

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

Aos trinta dias do mês de abril 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 Anne Jennifer Smith Xavier - representante da Secretaria Municipal de Planejamento, Orçamento e Gestão; Valério Diniz Mourthé - 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; Aduino 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; Flávio Roberto Barbosa Sampaio - representante do Corpo de Bombeiro Militar; Mariana Gonçalves Bueno Rodrigues representando a Secretaria de Meio Ambiente; Carolina Vieira de Andrade - representante do CEFET/Curvelo. Representando a Defesa Civil nesta reunião - Thiago Chaves Coelho e a Secretaria de Educação, Allan Pereira Costa. Havendo número legal, o Conselheiro Presidente declarou aberta a reunião. Em seguida, registrou a presença dos suplentes: Euler Gonçalves Henrique; Lucas Muniz da Silva e Thais Soares e Silva; da equipe da Secretaria Municipal de Planejamento, Orçamento e Gestão presentes na reunião: Mariana Rodrigues Louzada, Gabrielle Lima Ferreira, Laissa Marina de Araújo Torres, Rafael Lacerda e Júlia Aparecida medeiros Lima; equipe da Secretaria Municipal de Fazenda: Gisele Pereira Rocha, Vitória Aparecida Figueiredo. Jéssica Talita Celestino da Central dos Conselhos Prosseguindo o Conselheiro Presidente após os cumprimentos aos presentes. Em breve resumo da pauta disse que a entidade com representação no Conselho será o CEFET, unidade de Curvelo; - Programa

Internacional de Capacitação em Parcerias Público Privadas, com a participação da Secretária Municipal de Meio Ambiente Mariana Gonçalves Bueno Rodrigues;

- legislação urbanística: renovação de alvará de licença para construção apenas para habite-se; retificação de área; lei de regularização de edificações e chacreamentos. Dando continuidade à pauta, o Conselheiro Presidente convidou a Conselheira Carolina Vieira de Andrade para compartilhar detalhes sobre as atividades do CEFET e a relevância da instituição tanto para este Conselho quanto para a comunidade em geral. A Conselheira Carolina Vieira de Andrade, engenheira e servidora do CEFET unidade Curvelo em Curvelo desde 2018, apresentou o CEFET-MG, destacando sua história centenária e sua rede de 11 unidades em 9 cidades mineiras. Instalada em Curvelo desde 2010 no bairro Santa Rita, a instituição ocupa uma área de 47.000 m² e é reconhecida como a maior escola de engenharia de Minas Gerais. Os principais pontos detalhados sobre a unidade de Curvelo foram:

- Ensino e Acesso: Instituição pública e gratuita que oferece cursos técnicos (eletrotécnica, edificações e meio ambiente) e ensino superior, mantendo-se aberta à visitação da comunidade.
- Infraestrutura: O campus conta com um prédio administrativo (direção, auditório e biblioteca), o Prédio 1 destinado a laboratórios e o Prédio 2 para salas de aula.
- Assistência Estudantil: Possui um restaurante universitário com refeições acessíveis (entre R\$ 3,50 e R\$ 3,90), além de programas de isenção e bolsas para estudantes em vulnerabilidade socioeconômica.
- A instituição consolida sonhos por meio de uma educação de alta qualidade, oferecendo cursos técnicos em edificações, eletrotécnica e meio ambiente, todos integrados ao ensino médio e voltados às demandas do mercado nacional. No âmbito do ensino superior, o campus Curvelo destaca-se pelas graduações em Engenharia Civil e Engenharia de Energias, com foco em sustentabilidade. A estrutura moderna da unidade dispõe de salas de aula amplas, laboratórios completos e um restaurante universitário de referência. Além do ensino formal, o CEFET-MG promove a integração estudantil por meio de iniciativas culturais, esportivas (como os jogos entre campi), pesquisa e extensão. O ingresso para 2026 já está com inscrições abertas, contando com um vídeo informativo que detalha o processo seletivo. Ainda com a palavra, ressaltou que o pilar de atuação da instituição é o tripé ensino, pesquisa e extensão. Enquanto o ensino foca na infraestrutura e no corpo de servidores, e a pesquisa ocorre primordialmente no ambiente interno, a extensão é a ferramenta que projeta o conhecimento acadêmico para além dos muros do campus. Registrou que representar o CEFET no COMDESP, reforça que o objetivo central da extensão é

