

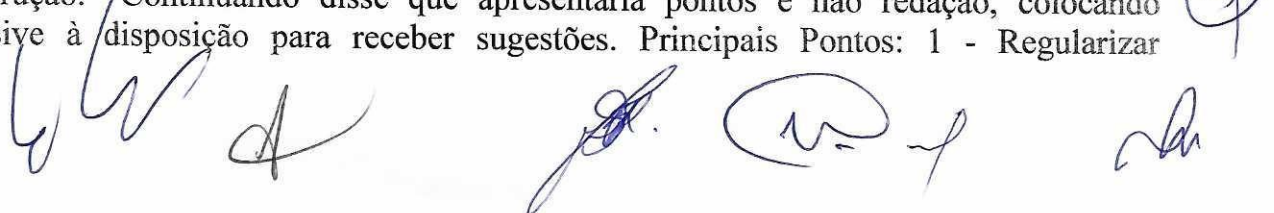
## REUNIÃO DA DÉCIMA REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL E PLANEJAMENTO.

Aos vinte e sete dias do mês de outubro, do ano de dois mil e vinte e dois, às dez horas, no auditório da Procuradoria-Geral do Município, situado à Rua Prefeito Irineu Moreira Gonzaga, nº 90, 2º andar/centro. Ausente o Presidente do Conselho Municipal de Desenvolvimento Sustentável e Planejamento, Pedro Henrique Bianchi, devido a viagem a trabalho, a sessão foi presidida pelo seu suplente Carlos Henrique Sales Nascimento que, após os cumprimentos aos presentes procedeu a chamada registrando a presença dos Conselheiros: Carlos Henrique Sales Nascimento, presidente em exercício; José Carlos Nogueira Filho, Secretário Municipal de Obras e Serviços Urbanos; Eduardo André Avelino Júnior, Subprefeito dos Distritos Rurais; Fernanda Sales Rodrigues de Souza, suplente, representante do CEFET; Adauto Teixeira Silva, suplente das associações comunitárias da zona urbana; João Otávio M. Barbosa, representante de instituição de meio ambiente; Wilson Avelino de Souza, representante de trabalhadores do comércio; Danielle Aparecida Carvalho de Oliveira, representante de organizações não governamentais, Ivone Moura Pacheco Silva, Subsecretária de Políticas Públicas; Roberto Maciel Menezes, representante dos empresários. Cumprido o prazo de tolerância de quinze minutos, o presidente em exercício Carlos Henrique Sales Nascimento declarou aberta a reunião e cumprimentou o público presente. Convidou para usar a palavra os arquitetos Humberto Pinto da Silva e Paula Mascarenhas. Com a palavra a arquiteta Paula Mascarenhas disse que trouxera um tema como sugestão para compartilhar e posteriormente ser debatido em prol do desenvolvimento de Curvelo. Disse que foi convidada pelo presidente do COMDESP Pedro Henrique Bianchi para desenvolver um estudo sobre patrimônio histórico e sobre as políticas públicas que poderiam incentivar e caminhar concomitantemente. Esclareceu que a partir da postagem no instagram da colega Júlia Pizani, fez uma postagem sobre o seu ponto de vista, e que é uma pauta importante dentro do ambiente acadêmico de arquiteto. Esclareceu que percebe uma comoção pública, como as pessoas gostam e acredita que falta a troca de conhecimento técnico e de mercado para que a preservação seja uma coisa interessante para todos, desde o ponto de vista urbano, de empreendimento, etc. Descobriu na legislação de Belo Horizonte a Unidade do Direito de Construir, que está inserida no Plano Diretor e no caso de Belo Horizonte, é para imóveis já tombados. Trata-se de outra esfera, mas é possível trazer a ideia para trabalhar no município. Continuando disse que se a pessoa tem uma casa tombada, ela pode transferir a área que construiria nesse imóvel para qualquer outro espaço, mas perde o espaço na área da casa que é mantida. A arquiteta Paula Mascarenhas disse que é necessário buscar medidas que sejam interessantes do ponto de vista financeiro para mudar o entendimento de que patrimônio perde dinheiro, e não é interessante. Acredita ser uma questão não só do Brasil, mas da América, foi quando deparou com a questão da Unidade de Transferência do Direito de Construir no município de Belo Horizonte. Salientou que fora do Brasil existem muitos incentivos para a preservação do patrimônio, mas tem conhecimento de incentivos por aqui, inclusive já pensou na possibilidade de preservar um imóvel ou parte dele e ganhar em potencial construtivo. Explicou que citou Belo Horizonte como exemplo, mas em Curvelo, não acredita que daria certo. Disse que essa situação pode dar certo como uma política pública de incentivo, possibilitando, incentivando o quanto seria vantajoso alugar uma sala comercial por exemplo com características diferentes, que retratam a história da cidade. Partindo a um levantamento na cidade e dar a possibilidade de ganhar

