



OFÍCIO EM Nº 063/2025

Divinópolis, maio de 2025

Excelentíssimo Senhor
Israel da Farmácia
DD Presidente da Câmara Municipal de Divinópolis-MG

Assunto: Documentação complementar
Referência: Projeto de Lei EM nº 038/2025

Excelentíssimo Senhor Presidente:

O Executivo Municipal encaminha a V. Exa a ata da reunião da Comissão de Uso Ocupação do Solo realizada em 29/04/2025 e o Parecer Técnico SEMFUP-DPU nº 021/2025 da Diretoria de Políticas Urbanas, ambos documentos referente ao Projeto de Lei EM nº 038/2023, protocolado nesta Nobre Casa no dia 21/05/2025, sob o nº 1588/2025, para que seja anexado à citada proposição legislativa.

Certos de contar com a habitual atenção antecipamos agradecimentos.

Valemo-nos da oportunidade para reiterar a V. Exa. e seus ilustres pares, os nossos protestos de elevada estima e distinta consideração.

(assinado eletronicamente)

Gleidson Gontijo de Azevedo
Prefeito Municipal

ESTADO DE MINAS GERAIS
PREFEITURA DE DIVINÓPOLIS

PREFEITURA MUNICIPAL DE DIVINÓPOLIS
ATA DA 2ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO MUNICIPAL DE USO
E OCUPAÇÃO DO SOLO DE DIVINÓPOLIS – MG. REALIZADA EM 29 DE
MAIO DE 2025.

Aos 29 (vinte e nove) dias do mês de abril de 2025 (dois mil e vinte cinco), às 09:00h, em primeira convocação, reuniram-se na Sala de Reuniões da Prefeitura de Divinópolis rua Paraná 2601 – 5º andar os membros indicados para composição da Comissão Municipal de Uso e Ocupação do solo – denominada CMUOS, nomeados através dos Decreto nº. 16.200/24, a seguir: Marco Túlio Silva Santos, SEMFUP e Presidente da Comissão; Raul José da Costa, Vice presidente e Diretor de Políticas Urbanas; Lucas Francisco Silva, ACID; Rodrigo Amaral Ferreira(suplente), COMOB; Cristiane Laranjo Lobato, CRECI; Ewerton Carlos Silva, COMPAC; José Hugo Rodrigues, CREA; Paulo Roberto de Araújo Moura(suplente), SETTRANS; Emerson Gregório da Silva, DICAF; Danusa de Oliveira Gontijo, CODEMA; Minucci Paulo Guimarães, ACASP; Sandro Amaral Nogueira, Diretoria de Políticas Urbanas e Secretário Executivo. **Item 01 - Abertura** O Presidente Marco Túlio Silva Santos, após verificação do quórum regimental agradeceu a presença de todos e abriu a reunião fazendo leitura da pauta. Iniciando pelo item 02 - Solicitação de atribuição de zoneamento ao imóvel de inscrição cadastral correspondente a 01.057.00026.00999, realizada no PA 14.826/2025 em nome de Margot Confecções e Representações LTDA (representada por Marco Projetos de Arquitetura e de Segurança LTDA), o presidente Marco Túlio Silva Santos faz um destaque se dizendo ser impedido neste processo que é representado pelo seu escritório. Item 03 - Solicitação de atribuição de zoneamento aos imóveis localizados no Bairro Santa Cruz em Santo Antônio dos Campos (Ermida) localizada entre as ruas Antônio Helena, Marcílio João da Costa e Estrada Armando da Silva Pinto (Estrada do Tamboril), realizada através do Ofício CM 022/2025. Item 04 - Solicitação de atribuição de zoneamento para os lotes 20,40,52,216,394,435,482,500 da zona 45, quadra 201. Item 05 - Empresa Selva Empreendimentos Imobiliários, Florestais e Ambientais proprietária do Parcelamento de solo Condomínio Horizontal Fechado Morada do Jacarandá solicita aprovação de áreas a serem doadas ao município (mínimo 15%) sejam convertidas em obras de infraestrutura (dção em pagamento). Item 06 – Regimento Interno. Item 07 – Solicitação de atribuição de zoneamento para a Policlínica. Item 08 - Solicitação de atribuição de zoneamento para UBS Santos Dumont. Item 09 – Assuntos Gerais. O presidente Marco Túlio Silva Santos passa a palavra para o Diretor de Políticas Urbanas Raul José da Costa, este afirma que fez um esquema de apresentação e falará primeiro dos processos “mais simples”. **Item 05 – Solicitação** da Empresa Selva Empreendimentos Imobiliários, Florestais e Ambientais proprietária do Parcelamento de solo Condomínio Horizontal Fechado Morada do Jacarandá, aprovação de áreas a serem doadas ao município (mínimo 15%) sejam convertidas em obras de infraestrutura (dção em pagamento) oficializadas em um termo de compromisso, solicitante: Clever Greco Magalhães. Raul José da Costa explica que o processo já tem a anuência do Prefeito e que agora está passando pela CMUOS. Trata-se de uma troca das áreas, os quinze por cento (15%) que o empreendedor deve repassar ao município seja permutado por obras de calçamento na região do entorno do empreendimento, foi esclarecido que valor do calçamento seria maior do que o valor das áreas, segundo o levantamento da secretaria de obras o empreendedor calçaria uma área de oito mil e quatrocentos metros quadrados(8.400 m²). A obra deverá estar pronta até a aprovação do empreendimento e será 100%

