

ATA DA SEGUNDA REUNIÃO DO COMDESP - CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL - 2026.

Aos trinta e um dias do mês de março do ano de dois mil e vinte e seis, às dez horas no auditório onde funciona a 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: Estevão Augusto Verçosa de Matos - representante suplente a Procuradoria Geral do Município; Anne Jennifer Silva Smith Xavier - representante da Secretaria Municipal de Planejamento, Orçamento e Gestão; Lucas Muniz da Silva - representante suplente da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos; Wilson Avelino de Souza - representante Sechobares; João Alves Fonseca Filho, Suplente - representando os Distritos Rurais; Adauto Teixeira Rodrigues, representante da UMAC; Jefferson Pereira da Silva - representante do Depto. de Regulação Urbana; Humberto Pinto Silva - representante suplente da classe de engenheiros civis/arquitetos/urbanistas; Ivone Moura Pacheco Silva - representante da Secretaria Municipal de Assistência Social; Gilberto de Carvalho Alves - representante da ARPA; Daniel Soares Macedo - representante do Corpo de Bombeiro Militar; Carolina Vieira de Andrade - representante do CEFET/Curvelo e Amanda Sandra dos Santos - representante da ASCCARE. Representando a Defesa Civil nesta reunião - Thiago Chaves Coelho. Havendo número legal, o Conselheiro Presidente declarou aberta a reunião. Em seguida, registrou a presença da equipe da Secretaria Municipal de Planejamento, Orçamento e Gestão presentes na reunião: Mariana Rodrigues Louzada, Laís Nogueira de Souza; Gabrielle Lima Ferreira, Laissa Marina de Araújo Torres, Carlos Henrique Salles Nascimento; Rafael Lacerda; equipe da Secretaria Municipal de Fazenda: Gisele Pereira Rocha, Thaís Soares e Silva, Vitória Aparecida Figueiredo; Allan Pereira Costa. Prosseguindo o Conselheiro Presidente após os cumprimentos aos presentes fez um breve resumo da pauta prevista: Participação na Conferência Nacional das Cidades; Apresentação de

representatividade no Conselho; Apresentação de ajustes necessários na Legislação Urbanística. Com a a palavra o Conselheiro Presidente registrou a participação do município na Conferência Nacional das Cidades, e lembrou que no mês anterior, não houve reunião do COMDESP devido à sua participação na referida Conferência. Disse que a reunião terá apresentações de representatividade no Conselho, onde cada entidade da sociedade civil terá a oportunidade de expor seu trabalho e contribuição. A pauta também inclui o debate e refinamento de ajustes necessários na legislação urbanística (lei de desocupação do solo e código de obras) antes que as alterações sejam submetidas à aprovação do conselho. Em seguida o Conselheiro Presidente registrou o recebimento de expediente da Câmara Municipal de Curvelo, através do ofício nº 285/2026/GP, solicitando a avaliação técnica e manifestação formal, a fim de assegurar a observância das diretrizes de planejamento urbano, ao Projeto de Lei Complementar nº 05/2026, que altera a Lei Complementar nº 149/2020, no sentido de disciplinar a faixa não edificável ao longo das faixas de domínio de rodovias situadas em área urbana ou de expansão urbana. O Vereador Danilo Soares Guimarães, em sua justificação à proposta, esclarece que a legislação atualmente exige a indicação das faixas de domínio nos projetos de parcelamento, mas não disciplina de forma expressa a possibilidade de redução da faixa não edificável, o que justifica a necessidade, no seu entendimento de aperfeiçoamento legislativo. Prosseguindo o Conselheiro Presidente esclareceu que a proposta está sendo encaminhada à equipe técnica de suporte ao COMDESP, para análise, estudos e avaliação, e posteriormente será apresentada em reunião. Dando sequência à pauta, e conforme anunciado na reunião anterior, convidou manifestar o representante da UMAC, União Municipal das Associações Comunitárias, que tem como representante titular no Conselho o senhor Adauto Teixeira Rodrigues, e como membro suplente o jovem Bruno Ferreira da Silva Azevedo, atual Presidente da UMAC. Usou a palavra o jovem Bruno Ferreira da Silva, que teceu breves considerações sobre o trabalho e atuação da entidade no Município de Curvelo. A União Municipal das Associações Comunitárias (UMAC), fundada em 1988, é uma entidade sem fins lucrativos, de caráter voluntário e comunitário, que atua no fortalecimento das associações comunitárias e urbanas em Curvelo. Principais Características e Atuação: - Diretoria e Caráter: Voluntária, baseada nos princípios de autonomia e combate a preconceitos. Missão: Fortalecer as associações por meio de representação, assessoramento e orientação. Valores: Cidadania, participação ativa, democracia, ética, transparência e combate à discriminação. Serviços: Oferece assessoria técnica e institucional (orientação, elaboração de planos, apoio eleitoral), capacitação (curso sobre a Lei nº