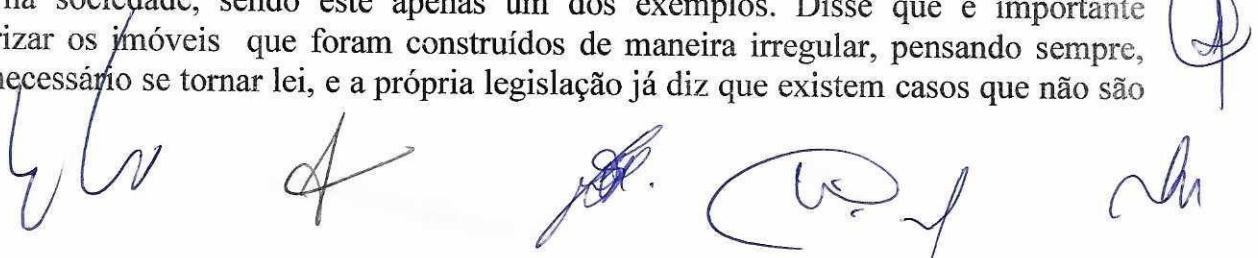


o potencial construtivo ou transferir o direito de construir. Concluindo disse que a ideia era compartilhar o assunto para os colegas, no COMDESP, para que possa ser estudo, analisado e se possível implantado em Curvelo. Ressaltou acreditar no crescimento e desenvolvimento sustentável de Curvelo e não existe nada mais sustentável que um imóvel que já existe. Com a palavra o presidente em exercício Carlos Henrique Sales Nascimento esclareceu que o assunto abordado pela arquiteta não será discutido na reunião, foi trazido apenas para compartilhamento. Disse que no Plano Diretor de Curvelo já trata da transferência do direito de construir, talvez não da maneira citada, mas é uma situação que poderá ser discutida. Novamente com a palavra a arquiteta Paula Mascarenhas sugeriu o aumento do potencial construtivo a partir das boas práticas; o arquiteto Humberto Pinto da Silva disse que nos grandes centros acontece a venda do potencial construtivo, que é quando a pessoa não tem outro imóvel; e quando transfere esse potencial a outra pessoa, é possível baixar o valor do imóvel caso queira vendê-lo futuramente. Ressaltou ser necessário discutir sobre as consequências do tema, e dar mais cartas ao Conselho Municipal de Patrimônio, uma vez que não possui profissionais de arquitetura e urbanismo, já que existem particularidades em cada caso. Disse que é preciso debater sobre as interferências arquitetônicas a serem feitas no patrimônio edificado e que tem que ser vir para alguma coisa; referiu-se ao patrimônio edificado no mercado imobiliário brasileiro, uma vez que as leis sendo inseridas terão uma porção de outras a serem discutidas e a necessidade de ouvir os vários segmentos da sociedade pois acredita que o tema patrimônio em Curvelo não é pacificado. Esclareceu que o patrimônio edificado pode ser construído hoje, dependendo do valor e da carga de serviço que é dada a ele, e citou a Cidade Administrativa que é um patrimônio e foi construído a menos de vinte anos. Retomando a