executada pelo empreendedor, foi também lembrado, pelo conselheiro COMOB, Rodrigo Amaral Ferreira, que a obra deverá ser entregue com a sinalização, caso necessária. Colocada em votação **foi aprovado por unanimidade** o processo da Empresa Selva Empreendimentos Imobiliários, Florestais e Ambientais proprietária do Parcelamento de solo Condomínio Horizontal Fechado Morada do Jacarandá, **com a ressalva do representante do COMOB. Item 02 - Solicitação** feita por Marco Projetos de Arquitetura e de Segurança LTDA, representante de Margot Confeções e Representações LTDA – CNPJ nº **06.369.972/0001-34**, através do PA 14826/2025 em 19/03/2025 e encaminhado para análise técnica em 21/03/2025, é requerida a atribuição de zoneamento para o terreno situado no lugar denominado Cemitério dos Vivos, de frente para o Anel Rodoviário – MG 050, cuja inscrição cadastral corresponde a 01.057.00026.00999. Raul José da Costa explicou que o imóvel objeto desta solicitação não recebeu atribuição de zoneamento perante a Lei nº 9.330, de 04 de janeiro de 2024 - Lei de Uso e Ocupação do Solo em decorrência da metodologia aplicada durante a confecção do mapa que condicionou a atribuição de zoneamento de imóveis não ocupados à análise técnica a partir da solicitação realizada pelo proprietário. O lote 999 correspondia em 1975, data da abertura da Matrícula Nº 50284, a um imóvel com área de 24.159,00 m² (vinte e quatro mil cento e cinquenta e nove metros quadrados) e que ao longo dos anos passou por duas subdivisões aprovadas em 19/10/1993 com Registro nº 15.434/93 (Anexo II) e 16/12/1994 com Registro nº 15.824/94 (Anexo III) resultando na área atual de 9.461,50 m² (nove mil quatrocentos e sessenta e um). Foi solicitada uma Nota Técnica ao DER/MG, a Nota Técnica informa que, pelo DER/MG, não há “objeção ao uso do acesso, desde que estejam respeitadas e desocupadas a faixa de domínio e área adjacente; caso o interessado venha a edificar algo no lote, deverá respeitar a faixa de domínio e área adjacente”. Por “faixa adjacente” indicada na Nota Técnica, entende-se a faixa não edificável. O Parecer Técnico pede que seja respeitado esta faixa de 15(quinze) metros não edificável e recomenda a atribuição do zoneamento Zona Corredor 1 (ZCO1) ao lote 999, quadra 26, zona 57. Colocado em Votação o Item 02 - Solicitação de atribuição de zoneamento ao imóvel de inscrição cadastral correspondente a 01.057.00026.00999, realizada no PA 14.826/2025 em nome de Margot Confeções e Representações LTDA (representada por Marco Projetos de Arquitetura e de Segurança LTDA) **foi aprovado por unanimidade. Item 07 - Solicitação** de enquadramento de zoneamento urbano. Referência Ofício SEMFOP 217/2025 – PI 070/2025. O diretor de Políticas Urbanas explicou que se trata da ocupação da Policlínica e do Centro Especializado de Reabilitação, o maior lote da área de nº 904 está inscrito sob o número 01.038.00040.00904 com área de 10.645,79m², resultante da subdivisão aprovada em 31/08/2022 sob o registro número 42.522/2022 e pertencente ao patrimônio municipal ao qual foi atribuído zoneamento ZOE1. A policlínica e Centro especializado de reabilitação ocuparão, também, os lotes 53, 68,80, 92 e 104 da quadra 63, localizados na zona 51. Estes lotes foram declarados de utilidade pública para fins de desapropriação de interesse público através do Decreto 16.636/2025, quando estes passarem a integrar o CTM (cadastro técnico municipal) receberão atribuição de zoneamento idêntico ao lote 904 de ZOE1. Segundo o parecer técnico ambos as áreas deverão seguir os seguintes parâmetros de uso permitido: - Coeficiente de aproveitamento máximo: 1,8; - Taxa de ocupação máxima: 75%; - Taxa de permeabilidade mínima: 15%; - Afastamento de alinhamento: ≥1,50m, quando existente; - Afastamento de divisa: AD=0,07H+0,85, mínimo 1,50, quando existente; - Usos permitidos: aqueles relacionados a serviços de saúde médico ambulatorial-hospitalar, assim como, os usos de apoio ou suporte para estas áreas. Faz parte deste processo, ainda, a ocupação de trecho da Rua Dezessete, antiga rodovia municipal constante na Lei 1.316/77, e indicada como via pública com largura de 15 metros na subdivisão que gerou o lote 904, sendo por esta razão necessária sua desafetação para

posterior incorporação como área de equipamento público comunitário, o parecer da equipe técnica em relação a esta desafetação é favorável. Colocado em votação o item 07 - Solicitação de enquadramento de zoneamento urbano da Policlínica e do Centro Especializado de Reabilitação, **foi aprovado por unanimidade o zoneamento com a condicionante de quando os demais lotes 53, 68,80, 92 e 104 da quadra 63, localizados na zona 51 passarem para prefeitura eles também receberão o zoneamento de ZOE1.**

