

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

Aos vinte e nove dias do mês de novembro, 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. A foi presidida pelo Secretário Municipal de Planejamento, Orçamento e Gestão, Pedro Henrique Bianchi que após os cumprimentos aos presentes procedeu a chamada registrando a presença dos Conselheiros: Valério Diniz Mourthé, Secretário Municipal de Obras e Serviços Urbanos; Eduardo André Avelino Júnior, Subprefeito dos Distritos Rurais; Aniel da Costa Lima, representante do CEFET; Adauto Teixeira Silva, suplente das associações comunitárias da zona urbana; Wilson Avelino de Souza, representante de trabalhadores do comércio; Ivone Moura Pacheco Silva, Subsecretária de Políticas Públicas; Roberto Menezes Maciel, representante dos empresários; Vitor Augusto Assis Barcelos – Secretário Municipal de Administração, Políticas Sociais e Desenvolvimento Sustentável; Alessandro Gomes Soares – Secretário Municipal de Educação; Xisto Liano da Cruz Neto. Cumprido o prazo de tolerância de quinze minutos, o presidente Pedro Henrique Bianchi declarou aberta a reunião e cumprimentou o público presente, destacou a presença dos novos Conselheiros Secretário Municipal de Obras e Serviços Urbanos Valério Diniz Mourthé e Secretário Municipal de Administração, Políticas Sociais e Desenvolvimento Sustentável Vitor Augusto Assis Barcelos. Registrou a presença da Assessora Jurídica da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos, Dra. Mariana Diniz Monteiro e a engenheira da mesma Secretaria, Mariana Louzada, as assessoras jurídicas da Secretaria Municipal da Fazenda, Dra. Thais Matos e Dra. Anne Smith Xavier, e do suplente Carlos Henrique Sales Nascimento. Prosseguindo anunciou a pauta da reunião: Aprovação do LC 183/2022, que altera a Lei Complementar 149/2020, (Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo). Resumidamente teceu considerações sobre as alterações inseridas na legislação. O Conselheiro Eduardo André Avelino Júnior usou a palavra e fez referência à alteração referente aos afastamentos. Retomando a palavra, o Presidente Pedro Henrique Bianchi registrou que entram na pauta de estudos do COMDESP: Regulação dos Passeios e Estação Rádio Base. Sobre a regulamentação dos passeios é necessária para adequações da legislação, e a proposta é iniciar pela região central, e seguidamente para os bairros, em termos de escala de exigência. Quanto à estação de base (conjunto de instalações que comporta equipamentos de radiofrequência, destinado à transmissão de sinais de telecomunicação), o Conselheiro Roberto Maciel Menezes disse ser um assunto importantíssimo para o Município, uma vez vários municípios não conseguem avançar para tecnologia 5G, por falta de regulamentação, e citou o município de Diamantina, como uma dessas cidades. O Presidente do COMDESP diante das colocações do Conselheiro Roberto Menezes Maciel, convidou o mesmo para, oportunamente, fazer uma apresentação sobre esse projeto. Com a palavra a Conselheira Dra. Kelly Cristina Soares Oliveira disse que já tem estudo avançado sobre o tema e apresentará em reunião. Disse que se trata de um assunto muito importante, sugerindo inclusive uma audiência pública para conscientização da população. O Presidente do COMDESP disse que ambos serão importantes, um com a *expertise* do mercado, e a outra com a pública, do texto legislativo. Disse ainda que o projeto é oportuno e vem ao encontro com o que está sendo disponibilizado à cidade, via COMDESP, que é modernização da legislação, visando o desenvolvimento sustentável, e para uma cidade do porte de Curvelo, ter uma lei sobre esse tema é uma excelente prospecção para

