

ATA DA QUINTA REUNIÃO DO COMDESP - CONSELHO MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E GESTÃO - 2026.

Aos trinta dias do mês de junho 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 Conselheiro Euller Henrique Gonçalves, atual vice presidente, devido à ausência do Conselheiro Presidente, Vitor Augusto Assis Barcelos. Após tolerância regimental de quinze minutos registrou a presença dos seguintes Conselheiros: Estevão Augusto Verçosa de Matos - Conselheiro Suplente, representando a Procuradoria Geral do Município; João Alves Fonseca Filho - Conselheiro Suplente, representante as associações comunitárias rurais; Anne Jennifer Silva Smith Xavier - representante da Secretaria Municipal de Planejamento, Orçamento e Gestão; Adauto Teixeira Rodrigues, representante da UMAC; Jefferson Pereira da Silva - Gerente de Projetos de Engenharia Urbana; Humberto Pinto Silva - Conselheiro Suplente, representante da classe de engenheiros civis/arquitetos/urbanistas; Gilberto de Carvalho Alves - representante da ARPA; Carolina Vieira de Andrade - representante do CEFET/Curvelo; Cláudia Regina de Oliveira - Conselheira Suplente, representando a Secretaria Municipal de Assistência Social; Allan Pereira Costa - Conselheiro Suplente, representante da Secretaria Municipal de Educação; Lucas Muniz da Silva Conselheiro Suplente, representante da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos. Havendo número legal, o Conselheiro Presidente em exercício Euller Henrique Gonçalves declarou aberto os trabalhos e registrou a presença da equipe técnica da Secretaria Municipal de Planejamento, Orçamento e Gestão: Laíssa Torres; Rafael Lacerda Maia, Mariana Rodrigues Louzada, Maria Vitória dos Santos Fernandes, Zélia Aparecida Medeiros Lima, Eduardo André Avelino Júnior, Gisele Pereira Rocha, agradeceu a presença de todos e comunicou que com a ausência do Conselheiro Vitor Augusto Assis Barcelos, e na qualidade de vice presidente conduziria a direção dos trabalhos na reunião. Prosseguindo o Conselheiro Presidente em exercício, esclareceu que a pauta para a reunião seria resumida, concentrando-se

nos temas debatidos na reunião anterior. Comunicou que a próxima reunião do COMDESP está prevista para o dia 30 de julho, seguindo o calendário anteriormente estabelecido para a última quinta-feira de cada mês. Contextualizou para quem não pôde comparecer na reunião anterior: o COMDESP recebeu o Vereador Presidente da Câmara, Danilo Santos Guimarães, que apresentou propostas de alterações na Lei Complementar nº 149/2020 que estabelece o parcelamento, uso e ocupação do solo, propondo redução da faixa não edificante. Após a última reunião do Conselho, a equipe técnica da Secretaria de Planejamento instituiu um grupo de trabalho para debater o tema, e constatando se tratar de uma matéria bastante complexa, exigindo maior maturidade para que estudar as mudanças e compreender seus impactos tanto no sistema viário quanto nas edificações existentes, foi feito um estudo para mapear essas propostas. Ressaltou que o foco na última sessão tenha sido a BR-135, ressaltando que existem outras vias e faixas que também sofrerão impactos imediatos caso essas propostas sejam aprovadas. Continuando disse que a preocupação da equipe de trabalho se estende de maneira genérica e abrangente, ou seja, ao invés de focar apenas na situação da BR-135, dado que o acréscimo de edificações era menor em relação às demais áreas localizadas no perímetro urbano do município. Fez referência a outra alteração à Lei Complementar 149/2020, relativa aos parâmetros de afastamentos frontais, onde foi sugerida uma proposta de modificação legal para contestar o avanço desse recuo que hoje vigora como obrigatório no Município. Quanto ao Substitutivo 01 ao Projeto de Lei Complementar nº 09/2026, a nova proposta de alteração à Lei Complementar nº 149/2020, estabelece que, para as edificações residenciais, comerciais ou mistas, passa a ser admitida a construção alinhada a qualquer uma das divisas laterais e de fundo, com altura de sete metros e meio, desde que cumpridas as regulamentações e normas de segurança contra incêndio. Dando continuidade aos trabalhos, salientou que esta proposta já havia sido apresentada anteriormente; lembrando o histórico da Lei nº 149/2020, sua versão inicial permitia a ocupação de apenas uma divisa. Posteriormente, houve uma primeira flexibilização para duas divisas e, agora, a proposta visa permitir a ocupação de até três divisas, mantendo o limite de 7,5 metros de altura para as edificações nas divisas laterais e de fundo. As explicações foram apresentadas através de desenhos, possibilitando aos presentes, maior distinção entre o cenário atual e a proposta apresentada pelo Vereador Presidente da Câmara Municipal de Curvelo. Trata-se de um texto de atualização, no qual a altura mencionada desconsidera os volumes de caixas d'água, caixas de elevador e de escadas, referindo-se estritamente ao pé-direito útil do imóvel. Em seguida,