estreitar os laços com a sociedade, criando uma sinergia materializada em diversos projetos. Uma das principais frentes são as parcerias para estágios, componente curricular obrigatório que pode ser formalizado por meio de convênios com profissionais liberais, agentes de integração, empresários individuais e entidades públicas ou privadas, abrangendo inclusive a modalidade não remunerada. Fez referência à oferta de estágios, inclusive na modalidade não remunerada, é viabilizada por parcerias com agentes de integração, empresários individuais, profissionais liberais e entidades públicas ou privadas. Tal colaboração é vital, visto que o estágio constitui um componente curricular obrigatório para todos os discentes; nos casos em que não há essa obrigatoriedade, a carga horária deve ser suprida por meios alternativos. No campo da extensão, o CEFET renova anualmente projetos que buscam integrar a instituição à comunidade. Exemplos notáveis dessa sinergia incluem o projeto LAR e o Núcleo de Orientação por Sustentabilidade (NÓS), este último desenvolvido em conjunto com a Prefeitura. Disse que a prestação de serviços técnicos e de engenharia à sociedade é capitaneada pela Eprotec Júnior. Nessa empresa júnior, os estudantes atuam diretamente sob a supervisão do corpo docente. Ademais, a instituição fomenta o empreendedorismo por meio de sua incubadora de empresas, ativa em quase todas as unidades, exceto no campus de Contagem. Esse ambiente dedica-se a estruturar e planejar negócios que se encontram em seus estágios iniciais. A importância da valorização do CEFET para Curvelo é indiscutível. Trata-se de uma instituição de grande relevância, reconhecida pela excelência técnica e humana, que atrai profissionais qualificados de diversas localidades, a exemplo da minha própria trajetória, tendo me estabelecido na cidade após a aprovação em concurso público. A promoção e divulgação da instituição são fundamentais, dado que sua atuação impulsiona significativamente a economia da região. O constante fluxo de alunos fomenta setores como moradia, alimentação, lazer e consumo, gerando novas oportunidades e incremento na renda municipal. Para além dos benefícios econômicos, o CEFET desempenha um papel estratégico na retenção de talentos e "ativos de inteligência". Ao oferecer capacitação de alto nível, a instituição permite que cidadãos locais encontrem caminhos para prosperar em Curvelo. Concluindo, colocou-se à disposição para sanar eventuais dúvidas, agradeceu a oportunidade de apresentar a todos o CEFET e por integrar o COMDESP. Retomando a palavra o Conselheiro Presidente cumprimentou a Conselheira Carolina Vieira de Andrade pela apresentação e ressaltou que a Prefeitura de Curvelo é uma das grandes beneficiadas, possuindo em seu quadro de servidores

