

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

Aos vinte e sete dias do mês de novembro do ano de dois mil e vinte e cinco, às dez horas no auditório da Procuradoria Geral do Município, situado à rua Prefeito Irineu Moreira Gonzaga, nº 90 - Centro, reuniu o COMDESP - Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável e Planejamento, sob a presidência do Conselheiro Vitor Augusto Assis Barcelos - Secretário Municipal de Planejamento, Orçamento e Gestão. Após tolerância regimental de quinze minutos registrou a presença dos seguintes Conselheiros: Kelly Cristina de Oliveira Soares - representando a Procuradoria Geral do Município; Thaís Soares e Silva, Suplente - representante da Secretaria Municipal de Planejamento, Orçamento e Gestão; Mariana Gonçalves Bueno Rodrigues - representando Secretária Municipal de Meio Ambiente; Wilson Avelino de Souza - representante Sechobares; João Alves Fonseca Filho, Suplente - representando os Distritos Rurais; Valério Diniz Mourthé - representante da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos; Carolina Vieira de Andrade - representante do Cefet/Curvelo; Aduino Teixeira Rodrigues, representante da UMAC; Jefferson Pereira da Silva - representante do Depto. de Regulação Urbana; Humberto Pinto Silva - representante da classe de Arquitetos/Urbanistas e Engenheiros Civis; André Alves Ribeiro - representante da Coordenadoria Municipal de Proteção e Defesa Civil; Ivone Moura Pacheco Silva - representante da Secretaria Municipal de Assistência Social. Devido a imprevistos os representantes da ASCCARE foram representados por Dionele Vieira Silva. Havendo número legal, o Conselheiro Presidente declarou aberta a reunião. Em seguida, registrou a presença de Mariana Rodrigues Louzada, Suplente da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos; Cláudia Regina de Oliveira Suplente da Secretaria Municipal de Assistência Social; Magno Magalhães Conceição - engenheiro Civil; Danilo Santos Guimarães, Presidente da Câmara de Curvelo, Nixon Diniz Pereira, servidor da Secretaria Municipal de Planejamento, Orçamento e Gestão e Diego Gandra da Gandra e Rodrigues Imobiliária. Com a palavra o Conselheiro Presidente anunciou a pauta a pauta da reunião tem como

objetivo participar aos membros do COMDESP um problema público que cuja análise deve ser conjunta, como tem sido a prática nas reuniões do Conselho, tratando as questões urbanísticas com transparência e a colaboração da sociedade civil aqui representada, referindo ao impasse relacionado à arborização de calçadas, e a cobertura de quadras poliesportivas em duas escolas do município, prevendo que prevendo que outras quadras possam enfrentar o mesmo desafio em um futuro próximo, o que exige a identificação de uma solução definitiva. Prosseguindo esclareceu que será retomada a discussão sobre a necessidade de cobertura de duas quadras poliesportivas de duas escolas, que já entraram em contato. Ainda apresentando a pauta disse mencionou a construção de prédios de habitação popular do projeto "Do Nosso Lar para Curvelo", que está em andamento. Em seguida, fez referência ao lançamento do livro "REURB por Mulheres", que conta com casos de sucesso da regularização fundiária, e representando Curvelo a Gerente Thaís Soares e Silva, coautora do livro. O livro reúne histórias de mulheres empreendedoras e gestoras públicas que dedicaram um capítulo para contar um caso de sucesso de REURB, sendo Curvelo um desses casos. Prosseguindo agradeceu aos Conselheiros Titulares e Suplentes que compareceram à 4ª Conferência de Política Urbana. Avançando com a reunião, anunciou a pauta com a discussão sobre o impasse prático entre o plano de arborização dos loteamentos e a situação das calçadas. Foi levantada a reflexão sobre a importância do plano de arborização, comparando a diferença entre ruas com e sem árvores. Foi ressaltado o contraste visual e térmico: ruas sem árvores: cenas de asfalto cinza, temperaturas elevadas (ex: 40 graus), passeios estreitos sem arborização; ruas com árvores: evidência visual da diferença e dos benefícios. Concluindo que é que há vasta evidência da importância da arborização para ruas e loteamentos. Ainda com a palavra o Conselheiro Presidente reconheceu que o núcleo urbano já instalado de Curvelo é bem arborizado, com centenas de árvores, especialmente no centro da cidade. Contudo, enfatizou-se a necessidade de atenção e preocupação com os novos loteamentos que estão surgindo e de grande importância que os loteadores tenham a preocupação de elaborar um plano de arborização para evitar que, em um período de 5 anos, os novos loteamentos se tornem áreas de extremo calor no município, desprovidas de árvores. Por isso, a exigência do plano de arborização dos loteadores é mantida. Finalizando registrou que a arborização urbana é reafirmada como uma ferramenta fundamental para a qualidade de vida e o meio ambiente, e sua interface com a faixa de serviço das calçadas deve ser considerada. O Conselheiro Presidente fez a demonstração de situações que vem ocorrendo no Município, envolvendo as calçadas, arborização e

