

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

Aos vinte e sete dias do mês de agosto 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. Com a palavra a Conselheira Presidente Dra. Anne Jennifer Smith Xavier Reis, comunicou que assumiu a Secretaria Municipal de Planejamento, Orçamento e Gestão, após tolerância regimental de quinze minutos, registrou a presença dos seguintes Conselheiros: Dr. Vinícius Frederico de Oliveira Freitas de Carvalho - Procurador Geral do Município; Alice Pinheiro de Assis - Secretária Municipal de Meio Ambiente; Jefferson Pereira da Silva - representante da Secretaria Municipal de Planejamento Orçamento e Gestão; Allan Pereira Costa - representante da Secretaria Municipal de Educação; Marco Antônio Nogueira Galupo - representante da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos; Wilson Avelino de Souza - representante do Sechobares; Aduino Teixeira Rodrigues, representante das associações comunitárias da zona urbana; Daniel Soares Macedo - representante da Cia. Bombeiro Militar; Gustavo Diniz Gonzaga - representante do CREA/MG; Carolina Vieira Andrade - representante do CEFET; Edmilson Dutra da Silva; Cláudia Regina de Oliveira - representante da Secretaria Municipal de Assistência Social; Grazielle Barbosa Gonçalves - representante da Secretaria Municipal de Fazenda. Presentes: Conselheiro vice-presidente, Euler Henrique Gonçalves, a Conselheira suplente, Mariana Rodrigues Louzada, e equipe técnica da Secretaria Municipal de Planejamento Orçamento e Gestão, suplente representante da Defesa Civil Thiago Chaves Coelho; Luiz Carlos da Silva Júnior e Matheus de Marcelo Leite. Iniciando os trabalhos a Conselheira Presidente agradeceu a presença de todos e anunciou a pauta prevista: A reunião foi realizada conforme pauta previamente divulgada, abordando os seguintes temas: - Alteração da Lei Complementar nº 149/2020 - Ampliação do Prazo do Alvará de Urbanização; - Fundo Municipal de Planejamento Urbano; - Alteração da Lei nº 779/1973 - Numeração Predial; - Certidão de Prosseguimento de Vistoria (CPV) para fins exclusivos de obtenção do Habite-se. Com a palavra a Conselheira Presidente apresentou a questão relativa ao prazo do alvará de urbanização, ressaltando que a legislação vigente,

Lei Complementar nº 149/2020, (Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo), estabelece prazo máximo de 3 anos (2 anos prorrogáveis por mais 1 ano), enquanto o alvará de construção prevê 8 anos (4 anos prorrogáveis por mais 4 anos). Destacou a incompatibilidade entre os prazos, considerando a complexidade dos loteamentos, que envolvem múltiplas obras de infraestrutura urbana, tais como: sistema viário, drenagem, abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica e iluminação pública. Ressaltou que o prazo não é automático; noventa dias antes do término do prazo inicial, o loteador deverá requerer à Prefeitura a ampliação do prazo por mais 4 anos. Mencionou que a execução das obras depende de fatores externos, como a disponibilidade de serviços das concessionárias de água e energia, que nem sempre são rápidos e podem exigir reforço de rede ou extensão de infraestrutura. Apresentou aos presentes a redação atual e a redação proposta: Redação atual: *Art. 122 - O prazo máximo para a execução das obras de urbanização do loteamento será de 24 (vine e quatro) meses, contados a partir da data de expedição do Alvará de Urbanização, sob pena de caducidade do ato de aprovação do parcelamento. § 1º O cronograma de execução das obras pode prever prazo inferior ao definido neste artigo, a depender da avaliação do Executivo Municipal. § 2º - Em nenhuma hipótese será permitido o início das obras antes da expedição do Alvará de Urbanização. § 3º - Em caso de necessidade de renovação do Alvará de Urbanização, o loteador deverá entrar com o pedido 90 (noventa) dias antes de encerrado o prazo de validade. § 4º - A prorrogação do Alvará será expedida por uma única vez, com prazo máximo de 12 (doze) meses, ficando as obras, objeto da prorrogação, sujeira a legislação em vigor na data de emissão do novo alvará.* Redação proposta: *“**Art. 122.** O prazo para execução das obras de urbanização do loteamento será estabelecido pelo Executivo Municipal, com fundamento no cronograma físico-financeiro aprovado, observando-se o prazo máximo de **4 (quatro) anos**, contados da data de expedição do Alvará de Urbanização, sob pena de caducidade do ato de aprovação do parcelamento, ressalvadas as hipóteses de prorrogação previstas neste artigo. § 1º O cronograma de execução das obras poderá prever prazo inferior ao limite estabelecido no caput, considerando a área do empreendimento, o número de lotes, a extensão do sistema viário, a complexidade das obras de infraestrutura e as demais características técnicas do loteamento. § 2º Em nenhuma hipótese será permitido o início das obras antes da expedição do Alvará de Urbanização. § 3º O loteador que necessitar de prorrogação do prazo de execução das obras deverá protocolar o respectivo requerimento com antecedência mínima de **90 (noventa) dias** do encerramento do prazo de validade do Alvará de Urbanização, acompanhado de: I – justificativa técnica e circunstanciada para a necessidade de prorrogação; II – relatório atualizado do estágio de execução das obras; III – cronograma físico-financeiro atualizado; IV – indicação das obras já executadas e das obras*