13.019/2014) e articulação com o poder público. Rádio Comunitária: É responsável pela gestão da Rádio Comunitária, que realiza campanhas sociais (arrecadação para exames, campanhas humanitárias) e serviços de utilidade pública. Impacto: Contribui para o fortalecimento das organizações, aumento da participação cidadã e melhoria da qualidade de vida. - Pontos Fortes: Representa 58 associações, participa de diversos Conselhos Municipais (Saúde, Educação, etc.) e possui reconhecimento da Câmara Municipal. - Governança: Gerida por uma diretoria e um conselho, ambos compostos por membros voluntários. Concluindo o orador Bruno Ferreira da Silva Azevedo deixou registrado duas demandas, que no seu entendimento são questões cruciais que exigem o acompanhamento e apoio do COMDESP, a saber: 1) Crescimento Desordenado de Loteamentos em Áreas Rurais: o aumento descontrolado de loteamentos no campo é uma grande preocupação para o município, demandando atenção urgente; 2) Necessidade de Suporte ao Abastecimento de Água Rural: o sistema de abastecimento de água nas áreas rurais, atualmente gerido por uma associação comunitária, requer suporte e melhorias. Registrou ainda que preliminarmente essas questões foram discutidas com a Secretaria de Obras, e recentemente, com o Secretário de Governo. Agradeceu a oportunidade de participar, apresentar a UMAC e as solicitações. Em seguida usou a palavra o Conselheiro titular, senhor Adauto Teixeira Rodrigues, tesoureiro da União Municipal das Associações Comunitárias de Curvelo - UMAC, que compartilhou sua experiência de retorno à cidade para ajudar o Município de forma voluntária. Relatou a dificuldade de conciliar o tempo em diversos conselhos e a escassez de recursos da entidade. Destacou a melhoria na situação financeira da UMAC e agradeceu o acolhimento. Concluindo ressaltou a importância da participação da sociedade civil no COMDESP e o trabalho louvável da UMAC, que presta auxílio voluntário a 58 associações comunitárias, que inclui assessoria na regularização do CNPJ, imprescindível para que as associações tenham acesso a recursos, como as emendas impositivas, e atuação junto à Secretaria de Assistência Social. Finalizando destacou Conselheiro suplente, João Alves Fonseca Filho, carinhosamente conhecido como “João Comunitário” que é o responsável pelo início de todo esse trabalho junto às associações comunitárias. Usou a palavra o orador João Alves Fonseca Filho, dizendo que é servidor de carreira da Prefeitura e Assistente Social; conhecido pelo apelido de “João Comunitário” devido ao seu trabalho com o movimento comunitário; cedido à Rádio Comunitária em parte expediente pela manhã, onde tem um programa de rádio; lotado na Secretaria do Agronegócio e a noite, realiza visitas às comunidades para auxiliar em eleições e posses. Seu trabalho diário envolve a elaboração de estatutos e atas para as