efetivos e comissionados diversos profissionais formados pela instituição, incluindo analistas e técnicos de edificações e meio ambiente. Ressaltou ainda que todos os atuais fiscais de obras da Prefeitura são egressos do CEFET, conforme fez a observação do Chefe de Fiscalização e Regulação Urbana Euler Gonçalves Henrique. Disse que há uma necessidade de valorização da instituição pela sociedade, visto que sua presença é um diferencial disputado por muitos municípios. A expansão da oferta de cursos e projetos de extensão é vista como um caminho para atrair novos talentos e solucionar demandas específicas da cidade como a gestão da iluminação pública. Usou a palavra a Conselheira Anne Jennifer Smith Xavier, que indagou sobre o procedimento da incubadora de empresas. Em esclarecimento à Conselheira Anne Jennifer Smith Xavier sobre o funcionamento da incubadora de empresas, a Conselheira Carolina Vieira de Andrade detalhou que, no tocante às startups, existem duas modalidades de ingresso: a primeira foca em projetos que buscam maturar uma ideia já existente, enquanto a segunda recebe propostas preliminares para análise de viabilidade. Ela pontuou que a formalização dessas documentações ocorre sob demanda e interesse da comunidade, sob a coordenação atual do professor Neomar, da área de eletrotécnica. Sobre o futuro da instituição, informou que o CEFET-MG pleiteia a transição para Universidade Tecnológica Federal (UTFMG), processo que tramita no Governo Federal e no MEC com expectativa de conclusão breve, destacando que o CEFET goza de autonomia frente aos Institutos Federais. Segundo a Conselheira, essa mudança visa o reenquadramento institucional para otimizar a classificação e o aporte de receitas federais, possibilitando a expansão da graduação e consolidando a estratégia de verticalização do ensino, que já contempla programas de mestrado e doutorado com destaque para o mestrado profissional em Araxá. Concluiu reforçando que a verticalização é uma marca identitária da instituição e que todos os cursos permanecem inteiramente gratuitos. Retomando a palavra o Conselheiro Presidente ratificou os cumprimentos à Conselheira Carolina Vieira de Andrade e registrou em nome da sociedade curvelana os agradecimentos à unidade CEFET Curvelo. Em seguida registrou que a próxima entidade a apresentar na próxima reunião será a ARPA, Associação Regional de Preservação. Continuando a pauta dos trabalhos concedeu a palavra a Conselheira e Secretária de Meio Ambiente Mariana Gonçalves Bueno Rodrigues que participou do Programa Internacional de Capacitação em Parcerias Público Privadas (PPP), para manifestar sobre essa experiência em Londres. Dando continuidade à reunião, a Secretária Municipal de Meio Ambiente de Curvelo

compartilhou sua experiência no Programa Internacional Tendências Contemporâneas em Parcerias Público-Privadas (PPPs), realizado em Londres no final de abril. Voltada para gestores de diversas instituições brasileiras, a iniciativa promoveu uma imersão global em inovação, financiamento e governança de projetos. O programa foi fruto de uma cooperação entre a University College London (UCL) e a Fundação Escola de Sociologia e Política de São Paulo (FESPSP), sendo que a participação dos representantes foi custeada por bolsas integrais via processo seletivo, amparadas pela Portaria MF/STN nº 808/2023. A agenda contemplou estudos de casos globais e visitas técnicas, permitindo analisar a governança britânica e debater temas como transparência, alocação de riscos e regulação para o setor privado. Um exemplo de destaque foi a estruturação de unidades escolares via PPPs com tecnologia de ponta, resultando em alunos com nível técnico superior devido ao padrão de qualidade das instituições. Nas atividades práticas, um trabalho de grupo focou na gestão de resíduos sólidos, permitindo um diagnóstico sobre a implementação desse modelo no Brasil, processo que pode levar até 8 anos. Entre os principais resultados, a oradora ressaltou o fortalecimento técnico e a rede de contatos, incluindo o diálogo estratégico com o diretor da SAAE para troca de experiências regulatórias. Concluiu afirmando que Curvelo está alinhado aos municípios referência no planejamento ambiental, reafirmando o compromisso da gestão com a sustentabilidade e inovação. Com a palavra o Conselheiro Presidente ressaltou que a conexão estabelecida com gestores de diversas cidades brasileiras representa um ganho estratégico imensurável. Essa rede de contatos qualificada permite que os Secretários e assessores consultem parceiros experientes para sanar dúvidas técnicas em variados temas, fortalecendo a colaboração mútua. Estar inserido em ambientes onde se debate a evolução das políticas públicas é, por si só, fundamental. Conforme destacado pela Secretária Mariana, a interação com profissionais altamente capacitados do cenário nacional, incluindo o contato com o Embaixador, abriu portas para a prospecção de novos investimentos. O governo federal dispõe de recursos significativos e nossa participação ativa visa atrair esses aportes internacionais para o desenvolvimento do município. Finalizou dizendo que a presença institucional é o principal legado que extraímos de eventos dessa magnitude. O Conselheiro Presidente esclareceu a importância da anuência dos Conselheiros sobre a alteração legislativa proposta, informando que, após a aprovação, a minuta seguirá para a Procuradoria e, posteriormente, será regulamentada por decreto. Destacou que a medida atende a demandas sociais e