palavra a arquiteta Paula Mascarenhas disse que trouxe o assunto para a pauta e no seu entendimento não é um assunto recorrente, discutido e entendido pelas pessoas. Disse que os centros das cidades são mais antigos, naturalmente os imóveis mais antigos estão localizados na área central, e é onde os lotes são mais valiosos, ou seja, casas antigas, onde vale ouro; são casas grandes, em lotes grandes, quintais e áreas construídas existentes. Concluindo disse que a ideia de transferência do direito de construir é uma alternativa, mas existem infinitas possibilidades. Retomando a palavra o presidente em exercício Carlos Henrique Sales Nascimento disse que é importante participar da discussão o Secretário Municipal de Cultura, Desporto, Lazer e Turismo, e também membros do Conselho Municipal de Patrimônio em uma reunião interna começar a discutir o assunto e posteriormente trazer a pauta para a reunião do COMDESP. Dando prosseguimento aos trabalhos foi registrada uma correspondência emitida pela Câmara Municipal de Curvelo, solicitando que seja inserido na pauta da reunião do Conselho do dia 27.10.2022, em relação a Projeto de Lei a ser enviado para apreciação do Legislativo que trata da regularização onerosa de imóveis urbanos, e também sobre os afastamentos. A cópia do ofício nº 968/2022/GAB/SEC, datado de 26.10.2022, passa a integrar a presente Ata. Esclareceu que a correspondência foi recebida na data de 26.10.2022, e a pauta já estava definida. Disse que o Projeto de Lei Complementar nº 15/2022, foi protocolado na Câmara Municipal no dia 18.10.2022, e dentre outros assuntos trata do afastamento frontal, discutido e deliberado em reuniões anteriores. Com a palavra o Conselheiro José Carlos Nogueira Filho, após os cumprimentos referiu-se ao expediente ora registrado, e solicitou ao Vereador Daniel Araújo, presente na reunião, se o mesmo tinha algum esclarecimento sobre a correspondência do Legislativo sobre inserir na pauta da reunião a regularização de imóveis urbanos e afastamento frontal. Com a palavra o vereador