entidades, visando a organização necessária para acessar recursos, como os de emendas impositivas, citando a inversão de situação onde os recursos agora existem, mas exigem maior organização das entidades. Ele expressa satisfação com seu trabalho. Os representantes da UMAC ratificaram a importância das duas demandas apresentadas: 1) Crescimento Desordenado de Loteamentos em Áreas Rurais: o aumento descontrolado de loteamentos no campo é uma grande preocupação para o município, demandando atenção urgente; 2) Necessidade de Suporte ao Abastecimento de Água Rural: o sistema de abastecimento de água nas áreas rurais, atualmente gerido por uma associação comunitária, requer suporte e melhorias. Com a palavra o Conselheiro Presidente agradeceu a presença dos representantes da UMAC, e solicitou a manifestação dos Conselheiros representantes da sociedade civil, para apresentação na próxima reunião, ficando acordado que será a representatividade do Cefet/unidade Curvelo, através da Conselheira Titular Carolina Vieira Trindade. Continuando os trabalhos o Conselheiro Presidente fez referência à sua participação como Delegado representando o Poder Público na 6ª Conferência Nacional das Cidades. A participação de Curvelo na Conferência Nacional de Cidades, realizada em Brasília de 24 a 27 de fevereiro de 2026, foi destacada como o ponto imprescindível de um processo iniciado com a Conferência Municipal. Curvelo foi representado pelo Secretário de Planejamento (Poder Público) e por Lucas Reis (Sociedade Civil - setor empresarial). Disse que a Conferência Nacional, que reuniu mais de 3.000 participantes e debateu temas cruciais de desenvolvimento urbano, servirá para subsidiar o Plano Nacional de Desenvolvimento Urbano. A participação de Curvelo é considerada vital, mantendo o município "antenado" nos grandes debates e facilitando o *networking* com especialistas, outros municípios e o Ministério das Cidades, o que é fundamental para a busca de conhecimentos e soluções. Disse que este é o reflexo de um Conselho Municipal ativamente envolvido nos debates a nível nacional. Ainda com a palavra o Conselheiro Presidente registrou destacou a relevância de eventos como a *Smart City Expo Curitiba*, maior feira de cidades inteligentes da América Latina, que apresenta soluções tecnológicas para o desenvolvimento urbano, evento que participou recentemente com parte da equipe da Secretaria Municipal de Planejamento, Orçamento e Gestão. Concluindo, registrou que a aprovação da criação do Sistema Nacional de Desenvolvimento Urbano pela Conferência Nacional das Cidades, tendo como objetivo integrar políticas de mobilidade, saneamento e moradia, garantindo que sejam tratadas de forma coordenada e não isolada. Seguindo a pauta dos trabalhos, o Conselheiro Presidente, anunciou a necessidade de adequação da Lei Complementar nº

149/2020, que trata do parcelamento, uso e ocupação do solo, especialmente no que diz respeito a Alvará de Urbanização, que atualmente conta como redação do caput do art. 122 e respectivo § 4º: *“Art. 122 - O prazo máximo para a execução das obras de urbanização do loteamento será de 24 (vinte e quatro) meses, contados a partir da data de expedição do Alvará de Urbanização, sob pena de caducidade do ato de aprovação do parcelamento. “§ 4º A prorrogação do Alvará será expedida por uma única vez, com prazo máximo de 12 (doze) meses, ficando as obras, objeto da prorrogação, sujeitas a legislação em vigor na data de emissão do novo alvará.* A proposta apresentada é a seguinte: *Art. 122 - O prazo máximo para a execução das obras de urbanização do loteamento será de 48 (quarenta e oito) meses, contados a partir da data de expedição do Alvará de Urbanização, sob pena de caducidade do ato de aprovação do parcelamento. “§ 4º A prorrogação do Alvará será expedida por uma única vez, com prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, ficando as obras, objeto da prorrogação, sujeitas a legislação em vigor na data de emissão do novo alvará.”* Continuando esclareceu que a proposta apresentada tem como objetivo alterar o prazo de vigência do alvará de urbanização de loteamentos, atualmente de 24 meses (2 anos), para 48 meses (4 anos), com a possibilidade de uma única prorrogação de até 24 meses. Continuando apresentou como justificativa: - prazo inexecutável: o prazo atual de 24 meses tem se mostrado insuficiente para a execução integral das obras de infraestrutura urbana dos loteamentos (drenagem, pavimentação, redes de água e esgoto, iluminação pública), que muitas vezes dependem de aprovações demoradas de órgãos como CEMIG e COPASA; desproporcionalidade: o prazo de 24 meses para um loteamento completo é considerado desproporcional, visto que o alvará de construção para uma única casa (70 m²) é de 48 meses. Consequências do vencimento: o vencimento do prazo ou da prorrogação antes da conclusão das obras gera falsa expectativa, infração às leis urbanísticas e a necessidade de Termos de Ajustamento de Conduta (TACs). Alteração Proposta: Prazo: até 48 meses para execução das obras. Prorrogação: única, de até 24 meses, condicionada à verificação técnica do andamento das obras. Controle Urbanístico: a flexibilização do prazo será acompanhada por um maior controle urbanístico do Município, através da Comissão de Fiscalização, que fará vistorias, notificará e multará os loteadores em caso de atraso no cronograma apresentado. Objetivo: conciliar a maior viabilidade técnica para a implantação do empreendimento (com um prazo mais realista) com o necessário controle urbanístico por parte do município, evitando que os loteamentos se estendam por longos períodos (como 10 anos, em alguns casos atuais). A Conselheira Anne Jennifer Smith Xavier destacou o trabalho técnico e