referiu-se ao § 3º da proposta, que traz como novidade a permissão para implantar garagens no alinhamento frontal do lote, dispensando o afastamento frontal mínimo, desde que a área seja destinada exclusivamente a esse fim. Esclareceu que se trata da proposta apresentada pelo Vereador Danilo Guimarães, permitindo o avanço sobre o recuo frontal apenas para o uso de garagem, tomando como exemplo a realidade de uma região do município. Após os trâmites legais para abertura e funcionamento, decidem fazer um acréscimo irregular, por exemplo, muitas delas utilizam o espaço frontal como garagem para garantir o acesso à edificação. Além disso, o § 4º estabelece que, independentemente dos recuos estipulados, o afastamento frontal igual a zero é admitido exclusivamente no pavimento térreo quando este for destinado a lojas, galerias, halls de acesso, recepções, garagens e circulação de pedestres. Por fim, o parágrafo quinto autoriza o avanço de varandas, sacadas, marquises e beirais sobre os afastamentos mínimos, desde que sejam respeitadas as normas de segurança, acessibilidade, ventilação e prevenção contra incêndio. Prosseguindo convidou a engenheira civil, Mariana Rodrigues Louzada, membro da equipe de apoio da Secretaria Municipal de Planejamento, Orçamento e Gestão para contextualizar o exemplo apresentado. Com a palavra esclareceu que antes de submeter a proposta de redação à votação, é crucial destacar os objetivos fundamentais do município, que priorizam o bem-estar social e o interesse coletivo frente às demandas individuais. Toda e qualquer alteração na legislação urbana deve estar estritamente alinhada ao Plano Diretor. Atualmente, o município gerencia dez zoneamentos distintos e diversas áreas de diretrizes especiais, cujos parâmetros devem ser rigorosamente compatibilizados; citou como exemplo: em zonas que já operam no limite da capacidade de sua infraestrutura, o incentivo ao adensamento construtivo configura um risco urbano direto que contraria o Plano Diretor. Em contrapartida, outras diretrizes específicas buscam preservar espaços para pedestres e assegurar a implantação de vias segregadas para o transporte público de massa. A emenda sugerida pelo Vereador Presidente da Câmara propõe relativizar o uso das divisas laterais e de fundo com base apenas na altura do imóvel, abrindo a possibilidade de ocupação de até três limites do lote. Também prevê a implantação de garagens no alinhamento frontal sem restrições quanto ao tipo de uso da edificação, além de recuo frontal zero no pavimento térreo para comércios, galerias e acessos, e a permissão para avanços de sacadas, varandas, marquises e beirais sobre os recuos mínimos. Contudo, a legislação vigente já possui mecanismos adequados de flexibilização. O Artigo 137, Inciso I, autoriza construções no alinhamento frontal caso 30% da face da quadra já siga esse padrão, visando manter a harmonia e as