que o grupo de trabalho realizou um estudo técnico para aprimorar a validade do alvará de construção voltado ao Habite-se. Atualmente, o art. 62 estabelece que o proprietário deve comunicar o término da obra mediante formulário e documentação, exigindo, no § 3º, que o Alvará de Construção esteja válido no ato da comunicação. *“Art. 62. Após a conclusão da obra, o proprietário ou o responsável técnico pela obra deverá comunicar o seu término ao Executivo, mediante formulário próprio, instruído com a documentação pertinente e com a comprovação do pagamento da taxa de fiscalização de execução de obras particulares correspondente, conforme disposições previstas no Código Tributário Municipal e/ou de preço público aplicável. § 1º A documentação exigida será a anexada ao formulário de comunicação de término de obra. § 2º Para comunicação de término de obra, a obra deverá estar concluída nos termos do disposto no artigo anterior da lei. § 3º No ato de comunicação de término da obra, o Alvará de Construção deverá estar dentro do prazo de validade.”* A redação proposta para o § 3º mantém a necessidade de validade ou, alternativamente, permite a comprovação de que a conclusão ocorreu durante a vigência do alvará, mesmo que a comunicação seja posterior. Na sequência, a engenheira Mariana Rodrigues Louzada tratou da retificação de áreas, destacando que a matéria já passou por amplo amadurecimento no Conselho. Informou que, após uma revisão técnica detalhada de todos os requisitos necessários, propõe-se a inclusão da retificação como uma modalidade de alteração de parcelamento. A proposta prevê a adoção de um rito simplificado, baseado primordialmente na conferência documental, assemelhando-se ao procedimento já aplicado ao desdobro de lotes. Mariana ressaltou que essa mudança diferencia a retificação dos projetos de loteamento tradicionais, os quais exigem, obrigatoriamente, a expedição de diretrizes e a apresentação de anteprojeto e projeto definitivo. Dada a inexistência de um rito específico na legislação vigente para a retificação de área, a implementação desse processo simplificado visa suprir essa lacuna normativa e consolidar a alteração legislativa. O Conselheiro Presidente afirmou que a análise técnica e a vistoria *in loco* são essenciais para definir os limites da atuação municipal nas retificações, estabelecendo até onde a administração pode exigir adequações. Ressaltou que a retificação, assim como o remembramento ou desdobro, exige certificação para evitar irregularidades, como o acréscimo indevido de área, garantindo comunicações fidedignas. A medida constitui uma adequação à Lei Complementar nº 149/2020, que trata do parcelamento, uso e ocupação do solo. Dando continuidade, usou a palavra a engenheira Mariana

Rodrigues Louzada, que explicou que a padronização proposta tem como meta atenuar os embates entre o corpo técnico da prefeitura e os profissionais responsáveis pelos projetos. Ela destacou que tais conflitos são comumente motivados por incertezas na interpretação da legislação atual. Além disso, a iniciativa visa conferir maior celeridade ao trâmite processual das edificações. Mariana observou que, devido à falta de regulamentação local específica, muitos processos são remetidos à Procuradoria, gerando sobrecarga no setor e dilação excessiva nos prazos de atendimento. Por fim, salientou que as propostas de alteração pretendem desburocratizar e alinhar as práticas administrativas, respeitando as prerrogativas do município em relação ao ordenamento territorial. Em situações de conflito de titularidade, como invasões de áreas públicas ou de terceiros, a administração poderá interromper a análise, orientando que a questão seja dirimida judicialmente ou via cartório, conforme as normas registrais. Com a fixação dessas diretrizes objetivas, a municipalidade reduz a dependência de interpretações subjetivas por parte de seus analistas. A Conselheira Carolina Andrade Vieira indagou se a mudança se restringiria a apenas um artigo, e a equipe técnica esclareceu que este é apenas um dos pontos de alteração na legislação, com outros artigos também sendo objeto de revisão. Com a palavra o Conselheiro Presidente indagou à equipe técnica se o proprietário, precisando realizar o remembramento com retificação, consegue fazer isso por meio de um único procedimento ou se é necessário ingressar com processos distintos. A Conselheira Anne Jennifer Smith Xavier explicou que o novo decreto permitirá realizar a retificação simultaneamente a outras modificações de parcelamento, desde que atendidos os requisitos de cada modalidade. Exemplificou que ajustes de área podem ser solicitados por interessados, mas desdobros ou remembramentos exigem obrigatoriamente a iniciativa do proprietário legal. Tal previsão integrará o artigo 101 e seguintes. Além disso, propõe-se que o artigo 108 simplifique processos de desmembramento e modificação, exigindo apenas a etapa do projeto de parcelamento. O Conselheiro Presidente questionou a equipe técnica sobre a viabilidade de realizar o remembramento e a retificação de área de forma integrada em um único processo administrativo. Em resposta, a Conselheira Anne Jennifer Smith Xavier informou que o novo decreto possibilitará a retificação concomitante a outras modificações de parcelamento, observados os requisitos específicos de cada categoria. Ela pontuou que, enquanto ajustes de área podem partir de diversos interessados, modalidades como desdobro ou remembramento dependem estritamente da iniciativa do proprietário legal. Essas disposições serão