especializado da equipe da Secretaria de Planejamento (engenheiros e assessoria jurídica) na análise contínua de processos. O objetivo é identificar falhas reiteradas e inconsistências na legislação, comparando o trabalho ao sistema judiciário que estabelece jurisprudência. Ela ressaltou que as falhas normativas, como no caso do Alvará de Urbanização, impedem a resolução eficiente de demandas. No entanto, a prioridade imediata é resolver problemas iniciais e de impacto, como identificação de área e requisição de documentos, buscando simplificar exigências. Concluiu enfatizando o esforço contínuo na análise processual e na elaboração técnica das minutas de alteração legislativa necessárias para corrigir o arcabouço legal. O Presidente do Conselho manifestou preocupação com os prazos de análise de processos de loteamento e a importância da Comissão de Análise e Fiscalização de Parcelamento do Solo para monitorar os loteadores, garantir o cronograma e a qualidade das obras, agindo como um mecanismo de pressão. Ele informou que o município está flexibilizando os prazos para torná-los exequíveis, visando estabelecer um limite realista que permita a notificação e multa em caso de descumprimento, sem ser leniente. A demora na entrega dos loteamentos prejudica os compradores. A proposta de prazos será submetida à aprovação na próxima reunião do COMDESP. Dando continuidade à pauta dos trabalhos, anunciou o próximo tópico, retificação de área. Esclareceu que as Secretarias de Obras e Planejamento têm recebido muitos protocolos sobre essa questão, mas a legislação municipal atual não possui previsão legal nem critérios técnicos claros para tratar do assunto. A necessidade de regulamentação será apresentada pela engenheira Mariana Louzada. A engenheira Mariana Louzada, analista de projetos, destacou a necessidade recorrente de regulamentar o procedimento de análise para a retificação de área nas reuniões do COMDESP, já que a legislação municipal é omissa e exige o recurso à ampla e criteriosa legislação federal de registros públicos. A proposta de inclusão de um procedimento específico na legislação municipal (principalmente na Lei Complementar nº 149/2020) visa garantir a execução exata do serviço público, simplificar a tramitação dos processos, evitar múltiplas análises e gastos de tempo, padronizando o procedimento para os analistas. A alteração proposta concentra-se em: Inclusão do serviço de retificação de área. Definição dos documentos necessários no ato do protocolo. A engenheira ressaltou a importância do debate no COMDESP para ouvir os responsáveis técnicos externos e, assim, minimizar e simplificar ao máximo o procedimento dentro do poder público. Com a palavra o Conselheiro Presidente apresentou novos pontos que serão abordados, a necessidade ou não da apresentação de comprovantes; os critérios de análise para casos de grande acréscimo de área