características consolidadas da região, sem incentivar novos adensamentos indiscriminados. Essa norma não se aplica ao eixo de verticalização, onde o alinhamento frontal é de fato estimulado pelo Plano Diretor. A permissão para o avanço de varandas e terraços nos moldes sugeridos entraria em conflito direto com o Código Civil, que proíbe tais estruturas a menos de um metro e meio da propriedade vizinha para salvaguardar a privacidade. Além disso, as normas municipais já disciplinam as saliências de forma técnica e satisfatória: as marquises possuem limites rígidos de avanço e exigência de escoamento pluvial, enquanto os beirais de até 1,20 metro não contam como área construída e podem ocupar até 60% do afastamento mínimo. Concluindo disse que sob uma ótica técnica, a redação atual cumpre perfeitamente sua função; do ponto de vista prático, embora simulações em lotes padrão de 15 por 24 metros (360 m²) demonstrem o cumprimento formal de 80% de taxa de ocupação e permeabilidade, a liberação para ocupar três divisas pode acarretar impactos urbanísticos relevantes. Disse que o Código de Obras autoriza iluminação artificial e ventilação mecânica para certos ambientes, a medida facilitaria a proliferação de galpões comerciais ou industriais colados a residências, fenômeno que já vem crescendo em novos loteamentos como no Bairro Santa Rita. Finalizou dizendo que como técnicos do Executivo, o correto é analisar o impacto urbano e social em uma projeção de 10 a 20 anos, garantindo soluções sustentáveis que suportem o crescimento populacional futuro. Solicitou a palavra o Conselheiro Suplente João Alves Fonseca Filho que manifestou seu entendimento de que a proposta apresentada não é viável, suas consequências não beneficiam a coletividade, pelo contrário ela gera um ciclo de problemas futuros, que já é possível perceber. Concluindo disse que uma aprovação desse tipo traz diversas complicações, e com certeza não dará seu apoio a isso. Retomando a palavra o Conselheiro Presidente em exercício, agradeceu ao Conselheiro Suplente João Alves Fonseca Filho pela sua contribuição e registrou que na condição de gestor do Departamento de Fiscalização, fala com propriedade que são inúmeras as situações com relação à ocupação na divisa, inclusive alguns dos parâmetros propostos pelo Vereador Danilo Santos Xavier Guimarães ferem a Código Civil. Registrou que desse modo, a simples adição do artigo poderia, posteriormente, resultar em uma declaração de inconstitucionalidade por afrontar diretamente o Código Civil. Portanto, mesmo cientes de que certas situações contrariam as normas vigentes, como corpo técnico e representantes do Poder Executivo, não é indicado propor uma alteração legislativa que comprometa a fluidez urbana; a intenção não é focar apenas na perspectiva individual ou em como essa mudança impacta o mercado, mas sim

alertar para as consequências a longo prazo sobre o planejamento urbanístico das edificações, bairros e demais construções. Dando prosseguindo o Conselheiro Presidente em exercício anunciou a análise preliminar sobre a alteração da faixa não edificante. Disse que a equipe técnica desenvolveu um estudo preliminar detalhando os impactos dessa proposta nas rodovias inseridas no perímetro urbano, e ressaltou que qualquer cidadão tem o direito de propor modificações na legislação com o objetivo de aprimorar a conectividade, esclareceu que, existe amparo legal para isso, permitindo que a administração municipal reduza a extensão atual de 15 metros para até 5 metros, e que ao lidar com sugestões que envolvem temas complexos, torna-se obrigatória a abertura de uma frente de trabalho para avaliar os impactos no cotidiano do município e após a conclusão desses levantamentos, traz os dados para discussão e apresentação junto aos demais membros. Registrou que o debate desde a reunião anterior reforça que essa modificação, de maneira semelhante à questão dos afastamentos, pode acarretar sérios problemas para a municipalidade. Havia uma preocupação da equipe técnica da Secretaria de Planejamento quanto à aprovação de mudanças na lei sem análises prévias adequadas, motivo pelo qual após a reunião, o grupo de trabalho já se organizou e deu início ao estudo da alteração. Convidou para manifestar o Conselheiro e membro da equipe técnica da Secretaria Municipal de Planejamento, Orçamento e Gestão, o engenheiro civil Jefferson Pereira da Silva sobre a proposta para alterar a faixa não edificante das rodovias que atravessam o perímetro urbano do Município. Com a palavra o orador disse que embora a rodovia BR 135 tenha sido o foco inicial da apresentação, existem outras rodovias que cruzam o perímetro urbano municipal que sofreriam impactos ainda mais severos. Caso essa alteração fosse realizada sem a fundamentação de um estudo prévio, o potencial de problemas para o município seria consideravelmente maior. Tomando como ponto de partida a Avenida Bias Fortes, que possui uma extensão de eixo de cerca de 14 quilômetros, foi realizado um estudo comparativo entre o cenário atual e uma projeção futura, baseando-se nos dados das edificações já cadastradas. Atualmente, contabilizamos aproximadamente 640 unidades imobiliárias situadas dentro da faixa de domínio da Bias Fortes, considerando o recuo de 15 metros. Mesmo se houvesse uma redução para 5 metros, o total de unidades afetadas ainda seria de 393. Evidenciando que diminuir a faixa de 15 para 5 metros está longe de solucionar o impasse das edificações localizadas na área não edificante, ou seja, persistiria uma situação complexa, que seguiria demandando novas modificações e análises adicionais. Adicionalmente, a rodovia BR 259, que serve de acesso a Inimutaba e Felixlândia, possui um eixo de

