

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

Aos oito dias do mês de fevereiro do ano de dois mil e vinte e quatro, às quatorze horas, no auditório da Procuradoria-Geral do Município, situado à Rua Prefeito Irineu Moreira Gonzaga, nº 90, 2º andar/centro. A reunião 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; Wilson Avelino de Souza, representante de trabalhadores do comércio; Vitor Augusto Assis Barcelos – Secretário Municipal de Administração, Políticas Sociais e Desenvolvimento Sustentável; Anna Luiza Oliveira Nascimento - suplente, representando a Subsecretaria Municipal de Políticas Sociais e Desenvolvimento Sustentável; Alessandro Gomes Soares – Secretário Municipal da Educação; Dra. Kelly Cristina Soares de Oliveira; Aduino Teixeira Silva - representante da União Municipal de Associações Comunitárias; Gilberto de Carvalho - representante da ARPA. Cumprido o prazo de tolerância de quinze minutos o Conselheiro Presidente declarou aberta a sessão e registrou no plenário a presença do Presidente da Câmara Municipal de Curvelo: Daniel Araújo de Souza; equipe técnica da Secretaria Municipal de Planejamento: Dra. Anne Jeniffer Silva Smith Xavier - Assessora Jurídica; Ariane Santos Amaral estagiária; Humberto Pinto Silva Arquiteto e Urbanista; Secretaria Municipal de Fazenda: Gustavo Joseph R Soares - Assessoria Técnica; Carlos Henrique Salles Nascimento, Flávia Carvalho Machado - Departamento de Fiscalização; Mariana Rodrigues Louzada - engenheira civil da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos; visitantes Guilherme Diz e Vitor César Brandão - engenheiros civis. Com a palavra o Conselheiro Presidente agradeceu a presença de todos e iniciou os trabalhos apresentando a pauta: 1 - Consolidação das atividades do COMDESP, especificando debates, projetos e leis; 2 - Alvará de construção e aprovação do Loteamento; 3 - Relação entre testada e profundidade (alteração no art. 67 da LPUOS). Fez referência aos vários temas debatidos em reuniões do Conselho, durante o ano de 2023, como: Permeabilidade, afastamentos laterais e fundo, baixo impacto sem incômodo e medidas mitigadoras; regularização de edificações, Plano







Municipal de Arborização e Padronização de calçadas/passeios; Comissão de Avaliação dos Loteamentos; Tecnologia 5G, Nota Fiscal - MEI, Conferência Municipal de Política Urbana, Termo de Compromisso de Loteamentos (nova versão), afastamento frontal, Mercado de Carbono, Alvará Autodeclaratório, regulamentação de baixo impacto sem incômodo; demandas externas sobre loteamentos (CREA), e habitação em áreas de ZEP (Zona Econômica de Porte), Estudo de Impacto de Vizinhança da C.C.P.R; Estudo de Impacto de Vizinhança do Mart Minas, utilização de contêineres, ecopontos, Fundo Municipal para manutenção de loteamentos, Programa Redesim, Regulamentação de Contêineres, ZEIS e ZEP - Zona Econômica de Porte. Disse que alguns temas ainda demandam discussões, e retornaram à pauta do COMDESP; o controle e fiscalização dos ecopontos que já estão em fase adiantada, e com a contratação da licença ambiental, o que garante o controle da profusão de inseto, de lixo, de todas as externalidades negativas que eles poderiam causar, sendo a preocupação de quem mora perto desses equipamentos, e se preocupa com o meio ambiente, tornando ambiente extremamente controlado com pessoas é responsáveis dentro dele. Salientou as taxas referentes aos instrumentos urbanísticos serão destinadas ao Fundo Municipal para manutenção dos Loteamentos; os loteamentos causam impacto no município já que à medida da ocupação demanda da Prefeitura a contraprestação de serviços; a ocupação vai ganhando força para o adensamento, e o Município possuirá recursos para o investimento necessário principalmente nas questões de saúde e educação. Prosseguindo, passou o demonstrativo quantitativo e o resultado das atividades do COMDESP: Em 2021, foram três reuniões do Conselho, as reuniões aconteciam com Comissões internas do Conselho. Em 2022, foram treze reuniões, uma Conferência Municipal de Política Urbana e uma Audiência Pública; em 2023, aconteceram sete reuniões e uma Conferência Municipal de Política Urbana. Apresentou a comparação numérica de 2021 a 2023: foram dois projetos sugeridos pelo Conselho que resultaram em duas Leis; em 2022: nove sugestões de Projetos de Lei, transformados em oito Leis, e em 2023 o COMDESP sugeriu seis Projetos de Lei que resultaram em cinco novas Leis. Salientou que a relação entre proposição e aprovação é interessante. Ressaltou que essas informações fazem parte da apresentação que é disponibilizada no link do COMDESP, com as alterações por leis específicas. Em seguida, o Conselheiro Presidente referiu-se de maneira sucinta ao trâmite do pedido de Alvará de Construção: depois que o loteador dá entrada no Cartório, tem-se o registro do