a rede de água. Registrou que a calçada é um espaço estratégico para arborização, que reduz ilhas de calor, oferece sombreamento, controla a drenagem e valoriza o espaço público; a faixa de serviço, junto ao meio-fio, é para vegetação, mobiliário e infraestrutura; disse que a calçada se tornou um espaço compartilhado de infraestrutura subterrânea, sendo regra da COPASA em novos loteamentos passar as tubulações ali, e não mais na rua, para evitar cortar o asfalto (como ocorre na rua Joaquim Felício e causou problemas com a qualidade do asfalto); porém a rede de água na calçada, porém, gera um conflito de uso com a vegetação. Citou o loteamento Jardim do Cerrado onde, apesar da infraestrutura de água estar na calçada, o loteador identificou que as mudas plantadas conflitaram com a rede de distribuição de água. O problema é identificado, e o loteador está pendente na Prefeitura, e será necessário um Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) para definir, em conjunto com o Município, como plantar as mudas sem conflitar com a rede de distribuição de água. O Conselheiro Presidente explicou que o problema apresentado ao COMDESP refere-se à liberação de um loteamento onde a não liberação está impedindo vários compradores de iniciar a construção de suas casas próprias. A pendência se deve à necessidade de encontrar uma solução para o plantio de mudas (árvores) exigido, de forma a evitar danos futuros à rede de abastecimento de água da COPASA. os pontos chaves abordados na reunião: 1 - os moradores que compraram lotes estão impossibilitados de construir devido à pendência na liberação do loteamento; 2 - a proposta é firmar um termo de conduta com o empreendedor para liberar o loteamento; 3 - a função do COMDESP é apresentar o problema para que os Conselheiros ajudem a pensar em uma solução posterior, buscando boas práticas em outros municípios; 4 - uma nova norma da COPASA exige que o encanamento da rede de abastecimento passe pelo passeio (calçada). O desafio é que as raízes das árvores tendem a buscar umidade, aproximando-se da tubulação, o que pode causar rachaduras e vazamentos devido à pressão do crescimento das raízes; aumento de custos com reparo e manutenção da rede; interrupção no abastecimento; a demora na liberação visa o interesse público, protegendo os futuros moradores de um problema grave de infraestrutura que surgirá quando as mudas crescerem. Como sugestão de solução, uma barreira física (como uma manilha ou proteção permanente) que direcione o crescimento das raízes para baixo, mantendo a tubulação intacta. Essa solução, embora possa encarecer um pouco o projeto, visa mitigar o risco. Prosseguindo disse que o problema específico é uma norma recente da COPASA que exige que o encanamento da rede de abastecimento de água passe pelo passeio e não pela rua. Ratificou que a preocupação é que as raízes das mudas plantadas no passeio, em

busca de umidade, tendem a danificar os canos d'água, causando vazamentos e interrupções no abastecimento. Por isso, a liberação do loteamento está sendo adiada, visando o interesse público e evitar futuros problemas para os moradores. O COMDESP compartilha o problema com os Conselheiros para buscar uma solução, estudando boas práticas de outros municípios, analisando através da equipe técnica. Uma sugestão apresentada é o uso de uma barreira física (como uma manilha ou proteção permanente) que direcione o crescimento das raízes para baixo, mantendo a tubulação intacta. A solução visa equilibrar a necessidade de arborização com a preservação da rede de água, mas pode gerar um custo adicional. O custo do plano de arborização, que antes era só a multa e a mão de obra para plantar, pode exigir agora a aquisição de manilhas pelo empreendedor, devido à mudança na rede de água da Copasa. A COPASA decidiu trocar a passagem da rede da rua para o passeio, o que gera um problema público de transferência de custo para o empreendedor e para o dono do lote. Isso porque a Copasa não quer mexer no asfalto e, ao passar a rede pelo passeio, pode danificá-lo ao fazer reparos. Indagou se o Município concorda com essa transferência de custo e se a COPASA irá reparar o passeio danificado com a mesma qualidade. Concluindo sugeriu convidar a COPASA para a próxima reunião, para que explique a visão técnica da decisão, e se é apenas redução de custos. Concluindo convidou os Conselheiros a uma reflexão sobre a solução proposta, que gera uma externalidade: o plano de arborização do loteador terá um custo maior. Além disso, a manutenção futura da rede de água, com obras da COPASA na porta das casas, pode comprometer a qualidade do reparo do passeio, desagradando os moradores. Disse que o problema central é a implantação de árvores onde passaria uma rede de abastecimento de água de PVC, que é inflexível e pouco resistente. Em seguida transferiu a palavra aos Conselheiros para as manifestações e sugestões. Com a palavra o Conselheiro Wilson Avelino de Souza comentou que já presenciou uma situação de começar a construir, e o problema não era a ligação de água em si, mas a pavimentação. Disse que foi necessário autorização devido ao rompimento. Continuando disse que outro ponto que aborda, é sobre definir qual árvore plantar para saber o tipo de manilha, pois as raízes precisam se expandir e fixar, necessitando de aprofundamento e a manilha sozinha não resolve. Instalar a rede de abastecimento de água junto ao meio-fio, na rua, seria uma solução, ao invés de ser no passeio, ressaltando que é preciso definir a espécie de árvore, evitando espécies com raízes superficiais como Ficus. Retomando a palavra o Conselheiro Presidente disse que a sugestão do Conselheiro Wilson Avelino é que a passagem do cano de água seja abaixo do meio-fio, ou seja, na sarjeta. Em uso da palavra a

Conselheira e Procuradora Geral do Município disse que também dependerá do tipo de árvore a ser plantada para não danificar essa estrutura, e quanto ao tipo de árvore, deve ser incluída no plano de arborização, e oferecer alternativas de espécies alternativas de árvores às pessoas. Ressaltou que o Município tem o dever de regulamentar o plano de arborização e as calçadas, e que atualmente fiscais não podem autuar em calçadas irregulares por falta de norma, sendo essencial avançar com ambas as regulamentações para que estejam interligadas, que tornaria mais fácil projetar as árvores adequadas para cada local. neste momento usou a palavra a Conselheira e Secretária Municipal de Meio Ambiente, Mariana Gonçalves Bueno Rodrigues disse que houve um plantio, mas tentaram expandir para além da rede principal do projeto, será necessário reavaliar internamente, pois envolver terceiros para fazer isso é complicado e pode gerar problemas. Concluindo disse que muitas vezes fica parecendo que é a Prefeitura que está travando, mas na verdade, a situação é que é necessário encontrar uma solução rápida. Também fez uso da palavra o Vereador Presidente da Câmara Municipal de Curvelo, Danilo Guimarães registrou que a Prefeitura tem parcela de culpa por aprovar o projeto com esse "erro gritante de engenharia"; a Copasa (concessionária de água e esgoto) presta serviço para o município, e é a Prefeitura quem estabelece os parâmetros e diretrizes da prestação de serviço, não o contrário; qualquer normativa da Copasa que contrarie a determinação do município é irregular, pois não pode se sobrepor ao contrato de concessão. Continuando disse que o projeto "nasceu errado" e foi aprovado, mas o loteador não poderia executar a obra de forma diferente do projeto aprovado; é necessário encontrar mecanismos (como um TAC - Termo de Ajustamento de Conduta ou outra forma imposta pelo Executivo) para corrigir a situação, de forma que nem a população nem o município sofram prejuízos. Ainda sob as questões de infraestrutura e planejamento urbano, especificamente sobre a passagem de rede de distribuição de água e a arborização em novos loteamentos, o Vereador Danilo Guimarães sugeriu que a passagem das redes de água seja feita na sarjeta (meio-fio de concreto), pois é tecnicamente mais simples e mais barato para a empreiteira fazer a manutenção (quebrar e recompor o concreto) do que no pavimento asfáltico ou no passeio (calçada), evitando danos ao passeio. Destacou que a arborização inadequada causa problemas, mesmo com a infraestrutura correta, e que o Município não possui um normativo específico sobre o tipo de arborização. A solução envolveria estudos de engenharia florestal e civil para definir as espécies que não trarão problemas à infraestrutura. O orador levantou o problema de mais de 800 contribuintes que compraram lotes e estão impedidos de exercer a função social da propriedade devido a essas questões de infraestrutura;