aproximadamente 8 quilômetros de extensão e, no cenário vigente, adota uma faixa não edificante de 12 metros. Prosseguindo disse que conforme apontado pelo cadastro imobiliário atual, há cerca de 250 edificações que possuem ao menos uma fração de sua estrutura avançando sobre esse recuo; com a eventual alteração dos parâmetros, esse número seria reduzido para algo em torno de 160 imóveis. Salientou que por outro lado, a LMG 754, que está sob a concessão da ECO 135 e conecta o Município a Cordisburgo, soma cerca de 4,5 quilômetros dentro da área urbana, e apresenta menos conflitos inseridos na faixa não edificante. Continuando o orador disse que em relação à BR 135, são aproximadamente 25 quilômetros de extensão dentro do perímetro urbano, englobando 140 edificações. Caso as alterações propostas fossem aplicadas, esse número seria reduzido para cerca de 90 imóveis afetados, e de maneira sucinta, foi feito esse levantamento apenas para fins de visualização gráfica, tomando como exemplo, apresentou na lousa digital a região da avenida Santo Amaro entre o Posto Rio Pinheiro e o trevo que segue para Inimutaba, no entroncamento com a Avenida JK. Apresentou uma visualização gráfica para auxiliar na interpretação da faixa de domínio e da proposta em debate, ilustrando como funcionam as duas delimitações no cenário atual. Hoje, vigora uma extensão maior com a faixa não edificante de 15 metros, mas, caso a redução seja aprovada, uma nova área seria estabelecida para a faixa edificável. Foi possível identificar que existem edificações com sobreposição direta na faixa de domínio da rodovia, uma condição que o município não possui previsão legal para modificar. Além de imóveis que apresentam interseção com o atual recuo obrigatório de 15 metros e, conforme apontam os estudos, mesmo que ocorra essa redução, algumas edificações continuariam em situação irregular. Ressaltou que foi feito um estudo apontando a diferença da questão da faixa de domínio na BR 135, porque ela tem algumas peculiaridades e a faixa de domínio não é tão simples. Esclareceu que buscou informação no site da concessionária, ou seja, não é algo criado pela equipe, e sim uma situação que se encontra pública disponível no site, e uma simulação com a situação atual e a situação proposta. Continuando salientou que a situação das edificações já construídas na faixa não edificante da BR 135 não é tão gritante, porém é importante registrar a questão da supressão levantada pelo representante da ARPA na reunião anterior onde existem lotes que ainda não foram lançados no cadastro imobiliário. Este estudo inicial, que está sendo apresentado hoje, demonstra que há a possibilidade de variação de faixa de 15 até 5 metros, e inclusive existem Municípios que aderiram ao recuo de 10, 7 metros, variando conforme a localização. Contudo, registrou que ainda a equipe ainda não tem segurança, ou respaldo legal para viabilizar uma aprovação