loteamento e posteriormente dos lotes e sua comercialização. Dentro desse período da comercialização dos lotes, antes ainda da entrega final do loteamento, sendo do interesse do proprietário de um lote dar entrada na análise de seu projeto ainda em fase de urbanização do loteamento, a Prefeitura poderá aceitar o protocolo para a análise, mas não expedirá o respectivo alvará de construção até que o loteamento tenha sido considerado urbanizado, conforme Alvará de Urbanização o ateste. Com a palavra, o arquiteto e urbanista Humberto Pinto Alves indagou se a construção ficaria pronta antes do Alvará de Urbanização, o Habite-se é liberado. Em resposta o Conselheiro Presidente disse que não é liberado o Habite-se, pois depende do Alvará de Construção. Com a palavra, o engenheiro Vitor César Brandão questionou se é possível entrar e aprovar processos de desdobro de lote urbano antes da liberação do Alvará de construção de loteamento. Em resposta o Conselheiro Presidente disse ser uma situação análoga, mas como ainda não analisou, não pode afirmar. Prosseguindo, anunciou a discussão sobre a relação Testado X Profundidade. Testada é a linha que separa o logradouro público do lote ou terreno e coincide com o alinhamento existente ou projetado. Profundidade é a distância medida entre o alinhamento do lote e uma linha paralela a este, que passa pelo ponto mais distante do lote em relação ao alinhamento. A Lei Complementar 149/2020 (parcelamento, uso e ocupação do solo) reza: “Art. 67 - Os lotes originados do parcelamento do solo para fins urbanos deverão atender aos seguintes requisitos urbanísticos: I - deverão ter obrigatoriamente frente voltada para a via ou logradouro público, excetuadas vias exclusivas para pedestres; II - a relação entre testado do lote e sua profundidade não poderá ser superior a 5m (cinco metros); III - as áreas não edificáveis não poderão ser computadas para efeito de área mínima do lote.” Prosseguindo esclareceu que para entender o fator correspondência da profundidade dos terrenos, é necessário observar que em cada região existe um lote definido como padrão. O lote com profundidade padrão será a referência para o homogeneização dos loteamentos existentes, impactando nos valores com os quais serão comercializados, bem como na estética urbanística. Salientou que não é porque um lote possui uma profundidade maior, ainda que mantida a testada padrão (5m, conforme art. 4º, inciso II da Lei Federal nº 6766/79), que será comercialmente mais valorizável, do que um lote com uma profundidade menor, já que existe um limite de profundidade dentro do qual o valor do terreno aumentará. O Presidente da Câmara Municipal presente na reunião, Vereador Daniel Araújo de Souza indagou sobre os pontos negativos, caso

John Almeida

H

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

a relação testada X profundidade seja maior que o previsto atualmente na legislação. Com a palavra, o Conselheiro Valério Diniz Mourthé registrou que os terrenos valem pela sua capacidade de produzir renda, pelo seu aproveitamento apropriado, quer para habitação, indústria ou comércio. Citou que a ABNT com o objetivo de disciplinar, equalizar e homogeneizar os valores de um lote, através da NBR 14653-2/11, indica que sendo a avaliação um dos conjuntos de conhecimentos técnicos científicos, traz indicadores que podem ser aplicados ou influenciam em metodologias avaliativas, com o intuito de tornar representativo o imóvel em comparação a outros em seu entorno. Para maior clareza sobre o tema registra-se trechos de documento encaminhado ao COMDESP pela Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos, em atendimento à solicitação de análise quanto a alteração da proporcionalidade entre testada e profundidade citada no art. 67 da Lei Complementar nº 149/2020: “É importante destacar que ao analisar o histórico de loteamentos no Município de Curvelo em razão das legislações vigentes desde 1973, o lote padrão é o 360,00m², destacando também a grande presença dos lotes de 180,00 m², resultado do desdobro dos lotes de 360,00 m².” Em outra manifestação ao COMDESP, a SMOSU manifestou: Justificativa de caráter Econômico: Importante mencionar que a formação física do lote terá influência no fator profundidade e de seu preço, em razão de seu aproveitamento físico e, conseqüentemente, econômico dado ao lote. Assim sendo, exceto casos especiais e /ou terrenos de configurações peculiares, a forma do terreno é estudada com base nas medidas de frente e de fundos, em função do aproveitamento econômico e eficiente para o local em que se insere o lote. Nesse contexto, a maior profundidade torna-se um elemento que irá inclusive desvalorizar o terreno. Justificativa de caráter Urbanístico: A ausência do limite de profundidade ou uma relação fora da realidade do município pode levar a lotes com proporções extremas, como lotes muito estreitos e longos. Isso poderia resultar em desenvolvimento urbano desordenado, com construções e estruturas inadequadas para o espaço disponível. Podem dificultar a implantação adequada de infraestrutura, com redes de água, esgoto, eletricidade, comunicações. Além disso, terrenos muito profundos se tornam menos vantajosos, devido às dificuldades de acesso às áreas mais distantes da via de acesso. Soma-se a isso as diretrizes dispostas na legislação correlata que impõe a observância de parâmetros mínimos relativos às boas condições de habitabilidade de um imóvel, conforme art. 3º da Lei Complementar nº 152/2021 (Código de Obras e Edificações): “Art. 3º - Os