investimentos. Iniciando o debate com os Conselheiros presentes sobre a proposta de lei da anistia para edificações irregulares, o presidente do COMDESP, Pedro Henrique Bianchi disse que exige um intenso esforço devido aos consideráveis impactos tanto para a população como para o Poder Público, que também tem interesse na regularização. Ressaltou que a finalidade dessa legislação não está clara, sendo necessário que os Conselheiros tenham conhecimento dos benefícios da anistia para cidadãos e para o Executivo, o que permitirá maior conscientização de sua importância. Prosseguindo, a título de exemplo, citou a cidade de São Paulo, que em 2014, enviou para o Legislativo o Projeto de Lei propondo a anistia de edificações irregulares, sendo aprovado somente em 2020, e tendo no texto um prazo determinado. Disse que são vários pontos que precisam ser tratados em conjunto, sendo necessário a contribuição de todos. Continuando, esclareceu que a proposta vem sendo elaborada e discutida entre técnicos da Prefeitura, e solicitou aos presentes manifestarem sobre qual o público interessado no processo de anistia. Os Conselheiros e público presentes citaram: proprietários impossibilitados de desmembramento, licença para atividade econômica, crédito imobiliário, reforma para adequação, evitar multas, regularização para venda do imóvel. Retomando a palavra, o Presidente do COMDESP Pedro Henrique Bianchi disse que a irregularidade deixa o imóvel vulnerável; que o Município foi omissivo deixando de fiscalizar, sendo necessário não criar tantos embaraços na lei, uma vez que o objetivo é facilitar algo que o Município contribuiu para existir. Usou a palavra a Assessora Jurídica da Secretaria Municipal de Obras Mariana Rodrigues, dizendo que no texto da minuta proposta existem muitos regramentos, o que dificulta e pode tornar a lei sem muita utilidade. O Conselheiro Presidente Pedro Henrique Bianchi disse que sob o ponto de vista da Prefeitura Municipal, é uma movimentação interessante, além da arrecadação em relação à anistia, o fomento do mercado imobiliário que é similar à regularização fundiária, financiamentos, possibilidade de aumentar a arrecadação municipal e consequentemente aumento de investimento nos serviços públicos. Continuando, se referiu à noção de justiça tributária, pois se um imóvel está irregular, e o seu entorno possui infraestrutura e todo um melhoramento no correr dos anos, a valorização daquele imóvel difere de sua origem. Prosseguindo com o debate o Presidente apontou a questão do período, da vigência em que se terá a anistia. Registrou seu ponto de vista de se limitar o benefício à data de publicação do Código de Obras e Edificações, ou seja, 02/02/2021, e questionou a situação daqueles que têm interesse em regularizar a partir de 02/02/2021, se permanecerão na mesma situação; sugeriu então até a publicação da lei da anistia, considerando a existência de obras a partir da publicação do atual Código de Obras e Edificações do Município. Esclareceu que desde a publicação da Lei Complementar 152/2021, (Código de Obras e Edificações), foram períodos de muitas incertezas e dúvidas, e mesmo com o esforço de uma transição, algumas conversas com os segmentos da construção civil e imobiliário não foram suficientes. Com a palavra, a Assessora Jurídica da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos Mariana Rodrigues, fez referência ao Decreto nº 3441/2018 que anistiou imóveis anteriores a 2011, e no seu ponto de vista foi para não comprovar que a gestão anterior falhou na fiscalização. Disse que ao colocar a data, estaria atestando que nesse período a fiscalização falhou. No mesmo sentido manifestou a Assessora de Engenharia da Secretaria Municipal de Obras Mariana, dizendo que vários projetos foram submetidos à Secretaria de Obras após a aprovação do Código de Obras e Edificações, e mesmo com os apontamentos, alguns cidadãos prosseguiram. Referindo ao § 3º art. 48 do Código de Obras e Edificações (§ 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.). No seu entendimento o Código de Obras cita a limitação temporal, e não a lei específica. Com a palavra o Presidente do COMDESP Pedro Henrique Bianchi disse possuir uma interpretação diferente, ou seja, é preciso pressupor que a publicação da lei tenha boa fé para a regularização; quanto à questão dos que foram adequados com a publicação do atual Código de Obras e Edificações, não vê como problema, porque foi possível regularizar. Ressaltou que não disse que a anistia será para qualquer imóvel; existem exceções. Ainda com a palavra o Presidente do COMDESP disse que a transição se refere a imóveis anteriores ao Código de Obras e Edificações, não sendo possível derrubar uma construção publicando uma lei de anistia. Continuando a discussão sobre o período de transição, a conselheira Dra. Kelly Cristina de Oliveira Soares questionou sobre a proposta de período da lei ao Presidente do Conselho, tendo o mesmo esclarecido que a proposta é que a anistia seja até a data da publicação da lei. Justificou que existem imóveis no período até a presente data. A conselheira e Dra. Kelly Cristina de Oliveira Soares disse que não se faz lei urbanística em período anterior até o momento da edição da anistia, mesmo que a atual legislação traga a regra de transição que começou a ser construída e segue as regras do Código anterior. Com a palavra, o Presidente do Conselho Pedro Henrique Bianchi disse que o Código de Obras e Edificações Municipais trata, no Capítulo III, Seção IX – Da Regularização das Edificações; cabendo fazer uma consideração entre regulamentação e anistia. Esclareceu que a anistia pressupõe o processo de regulação, mas não está condicionada necessariamente à regulação prevista no Código de Obras e Edificações. Com a palavra a Assessora Jurídica Mariana Rodrigues disse que existe a possibilidade da exceção ser estabelecida nesta lei e neste artigo, pois o tratamento da regularização é o art. 48. Disse que sua dúvida é se as construções edificadas a partir de 02/02/2021, não seriam incluídas na lei, mas em um procedimento mais específico. Com a palavra, Pedro Henrique Bianchi disse concordar com o raciocínio da Assessora Jurídica, ou seja, que as construções a partir da aprovação do atual Código de Obras e Edificações do Município precisam de um tratamento de regulação específico, mas que podem perfeitamente serem postos em arts. diferentes da lei. A Conselheira Dra. Kelly Cristina de Oliveira Soares disse ser possível que a lei da anistia trata sobre o assunto e também da anistia com a remissão do § 3º da Lei Complementar nº 152/2022, com as regras ali estabelecidas. Continuando manifestou ser sua opinião que se o objetivo é conceder anistia para que todos os imóveis possam se regularizar, fica sem sentido permanecer no modo normal a regulação e os prazos. Continuando a Conselheira Dra. Kelly Cristina de Oliveira Soares ressaltou ser viável tratar as duas situações de forma distinta, considerando que o próprio Código de Obras e Edificações já traz no art. 48, uma regra base de regulação, e um tratamento específico para eventual situação residual. Usou a palavra o Presidente do COMDESP esclarecendo que a proposta de lei não está pronta e o que está manifestando pressupõe alterações na minuta que está sendo elaborada. Com a palavra a Conselheira Dra. Kelly Cristina de Oliveira Soares sugeriu uma possível alteração no § 3º do art. 48 para tirar essa condicional. Com a palavra o Conselheiro Valério Diniz Mourthé disse que existe a