Daniel Araújo disse acreditar que houve um lapso temporal, uma vez que o Projeto de lei Complementar nº 15/2022, foi protocolado na Edilidade recentemente, e que o Presidente da Câmara enviou antes de ter conhecimento do texto do referido Projeto de Lei. Continuando o Conselheiro José Carlos Nogueira Filho agradeceu a atenção, e comunicou a sua exoneração do cargo de Secretário Municipal de Obras e Serviços Urbanos, manifestou estar com aperto no peito, pelas laços de amizade que conquistou. Registrou que foi uma experiência excelente trabalhar em Curvelo, contribuir com a gestão da forma como o Prefeito Luiz Paulo tem conduzido a Prefeitura. Apresentou o engenheiro civil Valério Diniz Mourthé, o novo Secretário Municipal de Obras e Serviços Urbanos. Disse que vários projetos foram iniciados, alguns já executados, outros necessitam de alguns ajustes, e que continuará à disposição do Executivo, do COMDESP e dos munícipes, quando necessário. Agradeceu a cordialidade com que o receberam na cidade. Usou a palavra o Valério Diniz Mourthé, que cumprimentos os presentes e continuará os projetos já elaborados pelo José Carlos Nogueira Filho, que certamente trouxe inovações para Curvelo, e se necessário fazer alguns ajustes. Colocou-se à disposição, e conta com o apoio de todos para desempenhar um excelente trabalho. Com a palavra o presidente em exercício Carlos Henrique Sales Nascimento, agradeceu o empenho e dedicação do Conselheiro José Carlos Nogueira Filho frente a Secretaria e desejou boas vindas ao engenheiro Valério Diniz Mourthé. Disse que Curvelo perde com a saída de José Carlos Nogueira Filho, mas ganha com a experiência de Valério Diniz Mourthé. Retornando à pauta da reunião, anistia de imóveis, esclareceu que faria apenas uma introdução sobre o assunto, e nas reuniões posteriores será trazido o texto para discussão. Citou que é uma proposta que vem sendo elaborada para anistiar os imóveis construídos até a promulgação da Lei Complementar nº 152, 02 de fevereiro de 2021, Código de Obras e Edificações. A apresentação foi feita em multimídia e será acostada à presente Ata. Esclareceu que a fundamentação está prevista na Lei Complementar nº 152/2021, Capítulo III – Do licenciamento para execução de obras - Seção IX - Da regularização das Edificações. “Art. 48. Para fins de regularização de edificação executada sem prévia licença ou em desacordo com o projeto aprovado, a análise do projeto será feita conforme critérios da legislação vigente. § 3º Para as edificações comprovadamente existentes até a data de publicação desta Lei e que estejam em desconformidade com os parâmetros da legislação aplicável, lei municipal específica poderá prever condições para a sua regularização onerosa, devendo fixar as seguintes normas, entre outras: I - critérios para o enquadramento da edificação como passível de regularização; II - situações não passíveis de regularização; III - critérios para o cálculo do valor a ser pago pela regularização da edificação; IV - hipóteses de regularização de interesse social, em que se admitirá, de forma excepcional, isenção parcial ou total do valor a ser pago pela regularização da edificação. § 4º - A comprovação de existência da edificação, para os fins de aplicação do disposto nos §§ 1º a 3º deste artigo, deverá ser realizada por meio de lançamento tributário relativo à cobrança de IPTU, alvarás anteriores, fotos aéreas ou autos de fiscalização que atestem a situação anterior da obra.” Com a palavra o presidente em exercício Carlos Henrique Sales Nascimento disse ser importante destacar que esses registros tratam da situação anterior da obra, ou seja, à vigência do atual Código de Obras. Prosseguindo disse que concluída a regularização será concedida a baixa da construção como segue na própria legislação. Continuando a leitura: “§ 5º Concluída a regularização, será concedida a Certidão de Baixa da Construção.” Continuando disse que apresentaria pontos e não redação, colocando inclusive à disposição para receber sugestões. Principais Pontos: 1 - Regularizar

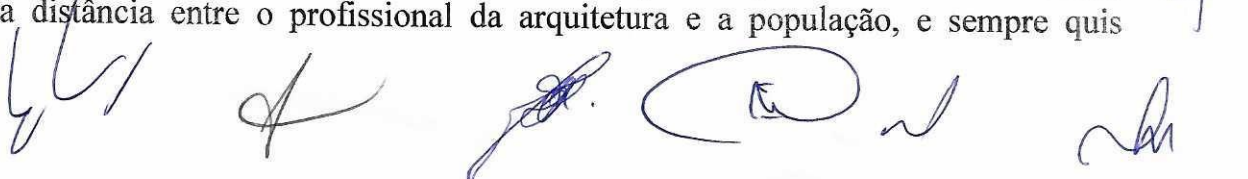
The bottom of the page features several handwritten signatures and initials in blue ink. From left to right, there is a large, stylized signature, a smaller signature, a signature with a checkmark, a signature that looks like 'W', and a signature that looks like 'A'. There are also some vertical scribbles on the right side of the page.

