

ATA DA SEXTA REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL E PLANEJAMENTO

Aos quatorze dias do mês de julho, do ano de dois mil e vinte e dois, às quatorze horas, no auditório da Procuradoria-Geral do Município de Curvelo, situado à Rua Prefeito Irineu Moreira Gonzaga, nº 90, 2º andar, Centro, o Presidente do Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável e Planejamento, Pedro Henrique Bianchi, após os cumprimentos aos presentes, procedeu a chamada registrando a presença dos Conselheiros: Pedro Henrique Bianchi, Secretário Municipal de Planejamento, Orçamento e Gestão (interino); Eduardo André Avelino Júnior, Subprefeito dos Distritos Rurais; Dra. Kelly Cristina de Oliveira Soares – Procuradora-Geral Municipal; José Carlos Nogueira Filho, Secretário Municipal de Obras e Serviços Urbanos; Tatianna Mello Pereira da Silva, Secretária Municipal de Administração, Políticas Sociais e Desenvolvimento Sustentável; Alessandro Gomes Soares, Secretário Municipal da Educação; Ivone Moura Pacheco Silva, Subsecretária de Políticas Públicas; Aniel da Cosa Lima, representante de entidades profissionais, acadêmicas e de pesquisas – CEFET; Danielle Aparecida Carvalho de Oliveira, representante de entidades não governamentais do Município; Roberto Menezes Maciel, representante da classe empresarial; Xisto Liano da Cruz Neto – Fiscal de Obras; João Otávio Mariz Barbosa, representante da Arpa; Márcio Silveira Brandão, representante de entidade que tenha como finalidade a segurança pública. Adauto Teixeira Silva, suplente das entidades comunitárias da zona urbana. Composta a plenária, a sessão foi declarada aberta e registrou-se a presença do Chefe de Departamento de Acompanhamento e Gestão Vitor Augusto Assis Barcelos; Gerente Fiscal Carlos Henrique Sales Nascimento; Warley Oliveira de Freitas dos suplentes Jefferson Pereira da Silva e Renato Villas Rocha, além de empresários e profissionais da área da engenharia e arquitetura. O Presidente do Conselho, Pedro Henrique Bianchi, cumprimentou os presentes e iniciou a Reunião divulgando a Audiência Pública que ocorrerá no dia 27-07-2022, às 18:30h na Câmara Municipal de Curvelo. Ressaltou que a referida Audiência tratará sobre o Projeto de Lei Complementar 012/2022, que está em discussão no âmbito da Comissão de Legislação, Justiça e Redação, que altera a Lei Complementar nº 135/2019, suas alterações, bem como emendas propostas. Frisou que terá como tema principal o Desdobro de lotes, coeficiente de aproveitamento, testada mínima para lotes de esquina e emendas propostas. O Conselheiro Roberto Menezes Maciel, questionou sobre o procedimento da leitura da Ata da Reunião anterior, tendo o Presidente esclarecido que é realizada de forma individual, assinada e enviada para a Comunicação Social, que providencia a sua divulgação pelos órgãos de comunicação. Dando prosseguimento, o Presidente Pedro Henrique Bianchi iniciou a apresentação do tema “Chacreamento”. Informou que o assunto proposto se tratava de um Ofício levado ao conhecimento do Executivo, comunicando que a Mesa Diretora da Câmara Municipal de Curvelo, em reunião extraordinária deferiu de ofício a indicação nº 254/2022 de autoria da Presidência da Mesa, solicitando análise de viabilidade técnica urbanística Específica Rural e/ou a elaboração de proposta legislativa que julgar pertinente com o objetivo de disciplinar o parcelamento do solo rural para a formação de sítios e chácaras de recreios no âmbito do Município de Curvelo. Esclareceu que sítios de recreio são áreas destinadas ao lazer e à edificação de unidades de habitação unifamiliar em unidades autônomas de propriedade exclusiva dos adquirentes, em área rural com chacreamento sem fins de exploração agropecuária, extrativa vegetal ou agroindustrial. Em sua apresentação, Pedro citou os 3 artigos presentes no Plano Diretor (LC nº 135/2019) e os 3 artigos presentes na Lei de Uso e Ocupação do Solo (LC nº 149/2020) que versam a respeito de Chacreamento. Argumentou que a Lei Complementar nº 135/2019 (Plano Diretor) expõe sobre o tema nos artigos 76, §1º; 108 e art. 112. E a Lei Complementar nº 149/2020 (Lei de Uso e