no prazo de um mês, que é o intervalo entre as reuniões do COMDESP. O município não está inerte e segue progredindo com novos estudos, mas a equipe técnica de planejamento concluiu que a proposta ainda não reúne condições para ser apresentada à votação. Com a palavra o Conselheiro Presidente em exercício agradeceu a participação do engenheiro Jefferson Pereira Silva e manifestou a expectativa de que a apresentação tenha demonstrado a clareza necessária a todos os Conselheiros. Salientou que sob a perspectiva da legalidade, a previsão normativa ainda não existe no ordenamento, mas o objetivo do Executivo é garantir que qualquer alteração ocorra de forma técnica e segura, antecipando todas as suas potenciais consequências e devido à complexidade do tema, a equipe técnica decidiu realizar um estudo mais aprofundado antes de submeter à votação. Não havendo nenhuma manifestação dos Conselheiros, o Conselheiro Presidente comunicou os novos representantes da Câmara de Dirigentes Lojistas, Rodrigo Pereira Garcia como Conselheiro Titular, e Alessandro Ricardo de Souza Tinoco como Conselheiro Suplente. Com a palavra a Conselheira Carolina Vieira de Andrade, aproveitando a temática da proposta apresentada, indagou se o Executivo tem a previsão de delegação de áreas para distrito industrial, como acontece em alguns municípios que fazem a delimitação de uma área como forma de incentivo para atrair empreendimentos maiores. Em resposta, o Conselheiro Presidente em exercício esclareceu que no Plano Diretor, existe a Zona Econômica de Porte, em seu art. 101: *“Considera-se Zona Econômica de Porte (ZEP) a porção do território municipal constituída pelas áreas de atividades econômicas voltadas à indústria e empreendimentos de porte.”* Art. 102 - *Na ZEP admite-se preferencialmente o uso de atividades econômicas industriais, sendo vedado o uso residencial.* Complementando, a Conselheira Dra. Anne Jennifer Smith Xavier Reis fazendo referência à legislação vigente. Disse que a Lei Complementar nº 135/2019 define, em seu art. 99, a Zona Mista de Desenvolvimento Econômico e Habitação (ZMDEH) como a área destinada à implantação de empreendimentos de uso não residencial ou misto, capazes de estruturar a atividade econômica em razão de sua dimensão, infraestrutura existente e localização estratégica. O art. 100 estabelece como diretrizes da ZMDEH: estruturar a atividade hoteleira para estimular o turismo, o lazer e a cultura regionais; compatibilizar atividades turísticas com empreendimentos de médio e pequeno porte e habitação; abrigar usos educacionais de formação técnica e superior; atrair investimentos da indústria de transformação de base limpa e em estrutura logística para transporte e distribuição; servir à demanda pública por novos equipamentos institucionais; promover habitação de interesse social alinhada às oportunidades de trabalho e

renda; e fomentar serviços de abastecimento, alimentício e suporte logístico. Nesse contexto, a Lei nº 3.691/2023 instituiu o Programa de Desenvolvimento Econômico Sustentável de Curvelo (PRODESC), voltado à geração de emprego e renda mediante estímulo a novos empreendimentos e à expansão dos existentes, sob o princípio da sustentabilidade. O programa concede incentivos como isenção de taxas de obras e licenças, ISSQN sobre construção, IPTU por até dez anos, desconto de 50% na cota municipal do IPVA, doação ou concessão de uso de terrenos públicos e apoio institucional. A adesão exige carta de intenção com projeto de investimento, comprovação de regularidade fiscal e jurídica, e demonstração de impacto ambiental mínimo ou baixo. A manutenção dos benefícios está condicionada à regularidade fiscal anual e à comprovação do número médio de empregos mantidos, cessando os incentivos em caso de falência, descumprimento das obrigações assumidas, paralisação das atividades, cometimento de ilícito grave ou desvio de finalidade do imóvel, hipóteses que, verificada a má-fé, implicam reposição dos valores acrescida de multa de 10%. Nada mais havendo a tratar, o Vice-Presidente, que presidiu a reunião na qualidade de Presidente em exercício, agradeceu a presença de todos e declarou encerrada a reunião, da qual se lavra a presente ata de forma resumida que, lida e aprovada, vai assinada por ele e pelos demais conselheiros presentes, e posteriormente disponibilizada, junto com a respectiva apresentação, no link do COMDESP: <https://curvelo.mg.gov.br/conselho-municipal-de-desenvolvimento-sustentavel-e-pla-nejamento-comdesp>. Curvelo, trinta de junho de 2026. *Em tempo, reunião acontecida em 25/06/2026*