(*intramuros*), ou quando houver extrapolação ou diminuição significativa da área. O intuito é assegurar que o serviço público seja realizado de maneira simplificada e séria. Prosseguindo foi apresentada a proposta de alteração nos artigos 101 e 108 da Lei Complementar nº 149/2020: redação atual: “*Art. 101 - Modificação de parcelamento é a alteração das dimensões de lotes pertencentes a parcelamento aprovado que implique a redivisão de parte ou de todo o parcelamento, sem alteração do sistema viário, dos espaços livres de uso público ou das áreas destinadas a equipamentos urbanos e comunitários, que pode ocorrer mediante as seguintes modalidades: I - desdobro: fracionamento de lote resultante de parcelamento aprovado para formação de novos lotes; II - remembramento: união de dois ou mais lotes para formação de um novo lote. Art. 108 - Os processos administrativos de aprovação de desmembramentos, de modificação de parcelamentos ou de reparcelamento envolvem somente a etapa prevista no inciso III do artigo anterior.*” A engenheira Mariana Louzada discutiu a divergência de área em imóveis e a necessidade de retificação cadastral. Projetos baseados em cadastros desatualizados podem invalidar afastamentos e gerar cobranças incorretas de IPTU. Ressaltou ser fundamental solicitar a retificação da área para que o cadastro municipal reflita a realidade física do imóvel, garantindo um IPTU mais justo. A legislação atual exige o georreferenciamento para todos os imóveis, sendo crucial para a atualização cadastral e de registro. A Prefeitura atua como confrontante em loteamentos públicos e exige ART e matrícula atualizada para a análise de projetos. Os desafios incluem a necessidade de reunificação de matrículas e a recusa de confrontantes em assinar a retificação, muitas vezes por receio de aumento de IPTU. A falta de regulamentação clara dificulta a validação dessas situações, sendo essencial para aumentar a segurança jurídica. Por fim, mencionou a necessidade de analisar se deve haver diferenciação na abordagem sobre quem pode solicitar a retificação (proprietário/representante ou "interessado"), em consonância com a legislação federal de retificação de logradouros públicos. O Conselheiro Presidente ressaltou que a finalidade principal da iniciativa é conferir maior segurança jurídica ao fluxo usual de pedidos de retificação, um serviço prestado diariamente pela Prefeitura; buscando disciplinar a forma de instrução desses requerimentos, garantindo segurança jurídica para o analista responsável pela retificação, que exigirá a documentação adequada, e para o próprio requerente. Disse que será apresentada uma minuta, e havendo o consenso será apreciada na próxima reunião, encaminhada à Procuradoria Geral do Município e posteriormente ao Legislativo. Concluindo, passou a palavra para a Assessora Jurídica da Secretaria Municipal de Planejamento, Orçamento e Gestão,

Dra Anne Jennifer Smith Xavier, responsável pela minuta desta primeira versão da legislação fará apresentação de uma sugestão de regulamentação para a questão dos chacreamentos e sítios de recreio. A oradora esclareceu que o trabalho de regulamentação de chacreamentos será inserido como um capítulo na Lei Complementar nº 149/2020 (Lei de Parcelamento do Solo), seguindo o rito de parcelamento urbano, pois a legislação atual considera o parcelamento em zona rural para fins não agro-silvi-pastoris como parcelamento do solo urbano. Essa abordagem se baseia no Plano Diretor, que prevê a caracterização de áreas já existentes como ZUS I (via REURB) e novas áreas como ZUS II. A proposta busca compatibilizar o Plano Diretor e a Lei de Parcelamento do Solo para lidar com a realidade das áreas consolidadas, que frequentemente possuem lotes menores que o módulo rural de 2 hectares ou o limite de metro quadrado do Plano Diretor. Além da análise urbanística, está em curso uma análise econômica e tributária, pois a oferta de serviços públicos em chacreamentos distantes eleva os custos, o que pode resultar em taxas de aprovação mais elevadas. O trabalho de regulamentação está sendo feito em conjunto com a compatibilização do Preço Público, do Código Tributário (em relação às taxas) e do próprio Plano Diretor. Com a palavra, o Conselheiro Presidente procedeu a leitura do art. 76 do Plano Diretor, a principal lei principal, sobre o tema do parcelamento do solo. *“Art. 76 - Somente é admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em áreas localizadas no interior dos perímetros urbanos. § 1º - Empreendimentos comumente chamados de chacreamentos ou sítios de recreio, por terem destinação considerada urbana e não rural, devem se localizar no perímetro urbano e seguir todas as exigências e procedimentos relativos ao parcelamento do solo para fins urbanos previstos na Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, e nas normas municipais, sendo admitida a implantação de novos empreendimentos dessa natureza na Zona de Uso Sustentável II (ZUS II) prevista nos arts. 111 a 113 desta Lei. § 2º Os empreendimentos a que se refere o § 1º deste artigo já implantados na zona rural serão objeto de regularização fundiária urbana, desde que comprovadamente existentes e com ocupação consolidada até a data de publicação desta Lei, por meio de sua delimitação como Zona de Uso Sustentável I (ZUS I) nos termos previstos nos arts. 108 a 110 desta Lei. § 3º O Poder Público Municipal deverá realizar a fiscalização da zona rural com vistas a coibir a implantação irregular de empreendimentos a que se refere o § 1º deste artigo fora do perímetro urbano, devendo-se aplicar as sanções administrativas cabíveis, conforme regulado na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.”* Prosseguindo disse que o parcelamento do solo para fins urbanos é permitido somente em áreas localizadas