parâmetros técnicos estabelecidos nesta Lei buscam assegurar às edificações condições mínimas de segurança, conforme ambiental, higiene, salubridade, sustentabilidade urbana e ambiental e acessibilidade.” Portanto, em vista do planejamento do Município, a homogeneização dos lotes é parte importante do processo contínuo de benefícios de uma boa organização para toda a população. O Conselheiro Presidente fez apresentação ilustrativa de casos de lotes que tem no Município. Ressaltou que a questão é definida: mantém o parâmetro atual de 5m da relação entre testada e profundidade, e cria um parágrafo ou artigo com texto que deve ser elaborado pela Procuradoria, para melhor técnica legislativa. Submeteu a proposta à votação de criar dispositivo na Lei Complementar nº 149/2020, para casos cuja relação testada X profundidade seja diferente do limite previsto no inciso II do art. 67 da referida Lei Complementar, dentro de um padrão de razoabilidade, que não destoe dos exemplos práticos que vem sendo apresentado no Departamento de Engenharia. A proposta foi aprovada por unanimidade. Em continuidade o Conselheiro Presidente anunciou neste semestre que a pauta seja difundir os instrumentos urbanísticos e ocupação do solo, sendo este o último item da reunião. Registrou a presença do engenheiro Guilherme Diniz, interessado na possibilidade de acréscimo ao Coeficiente de Aproveitamento através de Outorga Onerosa do Direito de Construir ou Transferência do Direito de Construir, em empreendimento localizado na Zona Adensada. Esclareceu não se tratar de tema que requer autorização do COMDESP, mas trouxe para conhecimento dos Conselheiros. Esclareceu que a Outorga Onerosa do Direito de Construir é um dos instrumentos que podem ser utilizados pelo Município para a concretização da política de desenvolvimento urbano; uma concessão emitida pelo Poder Público para que o proprietário construa acima do coeficiente básico estabelecido mediante o pagamento de contrapartida financeira. Salientou que os dois instrumentos urbanísticos estão presentes na legislação Municipal, porém são pouco utilizados. O Plano Diretor utiliza um mecanismo chamado Coeficiente de Aproveitamento - relação entre a área total edificável de um determinado terreno, calculada pela soma das áreas cobertas de todos os pavimentos, e a área do terreno, se expressando por um número que multiplicado pela área de terreno, determina a área total nele edificável. São três tipos de Coeficiente de Aproveitamento: básico, mínimo e máximo. Para exemplificar citou que em uma área de 100 m², e o um coeficiente correspondente a 1,00, é possível construir até 100m², ou seja, uma vez a área do terreno; com o coeficiente de aproveitamento for 2,00, poderá construir

Guilherme Diniz

AT

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]

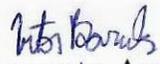
[Handwritten mark]

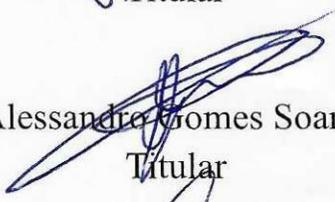
[Handwritten mark]

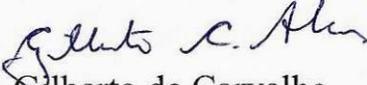
até 200m² (duas vezes a área do terreno). Finalizando disse que trouxe o assunto para conhecimento do Conselho, e que os instrumentos urbanísticos serão pauta nas reuniões do primeiro semestre. Cumprida a finalidade da reunião, e nada mais a havendo a constar, o Conselheiro Presidente Pedro Henrique Bianchi agradeceu a presença de todos, registrou a previsão da próxima reunião do COMDESP, dia 29 de fevereiro (quinta-feira) neste auditório, e encerrou a sessão às quinze 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, 08 de fevereiro de 2024.


Pedro Henrique Bianchi
Presidente do COMDESP


Kelly Cristina Soares de Oliveira
Titular

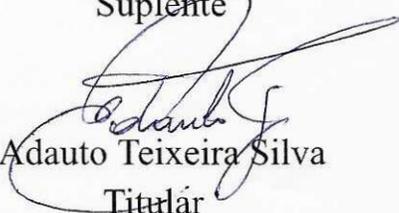

Vitor Augusto Assis Barcelos
Titular

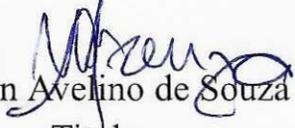

Alessandro Gomes Soares
Titular


Gilberto de Carvalho
Titular


Anna Luiza Oliveira Nascimento
Suplente


Valério Diniz Mourthé
Titular


Adauto Teixeira Silva
Titular


Wilson Avelino de Souza
Titular