edificações construídas sem licença; 2 - Construídas antes de 02 de fevereiro de 2021. 3 - Que estejam em desconformidade com os parâmetros vigentes. Esclareceu que os documentos a serem apresentados: Documentos: 1. Planta baixa da construção existente. 2. Parecer do Departamento de Engenharia que não seja possível regularizar de acordo com as legislações; 3. Laudo do RT atestando as condições de segurança da edificação; 4. Comprovante da construção antes de 02/02/2021; 5. Pagamento dos tributos de aprovação de projeto e habite-se; 6. Pagamento do valor da outorga onerosa, que ainda não foi definida. Prosseguindo o presidente em exercício Carlos Henrique Sales Nascimento enumerou algumas possibilidades de regularização, para discutir: 1. Taxa de ocupação; 2. Projeção de sacadas e marquises até o meio-fio; 3. Pé direito mínimo de 2,50m, admitindo até 2,30m (NBR 15575); 4. Colado nas dividas, exceto com abertura de vãos; 5. Coeficiente de construção superior ao estabelecido; 6. Áreas de iluminação, ventilação e compartimentos até 10% menores. Também fez referência à situação em que ocorrer as impossibilidades: 1. Reprovadas em vistoria; 2. Apresentarem documentação incompleta; 3. Localizadas em terrenos e logradouros públicos; 4. Localizadas em áreas de domínio e faixas de cursos d'água e rede elétrica; 5. Projetadas sobre a via pública; 6. Afastamentos inferiores a 1,50m quando possuírem aberturas.” Continuando sua explanação fez referência à Habitação de Interesse Social: Art. 22. (...) § 1º - Para os efeitos desta Lei, considera-se HIS aquela vinculada ao atendimento de um dos programas de financiamento público subsidiado, bem como aquela que atende aos critérios da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, que dispõe sobre o Programa Minha Casa Minha Vida. Habitação de Interesse Social: Vinculada a programas de financiamento público subsidiado – Minha Casa, Minha Vida/Casa Verde e Amarela. Isenção total dos tributos de aprovação de projeto e habite-se. Isenção de 50% da outorga onerosa para regularização. Passou às demais disposições: Lançamento de IPTU no ano seguinte. Apresentação de AVCB - Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros, quando for o caso (multifamiliar/comercial). Estar de acordo com o projeto aprovado pelo Município. Possuir condições de salubridade e habitabilidade, conforme dispõe o art. 60 do Código de Obras. Concluindo a apresentação disse que caso alguém queira apresentar sugestões, podem ser encaminhadas por e-mail planejamento@curvelo.mg.gov.br, ou apresentadas no grupo dos Conselheiros. No fim da apresentação houve a manifestação da assessora jurídica da Secretaria de Obras, Dra. Mariana Diniz Monteiro, sugerindo definir para fins de regularização, fora dos casos previstos na legislação habitação de interesse social, a limitação de tamanho e renda, apenas quando houvesse recurso público. Com a palavra a Conselheira Ivone Moura Pacheco Silva citou a avaliação socioeconômica, como uma sugestão a ser analisada e inserida no processo. Com a palavra o Conselheiro José Carlos Nogueira Filho disse que na legislação da habitação de interesse social, já especifica a renda. Disse que é importante para o Poder Público proceder a regularização, e que esse processo se dê de maneira a interferir o mínimo na área privada; sendo necessário ter uma base da intervenção para a construção civil. Continuando disse que nos dois anos a administração tem buscado desburocratizar a legislação, diminuir as exigências, porque não cabe à administração pública dizer o que a pessoa pode ou não pode fazer e ressaltou que quando acontece uma construção sem observar a legislação vigente à época, a edificação fica irregular. Os critérios são criados para garantir as estruturas e citou como exemplo a permeabilidade que tem impacto direto na sociedade, sendo este apenas um dos exemplos. Disse que é importante regularizar os imóveis que foram construídos de maneira irregular, pensando sempre, que é necessário se tornar lei, e a própria legislação já diz que existem casos que não são



Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature on the left, a signature in the center, a signature on the right, and several initials.