incorporadas ao artigo 101 e subsequentes, prevendo ainda que o artigo 108 simplifique o rito para desmembramentos e modificações, exigindo unicamente a fase do projeto de parcelamento. Concluindo disse que quanto ao cenário atual, ressaltou-se que o artigo 107 estabelece três etapas para o rito de loteamentos: diretrizes urbanísticas, anteprojeto e projeto definitivo. Notou-se que o conceito fundamental de modificação de parcelamento permanece inalterado, com a novidade sendo a inserção da retificação de área. As redações apresentadas foram:

“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. Parágrafo único. Nos casos de modificação de parcelamento, é permitida a regularização de parte de lote sem a participação no processo dos proprietários das demais partes, desde que a forma, as dimensões e a localização da parte em questão estejam clara e corretamente caracterizadas no respectivo registro.” A nova proposta de redação altera o *caput* do artigo para incluir: *“III - retificação de área. Parágrafo único - (...)”* Dando continuidade, o Conselheiro Jefferson Pereira da Silva elucidou as propostas para a retificação de área. Ele explicou que o artigo 108 passará a prever um rito simplificado, restrito à apresentação do projeto de parcelamento, o que abrange análise documental, vistoria e parecer técnico — etapas que já integram a rotina administrativa. Além disso, será instituído o artigo 108-A, definindo que a retificação possui caráter meramente declaratório, administrativo e corretivo. Essa medida visa assegurar que o procedimento não seja confundido com parcelamento irregular ou aquisição de novas áreas, respeitando integralmente as normas da legislação registral. Muitos contribuintes solicitam a retificação com o intuito exclusivo de atualizar o cadastro municipal, buscando ajustar o valor venal ou o IPTU, sem a necessidade imediata de registro em cartório. Ao oficializar essas diretrizes, que já constam na Cartilha do Cidadão, a nova legislação pretende conferir maior transparência aos serviços prestados e garantir segurança jurídica aos servidores públicos envolvidos. Ressaltou que a retificação administrativa não substitui os ritos registrais, servindo primordialmente para atualizar dados municipais como o IPTU e o valor venal. Ao defini-la como administrativa, reforça-se o caráter de atualização cadastral. A