mencionou a convocação de uma audiência pública com o Executivo e empreendedores. Concluindo registrou que historicamente, o município aprova os projetos e as concessionárias (como Copasa para água/esgoto) aprovam suas redes. A polêmica atual sugere que algo "passou despercebido" na aprovação do projeto inicial, o que gerou a necessidade de discussões e mudanças no procedimento, possivelmente pioneiras. Ressaltou a importância do COMDESP na identificação e tentativa de resolução desses problemas, mencionando que o Conselho ganhou um prêmio estadual de boas práticas de desenvolvimento econômico. O Conselheiro e Secretário Municipal de Obras e Serviços Urbanos, Valério Diniz Mourthé interveio ratificando que a Companhia de Saneamento de Minas Gerais (Copasa) obteve a devida aprovação para a execução do projeto em questão; e que a questão central, no entanto, reside em uma alteração que ocorreu subsequentemente ou uma falha de percepção durante a fase inicial de aprovação. Prosseguindo levantou a hipótese de que a necessidade de passagem da rede, um ponto crucial de execução, possa ter passado despercebida ou não ter sido adequadamente detalhada na aprovação original do primeiro projeto. A situação gerou uma controvérsia, que na sua opinião considera ótima, no sentido de que expõe uma falha que precisa ser corrigida. A discussão vai além da esfera municipal, pois a Copasa é uma empresa de nível estadual, o que implica que a solução do problema terá repercussões mais amplas, afetando a concessionária como um todo. Ressaltou que o problema da ligação domiciliar e a quebra de passeios é a dificuldade prática e o ônus para o cidadão no momento de realizar a ligação domiciliar de água. A instalação da rede, aparentemente, coloca a tubulação em um local que força o morador a quebrar o passeio ou calçada para se conectar. Detalhou que quando o morador solicitar a ligação de água, a caixa ou ponto de conexão da rede principal está no limite da rua (ou sarjeta). A situação atual obriga a concessionária ou o morador a buscar a água na sarjeta, atravessar a calçada (o "passeio") e só então ligar a água à residência, ou seja, implica a necessidade de quebrar o passeio, um custo e um transtorno que recaem sobre o munícipe ou geram conflito com o conceito de integridade do espaço público. Ainda com a palavra o Conselheiro expressa o seu ponto de vista, indicando que a situação não deveria ocorrer, e que está apenas a considerar a justificativa de quem executou a obra. Reconheceu que, apesar de a polêmica ser atual, o sistema historicamente adotado era diferente. Concluindo disse que em todas as aprovações anteriores, sempre se seguiu um protocolo onde a concessionária (seja de esgoto, água ou eletricidade) garantia que a rede estivesse "OK". Disse que o problema atual, é uma novidade, uma "comunidade" (no sentido de problema em comum) que talvez esteja sendo tratada pela primeira vez,

indicando que a discussão é pioneira e necessária para estabelecer um precedente correto. A expectativa é que o sistema de aprovação e execução das concessionárias (Copasa, e por extensão, a de energia, CEMIG) garantam a funcionalidade sem causar transtorno ou custo adicional indevido aos cidadãos ou ao patrimônio público. Retomou a palavra o Conselheiro Presidente, Vitor Augusto Assis Barcelos, em complementação à manifestação do Conselheiro Valério Diniz Mourthé. Ressaltou que a questão da fiscalização e da qualidade dos loteamentos urbanos emerge como um ponto crucial para o desenvolvimento ordenado e sustentável de Curvelo. Como bem salientado na reunião, a atuação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Econômico (COMDESP) assume um papel de extrema relevância nesse cenário. O COMDESP, ao identificar e buscar soluções para a problemática dos loteamentos irregulares ou inacabados, demonstra proatividade e um compromisso efetivo com as boas práticas de desenvolvimento econômico. Não é à toa que o Conselho foi agraciado com o prêmio estadual de boas práticas, um reconhecimento que atesta o pioneirismo do Município na identificação e na tentativa de resolução de um problema que afeta diretamente a vida dos cidadãos e o dinamismo da economia local. Registrou que a discussão trouxe à luz um problema crônico e de longa data: a má qualidade e a morosidade na conclusão de diversos loteamentos; um caso emblemático é o de um empreendimento específico que foi protocolado na Prefeitura há mais de oito anos, em 2013, e até hoje não possui a liberação necessária para construção. Disse que os consumidores que adquiriram lotes há quase uma década permanecem impossibilitados de exercer seu direito de construir e usufruir plenamente de sua propriedade, gerando frustração e prejuízo financeiro. A Prefeitura, agindo de forma responsável, não pode liberar a construção em loteamentos que se encontram inacabados e sem a infraestrutura básica exigida (saneamento, energia, pavimentação, arborização, etc.), o que ressalta a necessidade de rigor na fiscalização. Ainda com a palavra, ressaltou que a atual gestão municipal reconhece a herança de problemas anteriores – como o Plano de Arborização e o projeto da COPASA, que datam de gestões passadas – e está determinada a adotar uma abordagem diferente. O foco deixa de ser apenas a reação a problemas já instalados e passa a ser a prevenção e a fiscalização proativa; houve um reconhecimento claro da falha no processo de fiscalização de loteamentos; a administração se compromete a atuar firmemente para que os loteamentos futuros e aqueles que já estão em execução sejam acompanhados de perto; a simples lembrança do loteamento apenas no momento em que o empreendedor solicita a aprovação final não será mais a regra; e será implementado um cronograma