passíveis de regularização. Com a palavra o presidente do COMDESP em exercício Carlos Henrique Sales Nascimento disse que existem consequências, em pequena escala, mas é considerado indeferimento de atividade econômica, em que alguns imóveis não tão antigos não conseguem regularizar. Ressaltou que o marco temporal está definido com a aprovação do Código Municipal de Obras e Edificações, sancionado em 02 de fevereiro de 2021, ou seja, de 01 de janeiro de 2012 a 01 de fevereiro de 2021. Ainda com a palavra o presidente do COMDESP em exercício disse que as construções lançadas até 31.12.2011, estão isentas de habite-se, considerando o Decreto Municipal nº 3.441/2013. Com a palavra o engenheiro civil Danilo Guimarães indagou se já existe uma minuta da lei. Em resposta o presidente em exercício disse que está em processo de elaboração, faltando definir as situações apresentadas, inclusive o valor da outorga onerosa. Concluindo alertou sobre a possibilidade de discutir a matéria na próxima reunião do Conselho. Usou a palavra a engenheira da Secretaria Municipal de Obras Mariana Louzada que fez referência às rampas de acessibilidade, que estão nos passeis, acreditando ser necessário regularizar a situação, para que o servidor analista tenham as normas para avaliar as situações; ressaltou a necessidade do responsável técnico ter conhecimento do histórico do imóvel, dos processos administrativos, evitando a morosidade na análise, e o retorno do mesmo ao responsável técnico para elaboração de laudo. Concluindo disse que medidas preventivas sempre tem ganhos, tanto para o servidor analista que já receberá as informações do imóvel, como para o proprietário que evitará gastos desnecessários. O Conselheiro José Carlos Nogueira Filho indagou sobre os imóveis impossíveis de regularizar; a assessoria jurídica da Secretária Municipal de Obras, Mariana Diniz Monteiro, sugeriu adoção de alternativas, antes das medidas extremas. O presidente do COMDESP em exercício Carlos Henrique Sales Nascimento disse que existem imóveis que são difíceis de regularizar, como as invasões, áreas de alagamento, etc. A assessora jurídica da Secretaria Municipal de Obras, Mariana Diniz Monteiro disse que os imóveis impossíveis de regularizar podem ser adotadas medidas mitigadoras. Sugeriu que imóveis em situações extremas, problemáticas, é que deveriam ser submetidas à deliberação do COMDESP, porque aumenta a pauta do Conselho. Retomando a palavra Carlos Henrique Sales Nascimento disse que a intenção é deixar as impossibilidades bem menores para permitir o máximo de imóveis regularizados. Disse que as medidas mitigadoras deveria constar do Projeto de Lei para não ser uma análise subjetiva. As sugestões podem ser enviadas por e-mail ou por telefone, e as advogadas Mariana Diniz Monteiro da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos, e Thais Matos, da Secretaria Municipal da Fazenda estão elaborando o projeto, colhendo dados e informações. Usou a palavra a arquiteta Paula Mascarenhas que registrou a importância do acesso da população aos profissionais, em especial, profissionais da arquitetura. Disse que tomou conhecimento de um projeto em Juiz de Fora em que as pessoas recebem auxílio de profissionais na elaboração dos projetos. Com a palavra o Conselheiro José Carlos Nogueira Filho disse que está em desenvolvimento um projeto semelhante, disponibilizando para a população vários modelos e o cidadão poderá contratar o engenheiro ou arquiteto para acompanhar a obra. Carlos Henrique Sales Nascimento acrescentou que estão sendo elaboradas cartilhas, no caso do Setor de Fiscalização sobre o que é preciso ser observado nas etapas dos projetos. Disse que anteriormente foi conversado com o Secretário de Obras para elaboração de uma cartilha conjunta, pois já é costumeiro as pessoas procurarem a Secretaria de Obras ou o setor de fiscalização para informações. A Arquiteta Paula Mascarenhas disse que sempre se sentiu incomodada com essa distância entre o profissional da arquitetura e a população, e sempre quis