*remanescentes; e V – comprovação da manutenção das garantias exigidas pelo Município, quando aplicável. § 4º A prorrogação do Alvará de Urbanização poderá ser concedida por uma única vez, pelo prazo necessário à conclusão das obras remanescentes, observado o limite máximo de 4 (quatro) anos, mediante decisão fundamentada do Executivo Municipal. § 5º A concessão da prorrogação deverá considerar o estágio de execução do empreendimento, o cumprimento das obrigações assumidas pelo loteador, o cronograma físico-financeiro atualizado e o interesse público, não constituindo direito automático do interessado. § 6º Quando o empreendimento apresentar elevada complexidade, extensão territorial significativa, implantação por etapas ou outras características técnicas que justifiquem prazo diferenciado, o Executivo Municipal poderá estabelecer, desde a expedição do Alvará de Urbanização, prazo inicial inferior ou igual ao limite previsto no caput, de acordo com o cronograma físico-financeiro aprovado. § 7º A ocorrência de fatos supervenientes, devidamente comprovados, que impeçam ou dificultem a execução das obras no prazo estabelecido poderá ser considerada pelo Executivo Municipal para fins de reprogramação do cronograma e análise da prorrogação prevista neste artigo. § 8º A reprogramação do cronograma não implicará, por si só, prorrogação automática do Alvará de Urbanização, devendo eventual alteração do prazo ser formalmente autorizada pelo Executivo Municipal. § 9º A prorrogação do Alvará de Urbanização sujeitará as obras remanescentes às normas urbanísticas e técnicas vigentes na data de sua concessão, ressalvadas as situações em que a legislação estabelecer expressamente regra de transição.” Redação atual : Art. 123 - Qualquer modificação no projeto ou na execução do loteamento deverá ser previamente submetida à aprovação do Executivo Municipal de acordo com a legislação em vigor na data do pedido de modificação. Redação proposta: “**Art. 123.** (...) § 1º As modificações no projeto ou na execução do loteamento que decorrerem de exigência do Executivo Municipal, de concessionárias de serviços públicos, de órgãos ambientais ou de outros órgãos competentes, quando devidamente comprovadas e não imputáveis exclusivamente ao loteador, poderão ensejar a revisão do cronograma físico-financeiro e a análise da adequação do prazo de execução das obras. § 2º A alteração do cronograma ou do prazo de execução deverá ser formalizada no respectivo processo administrativo, mediante decisão fundamentada do órgão municipal competente.” **Art. 3º** Os Alvarás de Urbanização expedidos anteriormente à vigência desta Lei Complementar poderão ter seus prazos reavaliados, mediante requerimento do interessado, desde que o empreendimento se encontre regularmente aprovado, não haja decisão definitiva de caducidade e sejam apresentados relatório de execução e cronograma físico-financeiro atualizado. **Art. 4º** A aplicação do disposto nesta Lei Complementar não afasta a responsabilidade do loteador pela execução integral das obras de urbanização, pela observância das normas urbanísticas e*