rigoroso de fiscalização para monitorar o desenvolvimento dos projetos. Concluindo disse que o objetivo principal desta nova política é identificar e intervir em quaisquer desvios ou problemas de execução antes que eles se transformem em um "problema grave" de oito anos de paralisação e prejuízo para a comunidade e para a imagem da cidade. A fiscalização contínua garantirá que os empreendimentos cumpram as normativas urbanísticas e de infraestrutura, assegurando um crescimento urbano ordenado e de qualidade para Curvelo. Ainda sobre a análise dos desafios de arborização e infraestrutura em loteamentos, usou a palavra a Conselheira Carolina Vieira de Andrade, que focou em dois problemas centrais, ou seja, - normas e projetos futuros: com a aplicação das novas normas aos próximos loteamentos a serem aprovados; - loteamentos aprovados e executados: com gestão e mitigação dos problemas nos empreendimentos que já estão em fase de execução ou já concluídos. Quanto aos desafios da arborização em áreas urbanas consolidadas, ressalta a discrepância entre a teoria e a prática da arborização urbana, ou seja, as imagens usadas para ilustrar a arborização são muito maravilhosas, mas não retratam a realidade física dos projetos atuais; o principal entrave é o progressivo estreitamento dos passeios públicos (calçadas); a arborização é reconhecidamente importante, mas o espaço físico para o desenvolvimento saudável das árvores é cada vez mais limitado. Salientou que para que as árvores desenvolvam copas plenas, é necessário espaço adequado. A restrição de espaço não só afeta a copa, mas inevitavelmente leva ao problema crônico das raízes, que danificam a infraestrutura. Continuando disse que o problema das raízes é generalizado e não se restringe a uma jurisdição específica, sendo um problema nacional e até global; o problema das raízes em passeios estreitos é "comum" e afeta o "Brasil inteiro," sendo um desafio inerente à convivência entre infraestrutura e vegetação; a situação atual talvez possa ser minimizada, mas não resolvida integralmente, sugerindo que o foco deve ser em técnicas de mitigação. Reportou que antes a tubulação de água passava no centro ou no terço lateral da via, atendendo a ambos os lados da rua com derivações, como vantagem, passava-se apenas uma tubulação, facilitando a execução inicial, e como desvantagem, a manutenção exigia obras na guia e na via, dificultando o acesso. Disse que atualmente, o projeto prevê tubulações de água e, em alguns casos, esgoto, passando em ambos os lados do passeio, como vantagem facilita a manutenção da rede de água, que é tipicamente mais rasa. Não é necessário "rasgar" a rua para acessar a rede para manutenção ou ligações; como desvantagem ao passar a rede de água pelo passeio, especialmente em convívio com espécies arbóreas, aumenta-se drasticamente a quantidade e o custo da manutenção.

Prosseguindo disse que o crescimento da árvore, ao encontrar a tubulação, causa problemas de recalque ou compressão, podendo romper ou deslocar o encanamento, exigindo intervenção; para reparar a tubulação de água (que geralmente é mais rasa que a de esgoto), é necessário quebrar o passeio e a sarjeta (guia/meio-fio), aumentando o custo e a complexidade do reparo. Ressaltou que comparativamente, a manutenção da rede na via pública (mesmo que exija rasgar o asfalto) pode ser mais barata para a Prefeitura (ou concessionária) do que a manutenção constante e dispersa nos passeios, e isso se deve ao fato de que a manutenção da rede de água é considerada "pequena" em termos de frequência, exceto em casos de desmembramento de lotes. Concluiu dizendo que a Prefeitura frequentemente tem convênios para pavimentação rápida da rua, enquanto o conserto de cada tipo de passeio (em que o proprietário pode ter usado um material diferente) gera um custo variável maior para a manutenção. Disse acreditar que os novos loteamentos já estejam deixando a ponto de conexão de esgoto pronta e ligada no lote, evitando futuras quebras. A sugestão é estender isso para a rede de água; propor um padrão, como, por exemplo, deixar a rede de água a um metro na lateral direita do lote e o esgoto a um metro na lateral esquerda, garantindo que as conexões já estejam preparadas e que o acesso seja previsível. Ressaltou que o fato da rede de água ser mais rasa que a de esgoto sugere que ela exige menos cobertura de solo, o que a torna mais vulnerável à interferência das raízes e a problemas de recalque. No entanto, sua manutenção superficial, quando não interfere na rua, seria mais fácil. Finalizando disse que o projeto continua sendo pensado com as duas tubulações (água e esgoto) passando nas duas laterais dos lotes. A facilidade de acesso para a ligação inicial e a manutenção pontual são vistas como vantagens desse modelo, embora o problema do convívio com a arborização no passeio continue sendo o principal custo operacional e logístico a ser gerenciado. Disse concordar com a sugestão de convidar a COPASA para entender suas práticas e buscar um modelo que concilie a necessidade da arborização com a durabilidade da infraestrutura urbana. prosseguindo com a pauta dos trabalhos, o Conselheiro Presidente, agradeceu a contribuição da Conselheira Carolina Vieira de Andrade e dos demais presentes, e em seguida abordou o tema da cobertura das quadras poliesportivas de quadras, sendo de interesse social, apresentado na reunião anterior do Conselho. Reportando à questão da necessidade e viabilidade da instalação de coberturas em quadras esportivas já existentes no Município de Curvelo, e o objetivo é encontrar uma solução conjunta – envolvendo a Prefeitura, a sociedade civil, a academia e a Câmara – para um problema prático que afeta diretamente o bem-estar de crianças e adolescentes. Explicou que o debate foi