dentro dos perímetros urbanos. Registrou que o objetivo é incorporar essa modalidade de uso do solo, já prevista no Plano Diretor, na Lei de Uso e Ocupação do Solo, o que permitirá a autorização e regulamentação desses chacreamentos e sítios de recreio na Zona de Uso Sustentável; esclareceu não se trata de grandes fazendas com gleba maior que 2 hectares; a gleba será considerada urbana, caso o proprietário decida parcelar essa fazenda para criar chacreamentos e sítios de recreio, a gleba resultante deverá ser considerada urbana e deverá estar localizada no perímetro urbano e seguir todas as exigências e procedimentos de parcelamento do solo urbano. Retomando a palavra a Conselheira Anne Jennifer Smith Xavier disse ser importante registrar a distinção entre a tributação urbana e rural, especialmente na malha urbana ou em áreas de expansão, ou seja, destinação rural (ITR) - um cidadão localizado na área urbana pode ser contribuinte do Imposto Territorial Rural (ITR), se assim desejar, caso a atividade principal e exclusiva de seu terreno for a produção agrícola (ex: criar galinhas para vender ovos, produzir queijo com o leite da vaca). Isso se aplica mesmo que ele esteja na malha urbana, desde que não usufrua de melhoramentos básicos urbanísticos (pavimentação, saneamento, etc.); destinação urbana (IPTU) - a construção de uma área gourmet ou piscina, por exemplo, não configura destinação rural, mas sim urbana. Prosseguindo disse que o Município tem o dever de fiscalizar para garantir que a destinação declarada seja a real; a regulamentação dos chacreamentos é uma obrigação do Município, conforme previsto no Plano Diretor. O Plano Diretor usa o termo "o Município deverá", estabelecendo um mandamento fechado, não passível de discussão sobre "se vai ter ou não vai ter". Concluindo disse que a solução para a atuação e fiscalização é exclusivamente regulamentar, e não se trata de criar algo novo, mas de regulamentar o que já está disposto no Plano Diretor. Novamente em uso da palavra o Conselheiro Presidente esclareceu que o Plano Diretor no § 3º do art. 76, já estabelece a obrigação do poder público de fiscalizar a zona rural para coibir a criação irregular de empreendimentos (chacreamentos) fora do perímetro urbano, aplicando as sanções previstas na lei de parcelamento, uso e ocupação do solo: “... § 3º O Poder Público Municipal deverá realizar a fiscalização da zona rural com vistas a coibir a implantação irregular de empreendimentos a que se refere o § 1º deste artigo fora do perímetro urbano, devendo-se aplicar as sanções administrativas cabíveis, conforme regulado na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.” Esclareceu que o objetivo atual é executar essa norma já existente, intensificando a fiscalização desses chacreamentos irregulares; a intenção é notificar os responsáveis e dar-lhes a oportunidade de regularização. Prosseguindo disse ser crucial entender que o parcelamento do solo exige custos e