Ocupação do Solo) expõe sobre o tema nos artigos 30, 34 e 55, §1º. Destacou que no decorrer dos anos, têm-se constatado um aumento no interesse de loteamento na área rural para a implantação de chácaras de recreios no Município, sendo um tema relevante para o momento. O Gerente Fiscal Carlos Henrique Sales Nascimento argumentou que atualmente há em torno de 6 ou 7 loteamentos irregulares em Curvelo, podendo ser mais, tendo em vista que muitos não chegam ao conhecimento da Prefeitura. Foi citado como exemplo similar ao que se entende por chacreamento, o Loteamento do Autódromo. Os demais participantes concordaram que se trata de um assunto importante, uma vez que reflete no saneamento, segurança, iluminação, dentre outros serviços necessários para os cidadãos que habitam os loteamentos irregulares. O Presidente destacou que imóveis rurais pagam Imposto Sobre a Propriedade Territorial Rural - ITR e caso alterasse para urbano passaria a pagar Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU. Assim, ficou definido pelo Presidente, que o Conselheiro Eduardo André Avelino Júnior, representante das áreas rurais, juntamente ao Gerente Fiscal Carlos Henrique Sales Nascimento, ficariam responsáveis por realizar um levantamento sobre o tema no Município. O Conselheiro Roberto questionou sobre o procedimento para quem busca realizar o chacreamento na cidade, qual seria o procedimento. Foi esclarecido pelo presidente do Conselho que se trata de um protocolo de entrada no atendimento da prefeitura, onde seria feita a análise da possibilidade da implantação. O Conselheiro Warley, chefe do departamento de cadastro da prefeitura, ao ser consultado pelo presidente do Conselho, disse que a demanda por esse tipo de serviço é bastante baixa. Em seguida, o Presidente iniciou o tema "Comércio Atacadista em Zona Adensada" a fim de ser realizada a votação. Esclareceu que se faz necessário uma aplicação inteligente da legislação pertinente, elucidando o significado de "varejista" e "atacadista" dentro das atividades econômicas, nas definições do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, e sua aceção dentro das diferentes zonas postas no Plano Diretor que subdivide o Município com disposições gerais e específicas. Relatou que comércio atacadista é aquele que revende mercadorias novas ou usadas, sem transformação, a varejistas, a usuários industriais, agrícolas, comerciais, institucionais e profissionais, ou a outros atacadistas, para serem utilizadas em uma atividade econômica. Afirmou que a legislação municipal encontra-se dissonante do IBGE e contraditória no tocante às possibilidades dispostas nas diretrizes do zoneamento. O Chefe de Departamento de Acompanhamento e Gestão Vitor Augusto Assis Barcelos pediu a palavra e complementou explicando o caso vivenciado atualmente. Informou que há um processo administrativo de instrução e análise de viabilidade para a empresa CCPR (Cooperativa Central dos Produtores de Leite), com alteração de atividade no mesmo endereço. Que o caso deste pedido conta com desencontros nos dispositivos legais, objetivamente entre a Lei Complementar nº 135/2019 (Plano Diretor) e a Lei Complementar nº 149/2020 (Uso e Ocupação do Solo), prejudicando o entendimento em favor do desenvolvimento econômico do Município. Foi citado como fundamentação ao tema os Artigos 30, 170 e 174 da Constituição Federal de 1988. No âmbito Municipal foram citados os Artigos 168, 169, 173 e 174 da Lei Orgânica Municipal, e os Artigos 61, 62, 83, 86, 145, 147 da Lei Complementar nº 135/2019. Por fim, afirmou que em relação a Viabilidade, a Resolução nº 02, CGSIM REDESIM, sistema que moderniza o fluxo dos interessados junto à Prefeitura, dispõe em seu artigo 2º sobre o tema. Dando continuidade, tendo em vista que já foi apresentado o tema em outra oportunidade, e o debate já maduro para votação, o Presidente apresentou o texto atual da Lei Complementar nº 149/2020, Anexo IV, e o texto proposto, o qual passa a constar SIM em comércio atacadista em Zona Adensada, e visa alterar a disposição das notas para tornar o entendimento do documento mais claro e direto. O presidente acrescentou, ainda, que se necessário for, será feita uma instrução normativa ou decreto regulamentando a caracterização do que passa a possibilitar a legislação. O ponto, continuou esclarecendo, é que para a viabilização final