motivado por dois casos concretos de escolas que expressaram o desejo de realizar essa melhoria em suas instalações: - Escola Estadual Major Antônio Salvo, a escola busca expandir e melhorar a estrutura de sua quadra, cuja cobertura existente já se encontra danificada e "muito fraca" para as necessidades atuais, especialmente em períodos de chuva intensa; - Instituto Pequeno Príncipe (IPB): que também deseja instalar uma cobertura em sua quadra. Esclareceu que atualmente, o local conta com apenas uma rede de proteção que, conforme relatado, serve apenas para evitar que a bola vá para o vizinho, não oferecendo qualquer proteção contra o sol ou a chuva. Ressaltou que a principal justificativa para essas instalações é o conforto e a comodidade dos alunos que praticam atividades físicas e esportivas. Enfatizou que o problema do calor excessivo, citando que, em horários como 14h, a prática de educação física se torna "inviável" para crianças de 5 ou 6 anos em quadras descobertas. A cobertura, portanto, surge como uma solução para viabilizar e dar a possibilidade de realização dessas aulas, destacando-se os claros benefícios sociais da medida. Continuando disse que apesar do consenso sobre os benefícios sociais, a questão esbarra em um obstáculo legal, especificamente no Código de Obras Municipal, em seu art. 67; o problema central é que o Código de Obras de Curvelo considera qualquer área coberta como área construída. Consequentemente, a cobertura de uma quadra esportiva existente entra no cálculo dos seguintes parâmetros urbanísticos: coeficiente de aproveitamento, afastamento, taxa de ocupação. Disse que a inclusão no cálculo, na maioria das vezes, inviabiliza o licenciamento da obra, pois as escolas, tanto públicas quanto particulares, já utilizam a maior parte de seu terreno e excedem esses limites ao adicionar a cobertura. O ponto relevante é que o objetivo é apenas proteger um espaço esportivo já existente, sem criar novos ambientes habitáveis. Salientou que o art. 67 define o que se considera área construída: “Art. 67 - A área coberta, à exceção de: I - área sob beiral e marquise, desde que esses tenham dimensão máxima de 1,20m (um metro e vinte centímetros), não ultrapassem a 60% (sessenta por cento) do afastamento mínimo e estejam de acordo com o Código de Posturas; II - área para uso de guarda de material, armário, cabine de gás e abrigo de animais, com altura igual ou inferior a 1,80m (um metro e oitenta centímetros); III - área de deck de piscinas ou sob terreno natural e rampas de acesso cobertas; IV - saliências, nos termos desta Lei; V - área sob toldo, conforme previsto no Código de Posturas; VI - área sem utilização sob projeção da edificação; VII - área de jardineiras, contada da fachada da edificação até 0,60 m(sessenta centímetros) de projeção. Parágrafo único: A área aberta sob pérgula não constará como área construída desde que esta não receba fechamento dos vãos

existentes entre elementos construídos formando toldo.” Ressaltou que o caso das coberturas de quadras esportivas, como está colocado, não se enquadra nas exceções já previstas na lei municipal. Concluindo disse que na reunião anterior, o problema foi apresentado com o intuito de identificar quais seriam as externalidades negativas dessa construção, ou seja, os motivos pelos quais os parâmetros de afastamento e taxa de ocupação seriam necessários. A equipe realizou um estudo e identificou que outras cidades já implementaram soluções legislativas, citando como exemplo uma lei de São Paulo e uma lei de Santos, que criaram exceções para este tipo de cobertura. Na expectativa de avançar com essa flexibilidade e autorizar essa construção, vislumbra-se a necessidade de ajustar o arcabouço legislativo, com uma lei que deve ser clara, seja por meio de um ajuste no Código de Obras ou de uma lei específica. O objetivo é harmonizar a legislação urbanística com a demanda social, como no caso do Instituto Pequeno Príncipe, garantindo que a melhoria na qualidade de vida e ensino das crianças não seja impedida por formalismos legais, tratando a cobertura como uma estrutura não habitável. O Conselheiro Valério Diniz Mourthé, interveio dizendo ser crucial que a inclusão de uma cláusula ou um mecanismo robusto e irrevogável neste documento ou acordo; algo vinculante que garanta que, no futuro, sob nenhuma circunstância, a pessoa ou entidade envolvida possa anexar, incorporar ou reivindicar legalmente esta área que está sendo discutida. Ratificou ser necessário uma salvaguarda legal que seja inquestionável, blindando o espaço de qualquer tentativa posterior de expansão ou adição, assegurando a delimitação permanente do que está sendo estabelecido. Continuando o Conselheiro Presidente, Vitor Augusto Assis Barcelos ressaltou que a autorização tem que ter as condicionantes obrigatórias bem claras e específicas, segurança e ordenação do uso e ocupação, sendo fundamental que haja uma definição estrita, como a cobertura somente da área já existente na quadra. Também fez uso da palavra o Vereador Danilo Guimarães, na tentativa de ilustrar o que o Conselheiro Valério Diniz Mourthé mencionou, detalhando as restrições e permissões. Comentou que o Instituto Pequeno Príncipe está na ADE Central, onde não é exigido o afastamento lateral e frontal, sugerindo que seja o principal problema. Concluindo disse ser preciso resguardar na lei que, se a destinação do empreendimento for mudada, deve-se considerar o “*status quo*” original, e não o *status* adulterado pela manobra da cobertura. Ratificou ser necessário resguardar para não ter perigo de fazer essa bula na lei, que é muito comum. Usou a palavra a engenheira da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos, e suplente do COMDESP, Mariana Rodrigues Louzada comentando que a questão central reside na interpretação da legislação