proposta visa consolidar em lei esse serviço, já previsto em decreto e na Cartilha do Cidadão, para garantir transparência e segurança jurídica ao fluxo que já ocorre na prática. Em uso da palavra o Conselheiro Presidente complementou dizendo que o objetivo é garantir que o Município atue com respaldo legal, evitando questionamentos sobre a ausência de previsão normativa para as ações que já estão sendo executadas, e o processo já está sendo formalizado, integrando a legislação. Ainda com a palavra explicou que o processo será enviado para a Procuradoria, e assim que tiver o retorno do parecer, será disponibilizado no grupo para conferência de todos. Submeteu a apreciação dos Conselheiros presentes a inclusão de retificação de área como uma nova modalidade de licenciamento, que foi aprovada por unanimidade. O Presidente ressaltou que a formalização legal das ações em curso evita questionamentos normativos. Informou que a proposta seguirá para a Procuradoria e o parecer será compartilhado com o grupo. A inclusão da retificação de área como nova modalidade de licenciamento foi aprovada por unanimidade. Em seguida, apresentou a atualização da Lei 3.654/2023 sobre regularização de edificações. As mudanças visam: permitir a regularização total de imóveis com áreas dispensáveis (Anexo IV); ajustar o Anexo III para remover a isenção de até 70m²; e regulamentar procedimentos internos, como a análise de marco temporal e cobranças condicionadas a parecer técnico. O Conselheiro Jefferson Pereira da Silva explicou que os ajustes na Secretaria de Planejamento buscam solucionar entraves práticos nos fluxos processuais da regularização. O Conselheiro Presidente enfatizou que a institucionalização dessas medidas visa conferir amparo legal e evitar dúvidas sobre os procedimentos da administração. Ele informou que as propostas serão submetidas à Procuradoria e os pareceres compartilhados com o colegiado. Registrou-se a aprovação unânime da retificação de área como nova modalidade de licenciamento. Na sequência, foram detalhadas as atualizações da Lei 3.654/2023, que tratam da regularização total de imóveis (Anexo IV), da revisão da isenção para áreas de até 70m² (Anexo III) e da normatização de fluxos internos, como o marco temporal e cobranças específicas. O Conselheiro Jefferson Pereira da Silva ressaltou que os ajustes na Secretaria de Planejamento focam na resolução de gargalos operacionais e na melhoria dos trâmites processuais. Retomando a palavra, o Conselheiro Jefferson Pereira da Silva explicou que as modificações na Lei de Regularização de Edificações visam aperfeiçoar normas vigentes. Ele destacou que a legislação atual já permite a regularização de áreas que seriam isentas por estarem cadastradas até 31/12/2011. No entanto,

identificou-se a necessidade de maior clareza no fluxo de tramitação para os interessados que, mesmo dispensados do Habite-se por decreto, optam por aderir ao programa municipal para outras finalidades. O artigo 20 estabelece que tais edificações são consideradas em condições de uso, mas seu parágrafo único assegura ao proprietário o direito de adesão voluntária ao regime de regularização.

“Art. 20. As edificações lançadas de ofício pelo Departamento de Cadastro até 31/12/2011, através de procedimento administrativo de recadastramento imobiliário e atualização de informações da base de dados, para fins de cadastro tributário, são consideradas em condições de uso e habitação, ficando dispensadas de regularização pelo proprietário ou possuidor nos termos desta Lei. Parágrafo único. A dispensa de regularização concedida no caput deste artigo, não impede a adesão do proprietário ou possuidor ao programa de regularização instituído por esta Lei, se dele precisar para outros fins.”

Dessa forma, o proprietário pode escolher a regularização via Lei Municipal nº 3.654/2023 mesmo em áreas isentas. Para formalizar essa escolha, será incluído um anexo onde o requerente declara expressamente sua renúncia à dispensa original. Ao assinar o documento, o interessado manifesta ciência de que a regularização será onerosa, incidindo sobre a totalidade da área construída conforme os termos da legislação. Explicou que, mesmo para áreas isentas de habite-se, o proprietário pode optar pela regularização via Lei Municipal nº 3.654/2023. Para isso, um novo anexo será incluído, no qual o requerente deve declarar formalmente a renúncia à dispensa original. Ao assinar, o interessado manifesta ciência de que arcará com o preço público da regularização onerosa sobre a totalidade da área construída. O Conselheiro Presidente retomou a palavra para explicar que a cobrança integral do imóvel será aplicada quando o proprietário manifestar formalmente a necessidade do Habite-se total. Ele destacou que, nos termos do parágrafo único, a adesão ao programa para outros fins é facultada ao proprietário, independentemente da necessidade de regularizar a área total. Para assegurar a segurança jurídica dos atendimentos, a Lei passará a contar com um anexo específico contendo o modelo de requerimento para tal solicitação. Ressaltou-se que essa documentação é vital quando as exigências cartoriais demandam o Habite-se de toda a edificação. Nesses casos de solicitação oficial pela totalidade do imóvel, a cobrança integral visa sanar a imprecisão anteriormente verificada no art. 21 da Lei Municipal nº 3.645/2023. O Presidente esclareceu ainda que a nova redação trará um parágrafo dedicado a essa diferenciação, mantendo a regra geral: áreas cadastradas até 2011 permanecem

