Faculdade Arquidiocesana de Curvelo, a academia de engenharia - CEFET, e os empreendedores, representados pelo CREA e ACENTOPEIA. Ressaltou que este sistema é fundamental para o aprimoramento de leis urbanísticas; e em relação ao Plano Diretor, a reflexão foi sobre o futuro desejado para o município e as alterações necessárias tanto no Plano Diretor quanto nas leis complementares (Lei de Uso e Ocupação do Solo e Código de Obras e Edificações); para efeito de reflexão, citou quatro exemplos: a atualização e revisão do zoneamento, a regulamentação do chacreamento, a regulamentação das calçadas e o plano de arborização; adicionalmente, ressaltou a necessidade de um novo Código de Posturas, visto que o atual data de 1979, ou seja, são questões que são colocadas em pauta como desafios e que exigem estudo e busca por soluções. Registrou os avanços em diversas áreas, mas o desenvolvimento econômico e urbano gera novos desafios, e que a gestão está preparada e motivada para enfrentar e solucionar essas questões. Agradeceu a presença de todos, a disponibilidade do local pela FAC - Faculdade Arquidiocesana de Curvelo, ao CEFET, a contribuição de todos os servidores municipais, a presença da Câmara Municipal e de todos os participantes. Em seguida indagou aos presentes se havia alguma manifestação. Usou a palavra o jovem José Lucas, do CESEC de Curvelo, que questionou: - Onde estão e se os Estudos de Impacto Ambiental (EIA) pré-produção dos loteamentos (essenciais para evitar problemas) são disponibilizados publicamente, já que são difíceis de encontrar online, e se a Prefeitura adota essa prática; - O que a Prefeitura planeja para enfrentar as ondas de

calor de 45°C e como a sustentabilidade está sendo considerada, sugerindo que o uso massivo de ar-condicionado pode sobrecarregar a rede elétrica, e propondo o uso de energia solar descentralizada em residências e prédios públicos para suprir o déficit energético, sem ter que desmatar. Reportando aos questionamentos do José Lucas, usou a palavra o painelistas Jefferson Pereira Silva, engenheiro civil e Fiscal de Obras, com o seguinte esclarecimento: sobre o estudo de impacto ambiental, a análise é feita pelo recém-criado Departamento de Meio Ambiente, mas a manifestação é interna ao processo. Estamos estudando a publicidade do processo e dos loteamentos, conforme a legislação. Em relação à sua segunda pergunta, Jefferson (engenheiro civil, não como município) registrou que vê a Conferência como uma medida do município para discutir a política urbana e acionar os gestores públicos. Ainda reportando ao segundo questionamento do jovem José Lucas, usou a palavra a Dra. Anne Jennifer Silva Smith Xavier, sobre a qualidade do clima, já é abordada no processo de aprovação de loteamentos. No momento da emissão das diretrizes urbanísticas, o COMDIPAS - Comissão de Diretrizes para Parcelamento do Solo, inclui em seus tópicos a observância ao Plano Nacional do Clima e a qualidade do ar e isso implica que todas as práticas urbanísticas, como a execução de calçadas, além do mínimo para permitir a arborização, e o plano de qualidade do clima são exigências incluídas nas diretrizes. Disse que a proposta de compatibilização da legislação urbanística visa consolidar a legislação amparada pelo permissivo legal constitucional e pelo Estatuto da Cidade. O objetivo é tornar obrigatória a adoção dessas práticas, garantindo a efetiva qualidade do ar e do clima como condição para aprovação dos loteamentos. Essa temática já está sendo estudada e tem apresentado evolução. Também fez uso da palavra o Secretário Municipal de Planejamento, Orçamento e Gestão Vitor Augusto Assis Barcelos, ressaltou que em relação à questão ambiental, a gestão municipal anterior possuía apenas um Departamento de Meio Ambiente vinculado à Secretaria de Administração, com uma única pessoa. Nesta gestão, foram criados cargos de fiscal, técnico e gerente ambiental através de concurso público, culminando na criação da Secretaria Municipal de Meio Ambiente. Atualmente, a Prefeitura possui uma estrutura para tratar de todas as questões ambientais, incluindo ondas de calor e loteamentos, com uma Secretária de Meio Ambiente, um fiscal e duas técnicas nomeadas. O desafio agora é tornar o CODEMA (Conselho de Meio Ambiente do Município) mais ativo, promovendo discussões, conferências e reuniões mensais, semelhante ao COMDESP. A ponderação será repassada à Secretária Municipal de Meio Ambiente, que hoje está em um Congresso no Rio de Janeiro sobre os ODS - Objetivos do Desenvolvimento Sustentável. Usou a palavra o engenheiro e fiscal de obras da Prefeitura, Magno Magalhães da Conceição que manifestou um contraponto à proposta de alteração do art. 210 do Plano Diretor, que trata dos