que permite a cobertura de áreas, especialmente em relação à titularidade dos espaços e o tipo de uso. Referindo-se à demonstração em slide abre a possibilidade de qualquer tipo de titularidade: desde associações, clubes, instituições de ensino, entre outros se beneficiarem dessa permissão. Ressaltou, no entanto, que o impacto mais complexo e preocupante recai sobre as residências, particularmente as multifamiliares familiares e, por extensão, as de alto padrão. Em muitas dessas residências de alto padrão, é comum encontrar áreas de lazer descobertas, como quadras esportivas. O risco levantado é que, ao permitir a cobertura dessas quadras, haverá uma alteração significativa na estrutura e uso do local. Alertou que o ponto crucial é a falta de fiscalização para verificar a alteração de destinação. A área, no registro municipal, continuará classificada como residencial. Contudo, na prática, o espaço que era uma "área correta de lazer", como uma quadra descoberta, se transforma em uma área coberta que, muitas vezes, é convertida para outros fins ou simplesmente adiciona metragem construída sem o devido controle. Prosseguindo disse que a permissão genérica para cobertura em "qualquer titularidade" levanta a necessidade de estabelecer critérios mais rigorosos e específicos para as "áreas de esporte". Argumenta que se a regra se aplica amplamente, ela poderia gerar distorções. É dado o exemplo dos clubes com várias piscinas, em uma área de festa tem piscina. Se a lógica for apenas cobrir áreas de lazer, piscinas também seriam elegíveis, pois "piscina também é natação, é uma atividade". Concluindo disse que a legislação precisa ser mais clara e restritiva para garantir que a cobertura de áreas de lazer em residências não se torne um subterfúgio para aumentar a área construída sem fiscalização e controle urbanístico, e que a permissão para áreas esportivas seja limitada ao seu uso específico, e não estendida a qualquer elemento de lazer, sob pena de desvirtuar o objetivo inicial da lei. É um ponto que "tem que ser verificado" com cautela. Usou a palavra a Conselheira e Procuradora Geral do Município, Dra. Kelly Cristina Soares de Oliveira, com a seguinte manifestação: A colocação da pode ter se perdido um pouco na discussão, mas a observação da engenheira civil Mariana Rodrigues Louzada é de extrema importância; ela nos remete à reunião anterior, o ponto de partida desta discussão, onde estabeleceu o nosso esforço principal: trazer para a legislação uma previsão de solução excecional. Esclareceu que essa exceção se destina a atender uma inegável questão de interesse público. Registrou que especificamente, trata-se do impasse das escolas que possuem quadras sem cobertura, impedindo que os alunos as utilizem plenamente. A impossibilidade de uso dessas áreas afeta diretamente o desenvolvimento e as atividades dos estudantes. Disse considerar, de fato, um interesse público robusto que justifica a abertura de uma exceção legal. No entanto,

o ponto levantado a seguir é crucial e merece toda a nossa atenção: o risco de deixar a regra genérica demais. Ratificou que o alerta que a colega Mariana Louzada levantou, é extremamente pertinente; ou seja, se a redação for muito ampla e permissiva, o receio é que "todo mundo vai querer se utilizar dessa permissividade". Uma nova letra da lei, concebida para um fim específico (as quadras escolares), poderia acabar sendo usada de forma generalizada para cobrir diversas situações, algumas não justificadas pelo interesse público original. Concluindo disse que se não houver limites bem definidos, poderá inadvertidamente perder áreas importantes e, o que é mais grave, criar um problema ambiental significativo para o futuro. A chave está em encontrar o equilíbrio: garantir o uso excecional para as escolas, resolvendo o problema social imediato, sem abrir uma porta que comprometa a legislação urbanística e ambiental a longo prazo. A exceção deve ser estritamente limitada ao seu propósito, evitando que se torne uma regra disfarçada. Retomando a palavra o Conselheiro Presidente disse que o debate em questão reside em um paradoxo inerente à regulamentação urbanística. A primeira via sugere a criação de regras extremamente específicas e casuísticas, desenhadas sob medida para atender a situações pontuais, como os dois casos que motivaram esta discussão (quadras poliesportivas da Escola Estadual Major Antônio Salvo e Instituto Pequeno Príncipe - Expansão). A consequência imediata desse caminho é o risco de se criar uma "colcha de retalhos" regulatória, fragmentada e de difícil aplicação geral, que exigiria constantes emendas e adaptações à medida que novos casos singulares surgissem. A segunda via, oposta à primeira, propõe a adoção de uma abordagem mais genérica e abrangente. Embora esta opção simplifique o arcabouço legal, ela acarreta o risco de não contemplar as especificidades necessárias, podendo gerar distorções e injustiças, como o caso mencionado pela engenheira civil Mariana Rodrigues Louzada, onde a generalidade da norma poderia levar a resultados não desejados ou contrários ao interesse público. Trata-se, portanto, de um dilema delicado que exige a busca por um "meio-termo", um equilíbrio prudente. A ponderação essencial que deve nortear essa busca é o interesse público. O que se deve considerar, acima de tudo, é o bem-estar coletivo e a função social da cidade. Neste contexto, surge a sugestão de que o limite para qualquer flexibilização ou exceção regulatória deve ser balizado pelo interesse social e público. A proposta é clara: a flexibilização não deve ser aplicada a projetos de caráter estritamente privado e individual, como a construção de uma quadra esportiva em uma cobertura de residência unifamiliar. Nesses casos, o proprietário, mesmo tendo recursos para uma construção sofisticada, deve seguir integralmente as normas