regularizadas e isentas, com a cobrança incidindo apenas sobre o excedente. Entretanto, por razões de viabilidade técnica e bom senso, se houver demanda formal pelo imóvel em sua totalidade, o valor cobrado abrangerá a área integral. A engenheira Mariana Rodrigues Louzada foi convidada a exemplificar a aplicação prática dessa medida. Em seu relato, mencionou um caso paralisado por inconsistências cadastrais: o proprietário constatou que as unidades registradas não correspondiam à realidade física do imóvel. Por necessidade de regularização, ele pleiteia que as áreas de cada unidade sejam retificadas para refletir a ocupação efetiva. A oradora explicou que, embora a área total construída tenha sido averbada até 2011, a subdivisão interna, comum em prédios comerciais com diversas salas e lojas, costuma apresentar variações métricas sutis. Citou que um apartamento de 100 m² pode figurar no cadastro com 95 m², e esse ajuste de precisão é vital para o registro cartorial. Sob a regra anterior, a cobrança incidia apenas sobre a diferença de metragem; contudo, para viabilizar o documento exigido pelo cartório, tornou-se necessário que a certidão contemple a integralidade da área da unidade. Atualmente, o registro de imóveis anteriores a 2011 baseia-se em decreto municipal e na certidão de lançamento. Caso o proprietário necessite de um lançamento que divirja dos registros atuais da Prefeitura, por razões técnicas ou jurídicas, deverá optar pela modalidade de regularização onerosa sobre a área total construída. A proposta de alteração legislativa prevê que, por meio de um anexo específico, o interessado possa solicitar formalmente a regularização da área integral do imóvel, permitindo que a cobrança incida sobre sua totalidade. O Conselheiro Presidente ressaltou que, embora não haja obrigatoriedade de submeter tais questões ao COMDESP, por não estarem integradas à Lei Complementar 149/2020, a apresentação ao conselho visa garantir a transparência e a colaboração de todos. Paralelamente, estão sendo promovidos ajustes no Anexo III da lei de regularização para viabilizar a cobrança em edificações de até 70 m². Atualmente, conforme o Art. 18, o preço público da regularização onerosa (RO) é calculado pela fórmula $RO = (TAP + TAH) + 25\%$, onde TAP é a Taxa de Aprovação de Projeto e TAH a Taxa de Alvará de Habite-se. O ponto central da discussão é que, no regime comum, edificações de até 70 m² são isentas dessas taxas. Contudo, como o propósito desta lei é regularizar construções em situação de desconformidade, entende-se que a cobrança é justa e necessária, independentemente da metragem. Argumentou-se que muitas dessas residências, apesar de possuírem entre 65 m² e 70 m², apresentam bom padrão construtivo, indicando que os proprietários têm condições de arcar com o