objetivos da Conferência Municipal de Política Urbana. Citou os artigos 199 e 210 do Plano Diretor, destacando que a Conferência Municipal é um processo de discussão pública e ampliada para avaliar a implantação do Plano Diretor e sugerir alterações na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do solo, além de ser uma oportunidade para debate prévio e integral das propostas de alteração. O orador critica que a proposta de alteração em debate visa justamente retirar da Conferência o poder de avaliar, sugerir alterações e debater previamente a Lei de Uso e Ocupação do Solo; considera essa proposta contraintuitiva, pois está sendo apresentada em uma Conferência que preza pelo debate público e ampliado, mas propõe a retirada desse poder do evento. questiona o benefício de tal alteração para a sociedade, sugerindo que, se o objetivo é celeridade, conferências semestrais poderiam ser a solução, e não a retirada do poder de debate da Conferência. Menciona a presença do Presidente da Câmara, vereador Danilo Guimarães, e lamenta que a proposta retire o poder de participação popular do principal evento de debate da política urbana. Em resposta ao jovem Magno Magalhães Conceição, a professora Carolina Vieira de Andrade disse discordar da posição apresentada argumentando que, embora a proposta de debater as alterações da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo no COMDESP - Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável e Planejamento possa parecer mais difícil de defender, ela é viável e adequada; justifica que o COMDESP é o órgão mais apropriado para esses debates por realizar reuniões mensais, garantindo maior agilidade. Continuando ressaltou que o custo e a baixa participação popular nas Conferências são destacados como pontos negativos, já que o evento é oneroso para os cofres públicos e, mesmo amplamente divulgado, atrai pouca participação popular. A proposta de manter a discussão do Plano Diretor na Conferência (como proteção contra alterações superficiais) e transferir o debate da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo para o COMDESP visa garantir agilidade. A Lei Complementar nº 149/2020, demanda mudanças mais rápidas devido à aplicação efetiva e diária por profissionais da área, sendo que esperar por uma Conferência, dificulta o trabalho. Concluindo disse que a agilidade nas alterações da legislação é um ponto positivo em Curvelo, exemplificado pela criação de várias leis complementares que geram ganhos e fomentam o empreendedorismo. Reforça a importância do debate, mas considera o COMDESP o melhor lugar para isso, pois é um espaço aberto onde a sociedade civil pode participar das reuniões mensais. Em complementação à manifestação da professora Carolina Vieira de Andrade, usou a palavra o Secretário Municipal de Planejamento, Orçamento e Gestão que resumiu o racional por trás da proposta: hierarquia de Leis: - o Plano Diretor está acima da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo; - debate do Plano Diretor deve ocorrer na Conferência Municipal de Política Urbana, o espaço maior e são mais horas de debate; - Debate da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação

do Solo: - deve ocorrer no COMDESP, hierarquicamente abaixo, espaço menor, mas amplamente divulgado e frequente, últimas quintas-feiras do mês, às 10h no auditório onde funciona a Procuradoria Geral do Município. O objetivo é flexibilizar o processo legislativo para atender rapidamente às demandas urgentes do setor da construção civil e engenharia, já que a realização da Conferência é dispendiosa e infrequente. Com a palavra Wilson Avelino de Souza, Conselheiro do COMDESP, representante do segmento bares, restaurantes, hotéis e afins, disse que é membro desde a constituição do Conselho, e afirma que tudo foi feito e está sendo feito com participação popular. A participação é daqueles que realmente tem interesse em acompanhar o desenvolvimento da cidade e a atuação do governo. Disse que enquanto dirigente sindical, representa não só o governo, mas também o Estado de Minas Gerais a nível de federação e está inserido em uma cadeia muito importante, que é a cadeia do turismo e suas prioridades. Disse que é dentro dessa cadeia que também faz assento no Conselho Estadual do Turismo como membro. Registrou que em relação a todas essas leis que foram aprovadas, elas foram amplamente debatidas e discutidas nas reuniões do COMDESP, tiveram pontos divergentes, mas também muitos pontos convergentes, e após essa fase, a proposta foi encaminhada à Procuradoria do Município para a devida elaboração do Projeto de Lei, em seguida remetido à Câmara Municipal, órgão principal que detém o poder de legislar. Salientou que se houvesse algum impedimento ou objeção significativa, a legislação não teria sido aprovada pela Câmara, e por ter sido aprovada indica que houve, de fato, a aprovação popular, ou seja, não prevaleceu nenhum contraponto ou razão contrária que pudesse barrar o processo. Também fez uso da palavra a Dra. Anne Jennifer Silva Smith Xavier manifestou um ponto estritamente técnico e sem ser um contraponto direto a qualquer manifestação anterior, que diz respeito à prerrogativa constitucional do Município no que tange ao ordenamento territorial e ao uso e ocupação do solo. É fundamental destacar que o Plano Diretor, enquanto principal instrumento de política urbana, possui essa previsão legal e a obrigatoriedade de ter suas alterações discutidas e debatidas em Conferência, conforme estabelecido em legislações federais e estaduais superiores às normas municipais. Entretanto, é essencial fazer a distinção técnica: instrumentos como a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo e o Código de Obras ou o Código de Posturas não carregam a mesma exigência legal de discussão em Conferência para suas alterações. Essa é uma questão de natureza estritamente técnica e de adequação legislativa. Registrou que como responsável pela elaboração dos diplomas legais que emanam das Secretarias de Fazenda e de Planejamento, o que inclui desde projetos como o diploma de startups e até outras normativas essenciais, afirma que esta é uma questão que se envolve no âmbito da técnica jurídica e da técnica legislativa, portanto a alteração específica que está sendo proposta neste momento é, sob o