urbanísticas, contabilizando a área construída conforme a legislação vigente, pois não há um benefício social direto envolvido. Em contrapartida, quando a flexibilização visa o interesse social, como no caso de uma escola que beneficiará crianças e a comunidade, o cenário se inverte. É nesses ambientes, onde o benefício é coletivo e a finalidade é pública ou social, que a abertura de uma exceção regulatória se justifica plenamente. A essência do argumento é que o interesse social deve servir como a linha demarcatória fundamental para distinguir onde a rigidez da norma deve prevalecer e onde a flexibilidade se torna um instrumento para o avanço do bem comum. Com a palavra a Conselheira Carolina Vieira de Andrade apresentou o seu ponto de vista no sentido de que a sugestão de incluir a questão dos espaços coletivos é muito pertinente; podendo enquadrá-la como a primeira situação a ser abordada na legislação ou discussão. A ideia de "espaços coletivos" é abrangente e garante que a proteção e as diretrizes se aplicam tanto a instituições públicas quanto a instituições privadas, evitar lacunas e assegurar uma aplicação uniforme. Ressaltou que surge uma questão crucial em relação às instituições que já possuem espaços cobertos, como escolas ou outras entidades, e que poderiam ser beneficiadas por esta nova legislação, especificamente no que diz respeito à isenção do pagamento de IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano)? Este ponto é de extrema importância. Existem escolas, por exemplo, que já têm áreas cobertas, como pátios, quadras ou outras estruturas que se encaixam no modelo de espaço coletivo ora discutido, e que provavelmente, pagam IPTU sobre essas áreas como se fossem áreas construídas ou ocupadas tributáveis. Indagou se a nova legislação visa incentivar a criação desses espaços ou reconhecer seu valor social, como ficaria a situação dessas instituições que se anteciparam e investiram nessas coberturas? A isenção retroativa ou a inclusão imediata no benefício do IPTU seria uma forma de reconhecimento e justiça fiscal para com essas entidades que já oferecem esses espaços à comunidade ou aos seus usuários. Concluindo disse ser necessário definir claramente se a legislação abrangerá ou não esses casos preexistentes e como será o mecanismo para a eventual desoneração fiscal. Novamente em uso da palavra o Conselheiro Presidente Vitor Augusto Assis Barcelos, ratificou a importância do diálogo no COMDESP, registrando que a discussão entre os participantes gira em torno da necessidade de incluir na lei ou em um artigo específico um parágrafo que aborda casos informais de construção que a Prefeitura não tem conhecimento. Durante a manifestação do Conselheiro Presidente houve debate entre os presentes, se a legislação atual já cobre a finalidade dessas áreas e se a isenção de IPTU seria possível. Um dos presentes sugeriu que o benefício

seria apenas para questões de pagamento e não entraria como "área líquida", aplicando-se somente ao parâmetro urbanístico, o que precisaria ser esclarecido para não gerar dúvidas. A importância do diálogo e do registro em ata é destacada. Prosseguindo ressaltou a necessidade de estabelecer condicionantes claras, como limite de altura, especificação do tipo de estrutura e a proibição expressa de fechamentos laterais para garantir ventilação e iluminação. Salientou o ponto de maior preocupação que é a gestão da água da chuva, sendo obrigatório constar a instalação de um sistema de drenagem eficiente, incluindo calhas, condutores e uma inclinação adequada do pátio, com a proibição explícita de lançar água nas propriedades vizinhas. A água deve ser canalizada para a rede pública ou um sistema de captação interno, e mesmo com o Código Civil tratando de drenagem, a lei municipal precisa detalhar a forma de execução para evitar construções irregulares e respeitar o direito de vizinhança. A autorização para cobrir áreas exige uma revisão e reforço do sistema de drenagem existente para lidar com o volume adicional de água, e a legislação deve ser minuciosa, transformando a proteção do vizinho em requisitos técnicos obrigatórios. Disse ainda que a minuta de regulamentação proposta, mencionada pela engenheira Mariana Louzada, foca em estabelecer critérios rigorosos para a aprovação de projetos, especialmente os de infraestrutura esportiva e social. O texto destaca a necessidade de responsabilidade e análise técnica detalhada, exigindo que os projetos demonstrem claramente informações como altura e área total, garantindo o cumprimento de todas as condicionantes urbanísticas e ambientais e legislações superiores; fator importante, é a proteção aos vizinhos, com atenção máxima para não prejudicar a iluminação, ventilação e salubridade do entorno; a proposta de regulamentação também prevê a vedação explícita de desvio de finalidade, impedindo que estruturas autorizadas para um fim específico (ex: esportivo social) sejam transformadas em usos não previstos, como salões comerciais, depósitos ou ginásios fechados. O objetivo é equilibrar o interesse público em viabilizar a infraestrutura social com a preservação do ordenamento territorial, evitando que as estruturas se tornem um atalho para construção irregular e garantindo a proteção contra impactos negativos como ruído, drenagem inadequada e sombreamento, ou seja, o arcabouço legal deve assegurar a transparência e o controle técnico municipal em todas as etapas do processo. Dando continuidade com a pauta, o Conselheiro Presidente disse que a próxima reunião do COMDESP, e último do ano, está prevista para dia 11 de dezembro, e acredita que já haverá uma minuta de lei para votação. Fez referência ao lançamento do livro REURB por Mulheres, destacando que a obra foi lançada em 14 de novembro em Nova Lima e que a