possibilidade da anistia de imóveis irregulares anteriores ao Código de Obras e Edificações até a data da publicação da lei, e que não sejam criadas condições para anistia para alguns casos. Com a palavra o Presidente do Conselho exemplificou com a Constituição Federal, que a anistia é um instituto que perdoa muitas coisas, mas algumas não são perdoadas, como um exemplo máximo, citou a tortura. Ou seja, concluiu, precisamos encontrar quais são nossos casos imperdoáveis. Concluindo, disse concordar com o Conselheiro Valério Diniz Mourthé, na linha de raciocínio da Constituição Federal. Registrou que o que não se pode criar com a lei da anistia é uma nova regulação de projetos, que não entregue solução e, pior, dê mais morosidade. São poucas as situações para o imóvel não se enquadrar na lei da anistia. Prosseguindo disse ser necessário estabelecer um período para anistia. A Conselheira Dra. Kelly Cristina de Oliveira Soares disse que nenhuma lei de anistia tem prazo indeterminado. Houve manifestação dos conselheiros presentes quanto à situação dos cidadãos que deixam para aproveitar o benefício no último momento, a exemplo do que acontece com o IPTU; o morador não tem condições de mexer no imóvel durante o período de vigência da anistia, e quando tiver condições, o prazo já expirou. Com a palavra a Conselheira Dra. Kelly Cristina de Oliveira Soares disse que o prazo de dois anos para Curvelo parece ser razoável. Usou a palavra o Conselheiro Aniel da Costa Lima que questionou se existe o levantamento dos bairros onde há maior número de bairros em situação irregular. O Presidente do COMDESP disse acreditar que, estatisticamente, na região central existem muitos imóveis irregulares, principalmente na atividade econômica. A Conselheira Dra. Kelly Cristina de Oliveira Soares disse que essa estimativa seria ideal para fazer uma estimativa de tempo, até mesmo com base na capacidade do Município de gerenciar os processos. O Presidente disse que é necessário fixar um limite temporal, e para determinar é necessário um levantamento amostral dos imóveis. Prosseguindo o Presidente do COMDESP disse ser necessário pensar se serão adotados critérios diferenciados no zoneamento para estabelecer valores. Esclareceu que o art. 3º trata da instrução que o cidadão precisa fazer junto à Prefeitura para pleitear a anistia. Disse que enquanto se discute sobre a obra construída é preciso definir quem fará essa comprovação, prefeitura ou interessado. Esclareceu que sendo responsabilidade da Prefeitura, certamente aumentará a demanda de projetos e, podendo ultrapassar dois anos, além da capacidade do corpo técnico de engenheiros para análise frente a outras prioridades. Ressaltou que é necessário uma escolha que pondere a situação atual, ou seja, não é viável responsabilizar o engenheiro da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos, ir no local fazer o laudo, já que a Prefeitura não dispõe de corpo técnico suficiente, considerando as outras demandas da Secretaria Municipal de Obras, assim como o Setor de Cadastro e de Fiscalização. Prosseguindo, propõe, juntamente com o Secretário de Obras e sua assessoria, que o Responsável Técnico do interessado do proprietário elaborará o laudo de acordo com os critérios da lei da anistia. Protocolado na Prefeitura, o Fiscal irá ao local, mas não terá que elaborar o laudo, apenas para comprovar se está correto. Com a palavra, o suplente Carlos Henrique Sales Nascimento disse que a proposta trata da vistoria e como a conclusão se dá através do alvará de habite-se, e esse tem a vistoria do Fiscal de Obras, que verifica se aquele levantamento que está no projeto de engenharia é aquele que está no local. Concluindo disse que no seu entendimento o fiscal faz a vistoria se foram atendidos os quesitos do projeto. Novamente com a palavra o Presidente do COMDESP disse concordar com a manifestação do Carlos Henrique Sales Nascimento quanto à sequência. Existe um laudo e o fiscal no local para conferir. Indagou aos presentes e de maneira especial, à