ambientais e pelas obrigações decorrentes do Termo de Compromisso firmado com o Município. Feito isso e não havendo nenhuma manifestação dos Conselheiros presentes, quanto às alterações propostas, a Conselheira Presidente, submeteu à votação sendo aprovada por unanimidade. Prosseguindo a Conselheira Presidente apresentou a minuta de Projeto de Lei para regulamentação e estruturação do Fundo Municipal de Planejamento Urbano (FMDU), previsto nos artigos 212 a 214 da Lei Complementar nº 135/2019 (Plano Diretor). Ressaltou que a minuta estava disponível no grupo de Conselheiros e esclareceu que também seria aprovada uma Deliberação do COMDESP, instrumento que proporcionará maior transparência, uma vez que as minutas são publicadas no portal da transparência. Apresentou os principais pontos da proposta: a) Destinação dos recursos da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) e Alteração de Uso: O Plano Diretor já estipula em seu art. 159, que 50% (cinquenta por cento) da arrecadação desses valores será destinado à regularização fundiária, habitação de interesse social e equipamentos urbanos e comunitários; 25% (cinquenta por cento) para espaços públicos, áreas verdes e proteção ambiental; e 25% (cinquenta por cento) para patrimônio histórico, cultural e paisagístico. Esta é a única trava legal em relação à destinação de recursos. O restante dos recursos do fundo, provenientes de outras fontes (dotações do orçamento municipal, transferências da União e do Estado, concessão onerosa de direito real de uso, contribuições e doações, receitas de alienação de imóveis, sanções por infrações urbanísticas e outros recursos legalmente destinados), pode ser aplicado a desenvolvimento e planejamento urbano, respeitando as vinculações legais específicas de cada receita. b) Fluxo de funcionamento do fundo: arrecadação/ingresso do recurso; depósito no FMDU; elaboração de programação pela Secretaria de Planejamento, Orçamento e Gestão; fixação de diretrizes e prioridades pelo COMDESP; aprovação do cronograma de desembolso pelo COMDESP; execução orçamentária e financeira; prestação de informações; fiscalização e transparência pelo COMDESP. c) Princípios da proposta: legalidade, vinculação, planejamento, transparência, controle social e eficiência. Com a palavra a Conselheira Presidente explicou aos Conselheiros que a iniciativa da proposta é reconhecer a criação do FMDU pelos artigos 212 a 214 da Lei Complementar nº 135/2019; aprovar a proposta de regulamentação e estruturação do FMDU; preservar as competências do COMDESP previstas no art. 205, XVIII; assegurar o cumprimento das destinações previstas no art. 159 da Lei Complementar nº 135/2019, e será encaminhado aos órgãos jurídico, orçamentário e contábil, antes do envio ao Legislativo Municipal. Disse que também será solicitada análise financeira, considerando que a Secretaria está trabalhando na elaboração da Lei Orçamentária Anual (LOA) 2027, juntamente com a Secretaria de Fazenda. Não havendo nenhuma manifestação dos Conselheiros, a proposta foi submetida à votação e aprovada por unanimidade. Seguindo a pauta dos

trabalhos, foi anunciada a alteração da Lei nº 779/1973 - Numeração predial. Com a palavra o Conselheiro e engenheiro civil Jefferson Pereira da Silva, apresentou a questão da atualização da documentação fornecida e utilizada pelas concessionárias de água e energia para as ligações individuais. Ressaltou que esses documentos são de maior importância para o controle do avanço da ocupação no município, pois se a pessoa consegue ligar água e energia, consegue construir a edificação e avançar, independentemente se o loteamento está regularizado ou não. Esclareceu que alteração no Código de Posturas, Lei nº 779/1973, não necessita de aprovação do Conselho, sendo apresentada por questões de transparência. A redação atual do inciso VI do artigo 205-B estabelece que a certidão de número predial não pode ser emitida em imóvel com inscrição imobiliária integrante de loteamento cuja execução de obras de infraestrutura de abastecimento de água, esgotamento sanitário e fornecimento de energia não estejam concluídas. Identificou-se uma margem de segurança jurídica: empreendimentos com obras visualmente acabadas e concluídas, mas que por questões documentais ou administrativas não foram recebidas pelo Município. Nessa situação, o loteamento aparenta estar concluído para quem o visita, mas não foi recebido formalmente. A legislação trata de obra concluída, não de obra recebida. A alteração proposta passa a constar que não será emitida a certidão de número predial em imóvel com inscrição imobiliária integrante de loteamento cujo Termo de Recebimento Provisório de Obras de Urbanização não tenha sido emitido, nos termos do artigo 98 do Decreto 4.467 de 2021, que regulamenta a Lei Complementar nº 149/2020, capítulo de parcelamento do solo. Com essa alteração, o Município passa a ter segurança jurídica para negar pedidos de certidão e garantir que só serão emitidas certidões de número predial para imóveis e loteamentos devidamente recebidos. Registra-se redação atual:

Art. 205-B - A certidão de numeração não será emitida nas seguintes hipóteses: VI - imóvel com inscrição imobiliária integrante de loteamento cuja execução de obras de infraestrutura de abastecimento de água, esgotamento sanitário e fornecimento de energia não estejam concluídos. Redação proposta: "Art. 205 B. A certidão de numeração não será emitida nas seguintes hipóteses: (...) VI. Imóvel com inscrição imobiliária integrante de loteamento cujo Termo de Recebimento Provisório de Obras de Urbanização não tenha sido emitido nos termos do art. 98 do Decreto 4.467 de 2021." Concluindo o Conselheiro Jefferson Pereira da Silva, ratificou que a matéria apresentada, foi a título de transparência, considerando não ser necessária a aprovação dos Conselheiros. Continuando a pauta dos trabalhos a Conselheira Presidente anunciou o tema: Certidão de Prosseguimento de Vistoria (CPV) para fins exclusivos de obtenção do habite-se, e convidou a Conselheira suplente e engenheira civil, Mariana Rodrigues Louzada, para apresentação da proposta de criação da Certidão de Prosseguimento de Vistoria (CPV). Com a palavra a oradora, fez exposição da situação identificada: edificações com projeto aprovado e alvará de construção

emitido, mas sem alvará vigente para prosseguir à vistoria e à eventual emissão do Habite-se. Esclareceu sobre a CPV - Certidão de Prosseguimento de Vistoria;

a) O que a CPV permite: prosseguimento administrativo para a vistoria; verificação da conformidade da obra com o projeto aprovado; eventual emissão do Habite-se, se atendidos os requisitos. A vistoria continua sendo a etapa que confirma a possibilidade de emissão do Habite-se. b) O que a CPV não é: não regulariza a obra; não flexibiliza parâmetros urbanísticos; não autoriza novas obras ou reformas; não garante a obtenção do Habite-se. A CPV é apenas o meio para dar continuidade ao processo administrativo. c) Três procedimentos fundamentam a cobrança: - Procedimento comum: renovação do alvará de construção e solicitação do Habite-se; - CPV: prosseguimento para vistoria e eventual obtenção do Habite-se; - Regularização onerosa: regularização de edificação em desacordo com a legislação vigente; d) Cálculo da taxa: partiu-se de um valor base que é o valor da renovação de alvará de construção de acordo com a legislação vigente, que é 0,3 UFM por metro quadrado. Adotou-se o dobro desse valor porque é um procedimento excepcional, devendo ser cobrado além daquilo que é cobrado para o procedimento comum. Ficou estabelecido 0,6 UFM por metro quadrado. Além dessa base da CPV, conta-se com o valor do Habite-se, que é o valor tabelado para a vistoria de Habite-se em todos os procedimentos. Na demonstração em slides registrou os índices da CPF por faixa de área; Comparação entre procedimentos (exemplo com edificação de 150 m², considerando UFM = R\$ 1,49); Intuito do município: não é punitivo. Busca garantir andamento administrativo, viabilizar a obtenção do Habite-se e dar segurança jurídica ao processo. Concluindo, ressaltou ser proposta e sua metodologia de cálculo. Prosseguindo com a reunião, o Conselheiro Gustavo Diniz Gonzaga, solicitou permissão para se manifestar sobre a possibilidade de aprovação de projetos com ressalva, prática adotada em algumas cidades. O Conselheiro Gustavo Diniz Gonzaga apresentou a experiência de municípios como Sete Lagoas, Belo Horizonte e São Paulo, onde pequenos erros de projeto (como erros de cota ou omissão de elemento em determinada vista) não impedem a emissão do alvará de construção, sendo a responsabilidade de correção transferida ao proprietário antes da vistoria final. Argumentou que essa prática permitiria que proprietários iniciassem obras mesmo com pequenos erros formais, evitando demandas reprimidas e gerando emprego, desde que o analista considere que o erro não tenha grande impacto na estrutura ou segurança. Usou a palavra a Conselheira Presidente que registrou ressalvas contra essa prática, ressaltando que em planejamento urbano é necessário tomar cuidado. Destacou que o cadastro e o cartório se baseiam no que foi aprovado pelo engenheiro responsável, e que mudanças de profissional responsável podem gerar problemas de rastreabilidade e responsabilidade técnica. Também fez uso da palavra a Conselheira Mariana Rodrigues Louzada esclarecendo ser complicado estabelecer critérios objetivos para determinar quais erros poderiam ser aceitos,