funcionária Thaís Soares Silva, juntamente com outras empreendedoras e gestoras públicas, contribuiu para a sua criação. A participação de Thaís Soares foi ressaltada por levar o nome de Curvelo para o Brasil, já que o livro conta com a colaboração de mulheres de diversos estados, permitindo a ampla divulgação do *caso* de Curvelo. Disse o projeto de regularização fundiária em Curvelo, que se tornou um case de sucesso e um marco histórico para Minas Gerais e o Brasil. Atualmente, o município contabiliza mais de 11.000 imóveis passíveis de regularização, dentro de um cadastro total que deve ultrapassar 45 a 50 mil imóveis. O projeto visa garantir que os moradores desses locais, incluindo bairros adjacentes ao centro que foram aprovados, obtenham o registro e a matrícula dos seus imóveis em seus próprios nomes. O Conselheiro Presidente detalhou a importância da regularização fundiária, enfatizando que ela proporciona múltiplos benefícios: - a matrícula do imóvel confere mais dignidade ao morador, permitindo que ele "durma mais tranquilo," com a segurança da posse legal; - título de propriedade abre portas para oportunidades financeiras, como a obtenção de crédito bancário para reformas ou a possibilidade de realizar uma alienação legal do bem; - a regularização transforma o imóvel em um bem com maior valor de mercado, o que é crucial em casos de herança ou mudança, facilitando a venda, ou seja, o projeto é classificado como uma iniciativa de desenvolvimento social, dignidade e desenvolvimento econômico. Concluindo disse que o projeto em Curvelo, denominado REUB, não se limita às atuais 11.000 moradias passíveis de regularização. A meta ambiciosa é garantir que todas as residências passíveis de regularização no município sejam efetivamente regularizadas neste mandato. Ressaltou que para alcançar esse objetivo, faz um convite enfático aos Conselheiros para que participem ativamente na divulgação e propaganda do projeto. O mapa detalhando os bairros que estão em processo de regularização será compartilhado no grupo. Avançando com os tópicos da pauta, o Conselheiro Presidente, explanou que a Prefeitura de Curvelo está implementando o projeto habitacional popular "Nosso Lar para Curvelo". Disse que inicialmente, serão construídos 3 prédios de 3 pavimentos com 36 apartamentos (12 deles acessíveis) nos bairros Ponte Nova, Bela Vista e Guimarães Rosa. Uma nova licitação já foi publicada para a construção de mais 3 prédios, totalizando 6. O projeto é de longo prazo, com intenção de construir mais unidades nos próximos 3 anos, buscando parcerias (como o programa Minha Casa Minha Vida) e recursos próprios. Esclareceu que o Departamento de Habitação e Assistência Social está realizando o cadastramento e entrevistas com os interessados, e o Conselho de Habitação definirá os requisitos para a concessão dos apartamentos. Prosseguindo transferiu a

palavra ao Vereador e Presidente da Câmara de Curvelo, Danilo Santos Guimarães. Com a palavra, o orador Danilo Santos Guimarães disse que a legislação municipal atual, Plano Diretor, define apenas perímetro urbano ou serviços urbanos, sendo o restante do município classificado como zona rural, sem regulamentação para parcelamento do solo em áreas rurais (chacreamentos). Ressaltou que existe uma pressão do mercado e irregularidades no parcelamento de áreas no entorno do perímetro urbano, que o poder público não consegue conter; ou seja, a ideia é que o poder público regule a situação dos chacreamentos antes que as irregularidades aumentem, gerando mais problemas sociais e trabalho. Esclareceu que está apresentando uma proposta da Câmara de Curvelo, para a criação de uma lei que possibilite o parcelamento rural para chacreamentos, de forma análoga à inserção de Zonas de Interesse Social (ZEIS), onde o interessado submeterá a proposta ao Município; o Conselho Municipal definiria as características mínimas (ex: tamanho do lote) e o Decreto Executivo do Prefeito determinaria a área de chacreamento. Disse que essa regulamentação se aplicaria à zona rural, fora do perímetro urbano e não interferiria nas delimitações de zonas existentes. Com a palavra a Conselheira e Procuradora Geral do Município interveio dizendo que em recente reunião no Ministério Público, a Juíza responsável está com essa pauta, ou seja, aborda fiscalizações severas e problemas graves nos municípios, sendo uma questão complexa e de difícil solução. Prosseguindo registrou a impossibilidade de usar um Decreto por analogia, como o Decreto de Zona de Interesse Social, que é previsto no Estatuto da Cidade especificamente para a área de interesse social, para outros fins. O permissivo legal para o Prefeito fazer a declaração de interesse social por decreto não permite essa aplicação por analogia. O orador Danilo Santos Guimarães disse que a sugestão que apresenta é a alteração da Lei Complementar 135/2019, que trata do Plano Diretor, ou seja, modificar o Plano Diretor, a Lei de Ocupação do Solo e, adicionalmente, criar uma lei específica. Neste momento usou a palavra o Conselheiro Valério Diniz Mourthé e Secretário Municipal de Obras e Serviços Urbanos dirigindo-se ao orador, manifestou que o Executivo já está com esse tema bem avançado. Retomando a palavra o Conselheiro Presidente disse que a próxima reunião terá como pauta a votação da cobertura das quadras e a introdução sobre a questão do chacreamento, incluindo a fiscalização de irregularidades. Ressaltou a relevância da política urbana estabelecida no Plano Diretor e o sucesso da Conferência Municipal de Política Urbana, ocorrida em 30 de outubro no auditório da Faculdade Arquidiocesana. Durante a Conferência, foram debatidos tópicos importantes, como o chacreamento, e foi sugerida a possibilidade de uma nova Conferência no futuro. Finalizando agradeceu o



empenho e a presença de todos os Conselheiros, e registrou que a próxima reunião do Conselho está prevista para o dia 11 de dezembro, às 10h. Agradeceu a participação de todos e declarou encerrada a reunião. A presente ata elaborada de forma sucinta vai assinada por todos os presentes, acostada da apresentação e disponibilizada no link: <https://curvelo.mg.gov.br/conselho-municipal-de-desenvolvimento-sustentavel-e-planejamento-comdesp>. Curvelo 27 de novembro de 2025.

Vitor Augusto Assis Barcelos Presidente	
Kelly Cristina de Oliveira Soares Titular	Valério Diniz Mourthé Titular
Mariana Gonçalves Bueno Rodrigues Titular	André Alves Ribeiro Titular
Wilson Avelino de Souza Titular	Carolina Vieira de Andrade Titular
Jefferson Pereira da Silva Titular	Adauto Teixeira Rodrigues Titular



Ivene Moura Pacheco Silva Titular	Humberto Pinto Silva Suplente
João Alves Fonseca Filho Suplente	Thaís Soares Silva Suplente