do empreendimento, deverá ser demonstrado os impactos e, eventualmente, sua contenção e controle previstos na legislação. Procedendo com a votação, ficou aprovada pelos membros do Conselho presentes a alteração proposta do texto. Em uso da palavra o Conselheiro e Secretário Municipal de Obras José Carlos Nogueira Filho, cumprimentou os presentes e fez apresentação dos Anexos II e II-A e III da Lei Complementar nº 152/2021, que institui o Código de Obras do Município, cuja discussão foi iniciada na reunião anterior, acontecida em 30.06.2022. Registrou que houve alterações no Código de Obras e na Lei de Uso e Ocupação do Solo, sendo necessário adequar e tornar mais claro o texto da Lei, favorecendo o entendimento claro e objetivo e tornando-o mais condizente com a realidade do Município de Curvelo. Os Anexos II e II-A e III, (referentes aos artigos 81 e 82 da Lei Complementar nº 152/2021) tratam respectivamente de Parâmetros de Compartimentos das Edificações Residenciais Unifamiliares, Unifamiliares de Interesse Social e Multifamiliares. Esclareceu que atualmente estão disponíveis na legislação os três anexos, e a proposta é transformá-los em um anexo único, ficando a critério do profissional de arquitetura e/ou engenharia acrescer de acordo com quem o contratou. Salientou que para chegar a essa proposta foram feitos vários levantamentos e estudos técnicos. Além disso, frisou a referência da NBR 15575/2013, que é uma norma técnica brasileira que trata do desempenho de edificações habitacionais e apresenta as características mínimas de segurança e salubridade indispensáveis a uma habitação com o objetivo de prezar pelo conforto, acessibilidade, higiene, estabilidade, vida útil da construção, segurança estrutural e contra incêndios. Relatou que nesta NBR é necessário observar vários critérios, dentre eles: 1 - segurança: - segurança estrutural; - segurança contra fogo; - segurança no uso e na operação. 2 - habitabilidade: - desempenho térmico; - desempenho acústico; - desempenho lumínico; saúde, higiene e qualidade do ar; funcionalidade e acessibilidade; - conforto tátil e antropodinâmico, dentre outros. Registrou que a NBR não estabelece dimensões mínimas de cômodos, deixando tal competência aos projetistas, para formatar os ambientes da habitação segundo o mobiliário previsto e espaços mínimos de circulação, evitando assim conflito com legislações estaduais e municipais que versem sobre dimensões mínimas de ambientes. Ressaltou que no caso da adoção em projetos de móveis opcionais as dimensões mínimas devem ser observadas. Detalhou o conteúdo dos Anexos II, II-A e III, que integram o Código de Obras do Município, ressaltando que a adoção de um único anexo, além de facilitar a interpretação da legislação, possibilitará ao cidadão e responsável técnico opções para elaboração de projetos de acordo com suas necessidades e/ou objetivos. Neste sentido, fez referência quanto às exigências mínimas da quantidade de cômodos/ambientes que uma habitação deva conter para atender as condições mínimas de segurança, salubridade e dignidade, segundo o entendimento da municipalidade, quais sejam: 1 quarto/dormitório, 1 sala de estar conjugada ou não com a cozinha (manuseio de alimentos), 1 cozinha (manuseio de alimentos) conjugada ou não com área de serviços, 1 área de serviços, e 1 banheiro (instalação sanitária). Explicou que está trabalhando em uma nota técnica instrutiva endereçada aos analistas da prefeitura do Departamento de Engenharia e para os profissionais da construção civil a fim de padronizar e esclarecer as análises de pedidos de aprovação de projetos e alvará de construção. Explicou que, considerando outras legislações municipais, as normas técnicas, estudos acadêmicos e a demanda atual por habitações mais compactas, entende-se que o poder público deva exigir condições e parâmetros mínimos de habitabilidade visando a segurança, salubridade e dignidade dos cidadãos e que, desde que cumprida tais exigências mínimas, o ente privado deve ter o direito de optar/escolher a configuração de sua moradia. Neste momento, o conselheiro e Secretário de Obras e Serviços Urbanos, José Carlos, questionou, com ênfase, os demais conselheiros quanto a potenciais divergências em relação ao entendimento da administração sobre a quantidade de cômodos/ambientes mínimos que o município deve exigir de seus cidadãos, no qual