intervenções por parte do loteador, como saneamento, drenagem, asfaltamento e iluminação pública, e os parcelamentos irregulares não realizam essas obras, gerando um passivo para a prefeitura. Concluindo registrou que embora se reconheça o desejo das pessoas de transformar propriedades rurais em chácaras, é obrigatório seguir o procedimento legal e arcar com os custos das intervenções de infraestrutura; para tanto, existe um zoneamento específico na Zona de Uso Sustentável (SUS), com parâmetros mais flexíveis em comparação com zonas adensadas. O Departamento de Fiscalização e Regulação Urbana, chefiado por Euler Gonçalves Henrique, já identificou e notificou alguns desses empreendedores irregulares. A classificação desses locais como ZUS será necessária, e na próxima reunião pretende fazer uma apresentação sobre as ações de identificação já realizadas pela Fiscalização. Com a palavra a Conselheira Anne Jennifer Smith Xavier, comentou que para que uma zona possa ser legalmente utilizada para fins urbanos, como a criação de loteamentos habitacionais, é imprescindível um rigoroso processo de análise e aprovação. Este processo envolve uma coordenação entre o Executivo Municipal, a aprovação legislativa e a chancela do Conselho Municipal de Habitação, que deve emitir um parecer sobre a mudança de uso do solo. O foco primário dessa avaliação recai sobre a viabilidade econômica do empreendimento e, crucialmente, na garantia de saneamento básico adequado para os futuros moradores. A sustentabilidade e a infraestrutura mínima são condições *“sine qua non”*. Houve manifestação de alguns Conselheiros presentes evidenciando ser um grande problema enfrentado pela administração pública: a proliferação de loteamentos irregulares; loteadores inescrupulosos que frequentemente prometem a implantação de infraestrutura essencial, como sistemas de saneamento, redes de água tratada, energia elétrica e coleta regular de lixo, mas não cumprem suas obrigações e acabam desaparecendo. Isso deixa os compradores de lotes em situações jurídicas e habitacionais extremamente complexas e precárias. Continuando a Conselheira Anne Jennifer Smith Xavier complementou que nesses cenários de abandono e irregularidade, a Prefeitura é confrontada com uma responsabilidade técnica e social que, na essência, não deveria ser totalmente sua, dado que a origem da falha reside na atuação dos loteadores. Contudo, o poder público não pode ignorar a situação humanitária e sanitária que se instala. Concluindo disse que, embora a maior parte dos casos de pressão por regularização envolve áreas periurbanas (adjacentes ou intermediárias à malha urbana consolidada, onde a expansão é mais natural), há uma crescente pressão para aceitar a criação de áreas totalmente novas ou "zonas brancas" no mapeamento municipal para fins de assentamento. Essa aceitação de novas áreas, distantes da infraestrutura

existente, é vista com cautela e exige um aprofundamento da análise comunicativa com a comunidade e a elaboração de planos específicos de desenvolvimento urbano que contemplem o prolongamento e a manutenção da infraestrutura básica. A decisão final requer um equilíbrio entre a necessidade de moradia e o cumprimento das normas urbanísticas e ambientais. Retomando a palavra o Conselheiro Presidente disse que o Ministério Público já está envolvido na questão das fiscalizações que o Município vem realizando; sendo dever apresentar ao Ministério Público um relatório das ações executadas, a título de exemplo: o plano de fiscalização exige que a cada seis meses seja demonstrado o que foi feito, sendo assim, além de realizar as fiscalizações, é preciso também garantir a regularização. Com a palavra a Conselheira Carolina Vieira de Andrade disse merecer destaque por ser significativamente mais avançada e proativa, contrastando com a omissão comum, e que a iniciativa é uma proposta concreta e fundamental para enfrentar a situação. Registrou ser uma iniciativa que engloba a discussão de como a administração e a sociedade abordarão o problema e, mais importante, como serão implementadas medidas eficazes para proibir instalações e cultivos que prejudiquem a comunidade. Ratificou ser este é um passo notável e digno de todo elogio e o simples fato de não se omitirem, trazendo o tema para a esfera pública e buscando soluções ativas, já é motivo de genuínos e calorosos parabéns. Concluindo disse que essa atitude contrasta fortemente com o que se vê na maioria das cidades. Nesses locais, a prática usual é a negação, fingindo que o problema inexistente, desresponsabilizando-se e transferindo todo o ônus e prejuízo para a população, o cidadão comum, que é quem realmente sofre as consequências da inação governamental. A proatividade demonstrada aqui revela um compromisso real com o bem-estar e a saúde pública, um diferencial extremamente louvável. Novamente em uso da palavra a Conselheira Anne Jennifer Smith Xavier ressaltou que a regularização da área é possível, com a responsabilidade recaindo sobre o Município e não sobre a comunidade. Processo que inclui o atendimento a bairros urbanos, implica um custo elevado e envolve a Secretaria da Fazenda e o planejamento para essa ação já está em andamento. Disse ser crucial planejar a destinação da área em vez de simplesmente abandoná-la, o que é uma questão de responsabilidade. Além disso, a conversão da área de rural para urbana implica a caracterização da reserva legal. Concluiu que neste contexto, é fundamental manter os percentuais e a localização exigidos para os índices, incluindo a reserva legal e as Áreas de Preservação Permanente (APP). O distanciamento dos cursos d'água nas APPs deve ser rigorosamente respeitado, conforme as diretrizes disponíveis. Comentou que a regularização fundiária é um tema complexo e o parcelamento