ponto de vista técnico e legal, perfeitamente legítima, justa e está em total conformidade com o arcabouço legal vigente. É uma proposta que visa a adequação e eficiência da legislação municipal sem ferir os preceitos constitucionais ou leis superiores. Retomando a direção dos trabalhos, o Secretário Municipal Vitor Augusto Assis Barcelos ressaltou que todas as alterações propostas para o Plano Diretor e Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo foram devidamente apresentadas e detalhadas aos presentes. Registrou que em pelo menos dois momentos distintos durante a Conferência, foi aberta a palavra para que a plenária pudesse manifestar quaisquer observações, dúvidas ou discordâncias em relação às propostas apresentadas. O Secretário pontuou que após essas chamadas nenhuma manifestação ou objeção havia sido registrada pela plenária; e em razão disso, e com o intuito de formalizar o registro em ata, fez questão de destacar que dentre aproximadamente sessenta pessoas presentes na Conferência, apenas uma demonstrou formalmente objeção à proposta apresentada, ratificando a concordância da maioria dos presentes, com as propostas de alteração às Leis Complementares nº 135/2019 e 149/2020, além da convalidação das Leis Complementares nºs 163/2021; 169/2022; 171/2022; 176/2022; 183/2022; 187/2023; 188/2023; 197/2023; 204/2024; que alteram a Lei Complementar nº 149/2020 (Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo), e o Decreto 4467/2021, que regulamenta o Capítulo III, do Título II, da Lei Complementar nº 149, de 23 de dezembro de 202. Explicou que, ao encaminhar a proposta de alteração ao Plano Diretor e à Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo para o Poder Legislativo será anexada a ata desta Conferência. Neste momento registra-se manifestações encaminhadas por escrito durante o evento: 1 - Proposta: energia solar descentralizada aproveitando os espaços (telhados, muros e etc.) dentro da cidade. Começar pelos prédios públicos expande para os moradores da cidade (premia os pagadores de IPTU) o excedentes energéticos nas instalações nas casas primeiro vai para a prefeitura e se chegamos aos superávit energético (caso o aquecimento global permita, já que a quantidade de ar-condicionado nas casas vai aumentar) é mais um ponto positivo para empreendimentos na cidade; 2 - Proposta: Observar a saída de aula dos EJAs do estado e outra escolas noturnas para disponibilizar transporte público, melhora a mobilidade e viabiliza mais segurança para quem volta para casa. 3 – Ausência de comentários sobre a parte viária e saber mais sobre a escuta ativa da população, através de conversa com as associações de bairro. 4 - Exposição de extrema importância para conhecimento da população. Planos, propostas e projetos em execução, conformes à lei e em evolução para ainda mais melhorias. Excelentes abordagens. 5 - Gostaria de propor políticas voltadas à mobilidade urbana, com ênfase na implantação de ciclovias. Outra proposta está relacionada à criação de espaços de lazer destinados a jovens e adultos. Tenho observado que muitos utilizam

os espaços infantis - como escorregadores e balanços -, o que, além de causar danos aos brinquedos, revela a carência de áreas adequadas para esse público. 6 - Maior participação da população em um todo, em especial há dos jovens, “nossa futura geração”, para uma Curvelo, com melhores condições de vida, lazer e segurança. 7 - Parabéns pelo evento. Sugiro mais discussões a respeito da temática. Antes do encerramento, o Secretário perguntou se havia mais alguma consideração a ser feita pelos presentes, e não havendo nenhuma manifestação, agradeceu a presença de todos e na oportunidade lembrou que as reuniões do COMDESP ocorrem no auditório onde funciona a Procuradoria Geral do Município, sempre nas últimas quintas-feiras do mês, às 10 h. Convidou a população a participar das discussões do COMDESP, e explicou que quando o Poder Público Municipal identifica a necessidade de debater algum tema, ele é levado ao Conselho; estendeu o convite a qualquer pessoa que deseja apresentar sugestões, solicitando que o façam por email à Secretaria Municipal de Planejamento, Orçamento e Gestão, planejamento@curvelo.mg.gov.br, ou comparecendo às reuniões do COMDESP para o devido debate. Agradeceu a presença de todos e declarou encerrada a 4ª Conferência Municipal de Política Urbana. As apresentações demonstradas no evento passam a integrar a presente Ata, elaborada de forma sucinta, assinada pelos Conselheiros titulares e suplentes presentes, será disponibilizada no site <https://curvelo.mg.gov.br/conselho-municipal-de-desenvolvimento-sustentavel-e-planejamento-comdesp>. Curvelo, 30 de outubro de 2025.

Vitor Augusto Assis Barcelos Presidente	
Anne Jennifer Smith Silva Xavier Titular	Adauto Teixeira Rodrigues Titular

Carolina Vieira de Andrade Titular	Gilberto de Carvalho Alves Titular
Ivene Moura Pacheco Silva Titular	Gustavo Diniz Gonzaga Titular
Jefferson Pereira da Silva Titular	Valério Diniz Mourthé Titular
Wilson Avelino de Souza Titular	Estevão Augusto Verçosa de Matos Suplente
Alice Pinheiro de Assis Suplente	Humberto Pinto Silva Suplente
Mariana Rodrigues Louzada Suplente	João Alves Fonseca Filho Suplente
Thaís Soares e Silva Suplente	