Assinado de forma digital
por EULLER HENRIQUE
GONCALVES:11263961681
Dados: 2026.07.28 14:40:48
-03'00'

Euller Henrique Gonçalves
Conselheiro Presidente em exercício

Documento assinado digitalmente gov.br ADAUTO TEIXEIRA RODRIGUES Data: 30/07/2026 08:35:32-0300 Verifique em https://validar.iti.gov.br Adauto Teixeira Rodrigues Conselheiro Titular	Assinado de forma digital por ANNE JENNIFER SMITH XAVIER REIS:11916860605 Dados: 2026.08.24 09:22:44 -03'00' ANNE JENNIFER SMITH XAVIER REIS:11916860605 Anne Jennifer Silva Smith Xavier Conselheira Titular
Documento assinado digitalmente gov.br JEFFERSON PEREIRA DA SILVA Data: 28/07/2026 15:12:41-0300 Verifique em https://validar.iti.gov.br Jefferson Pereira da Silva Conselheiro Titular	Estevão Augusto Verçosa de Matos Conselheiro Suplente

Assinado Digitalmente  The logo for ICP Brasil (Infraestrutura de Certificação Pública) features the text "ICP Brasil" in a bold, black sans-serif font. Below the text is a stylized graphic of a key with a circular head containing a hash symbol (#). GILBERTO DE CARVALHO ALVES:41108418791 Data: 12/08/2026 Verifique em: https://verifica.bry.com.br/ Gilberto de Carvalho Alves Conselheiro Titular	Documento assinado digitalmente  The logo for gov.br (Governo Brasileiro) features the text "gov.br" in a bold, black sans-serif font. The "g" is blue, "o" is green, "v" is yellow, and ".br" is red. JOAO ALVES DA FONSECA FILHO Data: 29/07/2026 11:20:11-0300 Verifique em https://validar.iti.gov.br João Alves Fonseca Filho Conselheiro Suplente
Carolina Vieira de Andrade Conselheira Titular	Documento assinado digitalmente  The logo for gov.br (Governo Brasileiro) features the text "gov.br" in a bold, black sans-serif font. The "g" is blue, "o" is green, "v" is yellow, and ".br" is red. CLAUDIA REGINA DE OLIVEIRA Data: 29/07/2026 13:37:57-0300 Verifique em https://validar.iti.gov.br Cláudia Regina de Oliveira Conselheiro Suplente
Documento assinado digitalmente  The logo for gov.br (Governo Brasileiro) features the text "gov.br" in a bold, black sans-serif font. The "g" is blue, "o" is green, "v" is yellow, and ".br" is red. ALLAN PEREIRA COSTA Data: 29/07/2026 14:48:16-0300 Verifique em https://validar.iti.gov.br Allan Pereira Costa Suplente	Documento assinado digitalmente  The logo for gov.br (Governo Brasileiro) features the text "gov.br" in a bold, black sans-serif font. The "g" is blue, "o" is green, "v" is yellow, and ".br" is red. LUCAS MUNIZ DA SILVA Data: 29/07/2026 14:55:08-0300 Verifique em https://validar.iti.gov.br Lucas Muniz da Silva Conselheiro Suplente
Documento assinado digitalmente  The logo for gov.br (Governo Brasileiro) features the text "gov.br" in a bold, black sans-serif font. The "g" is blue, "o" is green, "v" is yellow, and ".br" is red. HUMBERTO PINTO SILVA Data: 04/08/2026 10:04:47-0300 Verifique em https://validar.iti.gov.br Humberto Pinto Silva Conselheiro Suplente	