pois muitos fatores estão vinculados a análises complexas do Código de Obras. Mencionou que a nota técnica já é aceita em alguns casos, mas o desafio é definir claramente o que pode ou não ser aceito. A Conselheira Carolina Vieira de Andrade, indagou ao Conselheiro em uso da palavra Gustavo Diniz Gonzaga, em quais situações isso poderia acontecer. Em resposta, o Conselheiro Gustavo Diniz Gonzaga disse que casos bastante comuns de retorno com nota técnica inapta envolvem divergências internas na própria prancha do projeto. É o caso do quadro de áreas indicar uma metragem em metros quadrados e, em outro trecho, figurar um valor distinto, caracterizando um simples erro de digitação ou divergência pontual. Citou outro exemplo referindo-se às esquadrias: o profissional indica a janela na planta baixa, mas omite essa informação no corte. Trata-se de um equívoco pontual, destituído de impacto estrutural. Assim, a proposta consistiria em definir com total clareza quais inconsistências se enquadram nessa categoria. Retomando a palavra e diante das manifestações, a Conselheira Presidente decidiu que a Secretaria de Planejamento levantará dados sobre situações recorrentes de erros formais e estudará a experiência de Belo Horizonte e outros municípios, para posterior discussão fundamentada sobre possível flexibilização de procedimentos, sem prejuízo à segurança jurídica e ao ordenamento territorial. Cumprida a pauta e anunciada a previsão da próxima reunião, para o dia 25/09, às dez horas, e nada mais havendo a tratar agradeceu a presença de todos e declarou encerrada a reunião. A presente Ata elaborada de forma resumida segue assinada pelos Conselheiros presentes. Curvelo, 27 de agosto de 2026, sendo compartilhada no link: <https://curvelo.mg.gov.br/conselho-municipal-de-desenvolvimento-sustentavel-e-planejamento-comdesp>. Curvelo, 27 de agosto de 2026.

ANNE JENNIFER SMITH XAVIER
Assinado de forma digital por ANNE JENNIFER SMITH XAVIER
REIS:11916860605
REIS:11916860605

Dra. Anne Jennifer Smith Xavier Reis
Presidente

VINICIUS FREDERICO DE OLIVEIRA FREITAS DE CARVALHO:12001647689
Assinado de forma digital por VINICIUS FREDERICO DE OLIVEIRA FREITAS DE CARVALHO:12001647689
Dados: 2026.10.13 16:06:53 -03'00'

Dr. Vinícius Frederico de Oliveira Freitas de Carvalho
Conselheiro Titular

WILSON AVELINO DE SOUZA:40076083691
Assinado de forma digital por WILSON AVELINO DE SOUZA:40076083691
Dados: 2026.10.07 15:05:58 -03'00'

Wilson Avelino de Souza
Conselheiro Titular

Documento assinado digitalmente gov.br ADAUTO TEIXEIRA RODRIGUES Data: 16/10/2026 12:39:24-0300 Verifique em https://validar.iti.gov.br Adauto Teixeira Rodrigues Conselheiro Titular	Documento assinado digitalmente gov.br DANIEL SOARES MACEDO Data: 15/10/2026 16:43:07-0300 Verifique em https://validar.iti.gov.br Daniel Soares Macedo Conselheiro Titular
Documento assinado digitalmente gov.br JEFFERSON PEREIRA DA SILVA Data: 07/10/2026 14:32:02-0300 Verifique em https://validar.iti.gov.br Jefferson Pereira da Silva Conselheiro Titular	Documento assinado digitalmente gov.br GUSTAVO DINIZ GONZAGA Data: 14/10/2026 12:56:05-0300 Verifique em https://validar.iti.gov.br Gustavo Diniz Gonzaga Conselheiro Titular
Carolina Vieira Andrade Conselheira Titular	Documento assinado digitalmente gov.br CLAUDIA REGINA DE OLIVEIRA Data: 13/10/2026 12:33:25-0300 Verifique em https://validar.iti.gov.br Cláudia Regina de Oliveira Conselheira Suplente
Documento assinado digitalmente gov.br EDMILSON DUTRA DA SILVA Data: 09/10/2026 16:15:28-0300 Verifique em https://validar.iti.gov.br Edmilson Dutra da Silva Conselheiro Titular	Documento assinado digitalmente gov.br MARCO ANTONIO NOGUEIRA GALUPO Data: 09/10/2026 13:45:32-0300 Verifique em https://validar.iti.gov.br Marco Antônio Nogueira Galupo Conselheiro Suplente
Documento assinado digitalmente gov.br ALLAN PEREIRA COSTA Data: 08/10/2026 09:09:57-0300 Verifique em https://validar.iti.gov.br Allan Pereira Costa Conselheiro Suplente	Documento assinado digitalmente gov.br ALICE PINHEIRO DE ASSIS Data: 13/10/2026 13:21:37-0300 Verifique em https://validar.iti.gov.br Alice Pinheiro de Assis Conselheira Suplente
Assinado de forma digital por GRAZIELE BARBOZA GONCALVES:11280 307641 Graziele Barbosa Gonçalves Conselheiro Suplente	