pagamento. Atualmente, essas edificações passam por análise técnica sem que o município receba contraprestação pelo serviço. Para sanar essa desproporcionalidade e otimizar o atendimento, a proposta sugere: - instituição de cobrança para imóveis irregulares de até 70 m²; - ajuste do valor de 5,5 FPM para 6 FPM, visando simplificar o cálculo e agilizar o tempo de resposta da prefeitura. A aplicação de uma cobrança para esses casos justifica-se pelo fato de o imóvel encontrar-se em situação irregular. É importante refletir que muitas dessas casas possuem 65 m² ou 70 m², apresentando um bom padrão construtivo. Entende-se que os proprietários têm condições de efetuar esse pagamento. Atualmente, todas as edificações com menos de 70 m² passam por análise técnica sem que a Prefeitura receba qualquer contraprestação pelo serviço prestado. Portanto, acredita-se ser justa a instituição dessa cobrança para imóveis irregulares. Atualmente o valor é de 5,5 FPM. A proposta é o ajuste para 6 FPM, visando facilitar o cálculo para a cidade e otimizar o tempo de atendimento. A Conselheira Anne Jennifer Smith Xavier, em seu pronunciamento, ressaltou que as edificações com metragem inferior a 70 m² são atualmente analisadas tecnicamente pela municipalidade sem qualquer contrapartida financeira. Diante da avaliação de que os proprietários possuem capacidade de custear esse serviço, propôs-se a implementação de cobrança para os casos de imóveis irregulares, o que é considerado uma medida justa. Quanto aos valores, a sugestão é reajustar a taxa de 5,5 FPM para 6 FPM, visando a simplificação dos cálculos e a redução do tempo de resposta no atendimento aos cidadãos. Esse ajuste objetiva equilibrar a escala tributária e corrigir distorções atuais, em que se cobra 5 FPM para áreas de 100 a 150 m², 5,5 FPM para 150 a 200 m², e 7 FPM para metragens superiores a 200 m². Tais atualizações estão previstas para integrar a Lei de Regularização. A Conselheira destacou que o acesso à regularização já representa um benefício ao cidadão, pois a Prefeitura oferece o suporte jurídico necessário para a formalização e disponibiliza uma equipe técnica para análise. Portanto, torna-se razoável a existência de uma contraprestação financeira pelo serviço público prestado. Por fim, esclareceu que a isenção para áreas de até 70 m² continuará em vigor para projetos e habite-se de novas construções. A modificação apresentada restringe-se exclusivamente aos processos de regularização de ofício. O representante da Defesa Civil, Thiago Chaves Coelho, manifestou-se pontuando sua experiência no atendimento para expressar preocupação com o reflexo financeiro da nova taxa sobre a população de baixa renda. Ressaltou que, embora o município conte com residências de alto padrão, muitas famílias já enfrentam altos custos com

engenharia, o que poderia desencorajar a busca pela regularização. Diante desse cenário, questionou sobre a viabilidade de ajustes que facilitem o acesso desse estrato social ao documento. O Conselheiro Presidente, em resposta às ponderações levantadas, informou que a legislação já contempla um artigo subsequente que delega ao Poder Executivo a competência para regulamentar situações específicas envolvendo habitações de interesse social. Desse modo, ressaltou que alternativas como ajustes ou isenções para esse público permanecem em pauta. Ao validar as observações feitas por Tiago como extremamente relevantes, o Presidente sugeriu que sejam realizados estudos e análises detalhadas sobre o tema, citando como exemplo a viabilidade de conceder isenção para imóveis com áreas reduzidas, entre 30 m² e 35 m². Dando continuidade aos trabalhos o Conselheiro Presidente registrou que devido o adiantar do horário, a pauta sobre chacreamento e sítios de recreio será enviada para análise prévia da Procuradoria, e posteriormente apresentada em reunião do COMDESP, evitando assim vícios de ilegalidade desnecessários. Cumprida a finalidade da reunião e nada mais havendo a tratar, agradeceu a presença de todos, e encerrou os trabalhos registrando que a próxima reunião do Conselho está prevista para o dia 28/05/2026. A presente Ata elaborada de forma resumida vai assinada por todos os Conselheiros presentes. Curvelo 30 de abril de 2026.

VITOR
AUGUSTO ASSIS
BARCELOS:1173
7393603

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

Vitor Augusto Assis Barcelos
Presidente do COMDESP

Documento assinado digitalmente  ANNE JENNIFER SILVA SMITH XAVIER Data: 27/05/2026 16:37:01-0300 Verifique em https://validar.iti.gov.br Anne Jennifer Smith Xavier Titular	Ivene Moura Pacheco Silva Titular
Documento assinado digitalmente  ADAUTO TEIXEIRA RODRIGUES Data: 01/06/2026 16:21:28-0300 Verifique em https://validar.iti.gov.br Adauto Teixeira Rodrigues Titular	Documento assinado digitalmente  JEFFERSON PEREIRA DA SILVA Data: 28/05/2026 09:08:20-0300 Verifique em https://validar.iti.gov.br Jefferson Pereira da Silva titular

Carolina Vieira de Andrade Titular	Gilberto de Carvalho Alves Titular
Wilson Avelino de Souza Titular	João Alves Fonseca Filho Suplente
Documento assinado digitalmente  HUMBERTO PINTO SILVA Data: 28/05/2026 12:34:15-0300 Verifique em https://validar.iti.gov.br Humberto Pinto Silva Suplente	Flávio Roberto Barbosa Sampaio Suplente