Conselheira Dra. Kelly Cristina de Oliveira Soares e equipe jurídica presente, sobre o que pode ser considerado um laudo válido para se considerar na anistia. Disse que se remeter ao previsto no Código de Obras e Edificações atualmente não conseguirá anistiar, caso contrário já estaria regularizando hoje. Com a palavra a Assessora Jurídica da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos, Mariana Rodrigues Louzada, disse concordar com a engenheira Mariana Monteiro quanto ao comentário sobre o art. 60, que não deveria ser referido por uma questão lógica, então sugeriu que o conceito de obra concluída, seja aquela que atenda os parâmetros mínimos exigidos no art. 3º do Código de Obras, quanto à segurança, condições de habitabilidade, acessibilidade, etc. Usou a palavra a Conselheira Dra. Kelly Cristina Soares de Oliveira disse que no art. 60 existe o conceito de obra concluída dentro da normalidade, por se tratar de uma lei de anistia, é preciso criar um texto específico. O conceito está dentro da situação excepcional. Usou a palavra o Conselheiro Xisto Liano da Cruz Neto concordando com a Assessora Jurídica Mariana Rodrigues Louzada, uma vez que quando se trata de anistia, se refere a um imóvel em situação irregular. O Conselheiro Vitor Augusto Assis Barcelos disse que é preciso verificar se existem muitas edificações construídas e não concluídas, exemplificou inclusive a situação de um empreendedor que iniciou uma construção de forma irregular, é multada e desde então permanece paralisada; com a anistia como fica a situação. A Conselheira Dra. Kelly Cristina Soares de Oliveira disse que a lei da anistia pode abrir uma regra específica possibilitando a conclusão de obras inacabadas. A Assessora Jurídica Mariana Rodrigues Louzada indagou sobre os projetos que foram notificados, mas não foram alterados/edificados, mas não cancelados. A Conselheira Dra. Kelly Cristina Soares de Oliveira sugeriu apresentar novo projeto nos moldes da anistia, uma vez que pelo atual Código de Obras não existe a possibilidade aprovação do projeto. Esclareceu que é necessário estabelecer as condicionantes; uma obra inacabada com possibilidade de adaptação, apresentação de um novo projeto dentro das regras estabelecidas pela lei da anistia. A Assessora Jurídica Mariana Rodrigues Louzada citou o exemplo de uma situação em que o proprietário pode querer fazer uma representação através da anistia para suspender a multa. A Conselheira Dra. Kelly Cristina de Oliveira Soares disse que a lei pode prever esse tipo de situação, ou seja, adesão à anistia não anula multas aplicadas eventualmente por descumprimento a outra lei; a nova lei pode abrir a exceção, o aproveitamento da anistia não invalida eventual processo administrativo em curso. Usou a palavra o Conselheiro Vitor Augusto Assis Barcelos e citou o exemplo de uma obra embargada há cinco anos, se a mesma poderá ser beneficiada pela anistia para edificações irregulares. Os conselheiros entenderam que dentro da adequação a ser proposta no projeto de lei, sim, há essa possibilidade. O Conselheiro Aniel da Costa Lima indagou sobre a situação dos prédios públicos em situação irregular quanto à acessibilidade. A Conselheira Dra. Kelly Cristina de Oliveira Soares, Procuradora Geral do Município esclareceu que a solução pode vir da elaboração de uma operação urbana consorciada por se tratar de prédios grandes. Com a palavra o Conselheiro Xisto Liana da Cruz Neto, sugeriu a exclusão do Alvará de Construção da minuta proposta, por entender que a lei trata de anistia de edificações irregulares, ou seja, já concluídas. Com a palavra, o Conselheiro suplente Carlos Henrique Sales Nascimento disse que o Alvará de Construção está previsto porque é regra para o Alvará de Habite. A Conselheira Dra. Kelly Cristina de Oliveira Soares disse ser a regra para uma situação comum, ressaltou ser necessário que a legislação crie regras que abarque os dois Códigos, considerando que existem construções da época do Código anterior que ainda estão irregulares. A engenheira Mariana Monteiro disse que muitos projetos submetidos