Recanto do Lajeado é um exemplo notório dessa complexidade, por ser uma área irregular, os proprietários de chácaras demandam do poder público serviços como iluminação pública e cascalhamento das vias. Disse que em um loteamento regular, o custo e a responsabilidade seriam do loteador/parcelador, e não do Município; situação que gera uma injustiça tributária, pois o Município utiliza recursos custeados pelo IPTU de outros contribuintes para beneficiar uma área onde não há pagamento de IPTU. Com a palavra o Conselheiro Presidente disse que atualmente, o Município está em diálogo com a associação de representantes e a empresa responsável pela regularização fundiária. O Município impõe requisitos, como a instalação de mini ou micro estação de tratamento de esgoto (ETEs), embora houvesse uma intenção inicial de usar fossas sépticas, o Município insiste na obrigatoriedade da micro ETE. Concluindo disse que ser fundamental que antes de comprar qualquer terreno, é essencial que todos façam uma busca cadastral e cartorária, para saber quem está vendendo o lote, se o loteamento está regularizado, se a documentação está em ordem e, principalmente, se é seguro prosseguir com a compra, evitando assim passar por problemas futuros, como ter que esperar anos para receber o imóvel ou arcar com custos adicionais para regularização. Cumprida a finalidade da reunião, e nada mais havendo a tratar, agradeceu a presença de todos e declarou encerrada a reunião. A presente Ata transcrita de forma sucinta, vai assinada por todos os Conselheiros presentes, e posteriormente inserida, junto com a apresentação no link do COMDESP: <https://curvelo.mg.gov.br/conselho-municipal-de-desenvolvimento-sustentavel-e-planejamento-comdesp>. Curvelo, 31 de março de 2026.

VITOR
AUGUSTO ASSIS
BARCELOS:1173
7393603

Assinado de forma
digital por VITOR
AUGUSTO ASSIS
BARCELOS:1173739
3603

Vitor Augusto Assis Barcelos
Presidente

 Documento assinado digitalmente ADAUTO TEIXEIRA RODRIGUES Data: 01/06/2026 16:17:13-0300 Verifique em https://validar.iti.gov.br Adauto Teixeira Rodrigues Conselheiro	Estevão Augusto Verçosa Conselheiro
---	---

Documento assinado digitalmente gov.br ANNE JENNIFER SILVA SMITH XAVIER Data: 27/04/2026 11:20:00-0300 Verifique em https://validar.iti.gov.br Anne Jennifer Smith Xavier Conselheira	Documento assinado digitalmente gov.br CAROLINA VIEIRA DE ANDRADE Data: 27/04/2026 13:30:24-0300 Verifique em https://validar.iti.gov.br Carolina Vieira de Andrade Conselheira
Amanda Sandra dos Santos Conselheira	Documento assinado digitalmente gov.br DANIEL SOARES MACEDO Data: 01/06/2026 16:42:44-0300 Verifique em https://validar.iti.gov.br Daniel Soares Macedo Conselheiro
Ivene Moura Pacheco Silva Conselheira	Documento assinado digitalmente gov.br GILBERTO DE CARVALHO ALVES Data: 29/04/2026 10:17:06-0300 Verifique em https://validar.iti.gov.br Gilberto de Carvalho Alves Conselheira
Lucas Muniz da Silva Conselheiro	Documento assinado digitalmente gov.br JEFFERSON PEREIRA DA SILVA Data: 27/04/2026 15:47:14-0300 Verifique em https://validar.iti.gov.br Jefferson Pereira da Silva Conselheiro
Documento assinado digitalmente gov.br HUMBERTO PINTO SILVA Data: 27/04/2026 13:10:54-0300 Verifique em https://validar.iti.gov.br Humberto Pinto Silva Conselheiro	Documento assinado digitalmente gov.br JOAO ALVES DA FONSECA FILHO Data: 28/04/2026 20:28:56-0300 Verifique em https://validar.iti.gov.br João Alves Fonseca Filho Conselheiro
Documento assinado digitalmente gov.br ALICE PINHEIRO DE ASSIS Data: 01/06/2026 14:34:51-0300 Verifique em https://validar.iti.gov.br Alice Pinheiro de Assis Conselheira	Documento assinado digitalmente gov.br WILSON AVELINO DE SOUZA Data: 27/04/2026 14:45:42-0300 Verifique em https://validar.iti.gov.br