The bottom of the page features several handwritten signatures and initials in blue ink. From left to right, there is a large, stylized signature, a smaller signature, a signature with a large flourish, a signature with a large circle around it, a signature with a large flourish, and a signature with a large flourish.

participar de um mutirão não só de elaboração de projetos internos da Prefeitura, mas com os profissionais, para que possam contribuir. O Conselheiro José Carlos Nogueira Filho disse existe a parceria com o Cefet, através do projeto NÓS. Com a palavra o presidente em exercício Carlos Henrique Sales Nascimento disse que está em andamento o projeto de aperfeiçoamento do Plano Diretor, e também contará com a parceria dos alunos do CEFET, através do projeto de extensão: Aperfeiçoamento do Plano Diretor: Análise, com grupos de trabalho específicos, das zonas ZEIS e ZEP e das ADEs Central e Verticalização. Serão estudados documentos usados como base para elaboração do Plano Diretor e delimitação do zoneamento atual Serão realizados serviços de campo para estudar a possibilidade de alteração em alguns limites dessas áreas. A previsão é de finalização em 2023 com a elaboração de dois Projetos de Lei sobre as ADEs e outros 2 com alterações no PD sobre as zonas ZEIS e ZEP. Registrou que serão realizadas pesquisas de campo, um dos motivos que foi prorrogado o prazo de noventa dias para o próximo ano, uma vez que os alunos do CEFET, esse período é a finalização do ano letivo na unidade. Usou a palavra a assessora jurídica da Secretaria Municipal da Fazenda, Thais Matos disse que inicialmente como registrado nas reuniões anteriores, a proposta do projeto de Aperfeiçoamento do Plano Diretor era para este ano, mas por coincidir com o final de semestre dos alunos no CEFET, o projeto acontecerá em 2023. Esclareceu que o Comitê Gestor continua buscando informações e também aberto a sugestões. Cumprida a finalidade da reunião, o presidente em exercício Carlos Henrique Sales Nascimento registrou que a próxima reunião do COMDESP está prevista para o dia 29 de novembro, às dez horas, neste auditório e nada mais havendo a tratar, agradeceu a presença de todos e encerrou a sessão às onze horas e quinze minutos. A presente Ata, elaborada de forma sucinta, após lida e aprovada vai assinada pelos Conselheiros presentes será disponibilizada no site: [https:// curvelo.mg.gov.br/conselho-municipal-de-desenvolvimento-sustentavel-e-planejamento-comdesp](https://curvelo.mg.gov.br/conselho-municipal-de-desenvolvimento-sustentavel-e-planejamento-comdesp). Curvelo 27 de outubro de 2022.

  
Carlos Henrique Sales Nascimento

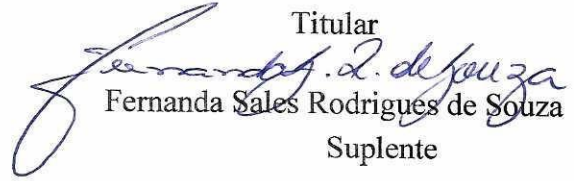
Presidente em exercício do COMDESP


  
Ivenê Moura Pacheco Silva  
Titular

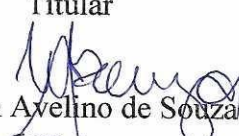
  
Roberto Maciel Menezes  
Titular

João Otávio M. Barbosa  
Titular

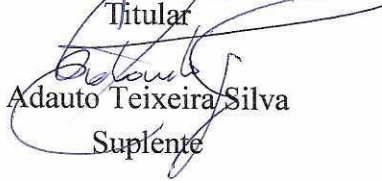
José Carlos Nogueira Filho  
Titular

  
Fernanda Sales Rodrigues de Souza  
Suplente

  
Eduardo André Avelino Júnior  
Titular

  
Wilson Avelino de Souza  
Titular

  
Danielle Aparecida Carvalho de Oliveira  
Titular

  
Adauto Teixeira Silva  
Suplente