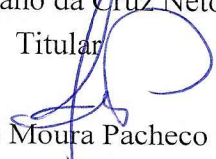
à Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos ainda apresentam situações diferentes da atual legislação, especialmente quanto à iluminação e ventilação, sendo necessário verificar essa situação. O Conselheiro Presidente disse que trata-se de um ponto a ser analisado não só na lei da anistia, mas de maneira mais ampla, considerando que não só a legislação urbanística mas toda a legislação municipal é acessível a todos com facilidade. Cumprida a finalidade da reunião, e nada mais a havendo a constar, o Conselheiro Presidente Pedro Henrique Bianchi ratificou e registrou que a próxima reunião do COMDESP prevista para o dia 15 de dezembro, às quatorze horas, neste auditório. Agradeceu a presença de todos e encerrou a sessão às onze horas e trinta 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>. Curvelo, 29 de novembro de 2022.


Pedro Henrique Bianchi
Presidente do COMDESP


Kelly Cristina de Oliveira Soares
Titular



Roberto Menezes Maciel
Titular

Xisto Liano da Cruz Neto
Titular



Ivone Moura Pacheco Silva
Titular



Aniel da Costa Lima
Titular



Wilson Avelino de Souza
Titular


Vitor Augusto Assis Barcelos
Titular


Alessandro Gomes Soares
Titular


Valério Diniz Mourthé
Titular


Eduardo André Avelino Júnior
Titular


Adauto Teixeira Silva
Suplente