todos concordaram, não havendo manifestação contrária. A conselheira Kelly se manifestou, ratificando este entendimento, no sentido de que não se pode intervir para além do mínimo, sendo opção do cidadão o que e como construir em sua residência; que a lei deve ser simples do que se propõe a resguardar em termos de segurança e dignidade da pessoa humana, para que não se abra possibilidade de artifícios que burlem as condições postas. O presidente do Conselho, Pedro, ainda questionou para firmar o entendimento, que está se aplicando um parâmetro mínimo já existente para as construções de cunho social; que não há sentido em discriminar um mínimo para cada classe social, e sim um mínimo comum a todos, para o cidadão tenha a liberdade de escolher como se dará sua construção. Dando continuidade, explicou que, considerando uma construção com os ambientes mínimos e suas respectivas áreas mínimas exigidas pelo a Anexo II e III, a área total de uma propriedade seria de aproximadamente de 51,50m² com garagem (caso o proprietário opte por construí-la) e de 39 m² sem garagem (cômodo não obrigatório); e que, no caso de unificação dos três anexos em questão em um anexo único, i.e. Anexo II-A, a área total seria de aproximadamente 38,61 m² com garagem e de 26,11 m² sem garagem, condizente com a área mínima exigida no § 4º do art. 82 da LC 152/2021. Registrou também que, apesar de os dois ambientes serem considerados como instalações sanitárias, o lavabo é diferente do banheiro. O lavabo conta com uma pia e um vaso sanitário, já o banheiro necessita adicionalmente de chuveiro. Isto dito, mencionou que é necessário que o novo Anexo Único contenha informações quanto aos parâmetros de banheiro e lavabo, assim como nos Anexos II e III e demais considerações gerais. Como informação adicional, mencionou que nem todos os ambientes constantes nos anexos são de construção obrigatória como é o caso da garagem e do lavabo, mas caso o proprietário queira construí-los, deverá atender aos parâmetros estabelecidos na lei. José Carlos usou este exemplo para mais uma vez explanar sobre o entendimento da administração quanto a exigência da quantidade mínima de cada cômodo/ambientes necessários em uma habitação no município. Novamente, a fim de consolidar tal entendimento, o conselheiro questionou aos demais sobre a concordância quanto à matéria no qual todos concordaram, não havendo manifestação contrária. Ainda com a palavra o Conselheiro e Secretário Municipal de Obras e Serviços Urbanos, José Carlos, ratificou que a unificação dos anexos possibilitará que a moradia de qualquer cidadão atenda às condições mínimas de segurança e habitabilidade, ficando a critério do proprietário aumentar a área de acordo com sua escolha ou necessidade, sendo este o objetivo primordial do Poder Executivo Municipal. Disse também que há Normas Brasileiras Regulamentadoras (NBRs) que regem sobre questões de iluminação e ventilação, matéria de tema já inicialmente discutido no COMDESP, mas que precisará ser aprofundado para melhor compreensão e proposição de alterações na legislação municipal. Salientou que a Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos aliada à Secretaria Municipal da Fazenda e Procuradoria Geral do Município estão sempre buscando alternativas para agilizar o processo de análise de projetos, adequar a legislação municipal e de esferas superiores à realidade de Curvelo para melhor servir a sociedade. Durante a explanação do Conselheiro José Carlos Nogueira Filho houve manifestação de outros membros da plenária sobre a questão dos impactos da vizinhança, e em resposta o Conselheiro informou que é feita uma análise prévia e que é um tema que merece atenção especial, que já estão sendo feitos estudos e que atualmente é regulado por Normas Reguladoras. Concluída a apresentação da proposta de unificar os Anexos II e II-A e III da Lei Complementar nº 152/2021, o presidente do COMDESP submeteu a apreciação dos Conselheiros que aprovou de forma unânime. Concluiu agradecendo a participação de todos os Conselheiros e demais presentes, sendo uma demonstração de interesse e preocupação com o desenvolvimento urbano de Curvelo. Nada mais havendo a tratar, o presidente do COMDESP Pedro Henrique Bianchi agradeceu a presença de todos, e declarou

encerrada a reunião às quinze horas e trinta minutos. A presente Ata, após lida e aprovada, vai assinada pelos membros conselheiros presentes. Curvelo 14 de julho de 2022.

Pedro Henrique Bianchi
Presidente do COMDESP

Tatianna Mello Pereira da Silva
Titular

Dra. Kelly Cristina de Oliveira Soares
Titular

José Carlos Nogueira Filho
Titular

Alessandro Gomes Soares
Titular

Ivone Moura Pacheco Silva
Titular

Eduardo André Avelino Júnior
Titular

Xisto Liano da Cruz
Titular

Aniel da Costa Lima
Titular

Danielle Aparecida Carvalho de Oliveira
Titular

Roberto Menezes Maciel
Titular

João Otávio M. Barbosa
João Otávio Mariz Barbosa
Titular

Márcio Silveira Brandão
Titular

Adauto Teixeira Rodrigues
Suplente