Item 08 – Solicitação de substituição de zoneamento urbano, acerca da obra de implantação da UBS Santos Dumont. Referência Ofício SEMFOP 221/2025 – PI 071/2025. Raul José da Costa explicou que se refere à Unidade de Atenção Primária à Saúde Porte II – UAPS ocupando os lotes 49 e 61, da quadra 2, zona 35, o primeiro com área de 600 m² e o outro com 300 m², aprovados através do parcelamento de solo urbano do Bairro Santos Dumont, ambos pertencentes ao patrimônio público municipal. Ao lote 49 foi atribuído, através da Lei Municipal 9.330 de janeiro de 2024, zoneamento Zona Residencial 1 (ZR1) e ao lote 61, fora atribuído Zona de Ocupação Específica 1 (ZOE1). Cabendo ao poder executivo a atribuição de regulamentar os parâmetros urbanísticos aplicáveis à Zona de Ocupação Específica 1 (ZOE1), sempre que sua ocupação for necessária através de legislação específica. A elaboração dos parâmetros é de competência do setor técnico e deve ter a anuência da CMUOS. A equipe técnica propôs os seguintes parâmetros referentes a área de saúde: - Coeficiente de aproveitamento máximo: 1,8; - Taxa de ocupação máxima: 75%; - Taxa de permeabilidade mínima: 15%; -. Afastamento de alinhamento: $\geq 1,50m$, quando existente; - Afastamento de divisa: $AD=0,07H+0,85$, mínimo 1,50, quando existente; - Usos permitidos: aqueles relacionados a serviços de saúde médico ambulatorial-hospitalar, assim como, os usos de apoio ou suporte para estas áreas. A área em questão fica na região abrangida pelo Aeroporto Brigadeiro Antônio Cabral e este teve sua classe alterada para 4 recentemente, exigindo consequentemente a adequação do Plano de Zoneamento de Ruído (PBZ), este documento é elaborado nos termos do Regulamento Brasileiro da Aviação Civil RBAC nº 161. O PBZR foi considerado no processo de revisão do Anexo V da Lei 9.3030/2024, tornando a área compreendida pelas curvas de ruído de 75 e 65 dB em Zona de Ocupação Específica 3, de acordo com o artigo 23 da referida Lei Municipal, compatibilizando assim o uso do solo nas áreas abrangidas pelo plano, que foi aprovado na reunião da CMUOS de 14/03/2025. A área em análise, por se tratar de equipamentos de saúde deve se tornar compatível com a legislação, portanto deve se adequar as normas do RBAC 161. Caso a ocupação de solo no entorno do aeródromo aconteça sem a observância dos usos compatíveis e incompatíveis previstos, a ANAC poderá criar restrições operacionais ao aeroporto. Segundo a equipe técnica faz-se necessário avaliar a viabilidade de implantação da UAPS por parte da Secretaria de Obras na área em análise, considerando o investimento necessário para adequação as normas do RBAC161. Por isso a equipe técnica propôs uma outra área, próxima da área atual, mas, fora da área compreendida pelas curvas de ruído de 75 e 65 dB, isto é, fora do limite do PBZR. Segundo Raul José da Costa o parecer técnico propõe uma nova área como um indicativo e não uma restrição à área e nem a votação da proposta pela CMUOS, a nova área seria destinada à implantação da UBS Santos Dumont, caso a Prefeitura avaliasse como inviável a construção na área originalmente pleiteada. Colocado em votação o Item 08 - solicitação de substituição de zoneamento urbano, acerca da obra de implantação da UBS Santos Dumont. Referência Ofício SEMFOP 221/2025 – PI 071/2025, **foi aprovado por unanimidade.** **Item 03 - Solicitação** de atribuição de zoneamento aos imóveis localizados no Bairro Santa Cruz em Santo Antônio dos Campos (Ermida) localizada entre as ruas Antônio Helena, Marílio João da Costa e Estrada Armando da Silva Pinto (Estrada do Tamboril), realizada através do Ofício CM 022/2025. Parecer técnico SEMFUP-DPU nº 012/2025 e Parecer técnico SEMFUP-DPU nº 013-25. Raul José da Costa,

diretor de Políticas Urbanas, explicou que o imóvel objeto desta solicitação se refere a antiga Gleba 800, da Zona 34, com 57.061,50 m² e que solicitação de atribuição de zoneamento já ocorreu em outros momentos. O entendimento técnico permanece, ainda agora, da irregularidade que incide sobre a criação destes imóveis e por isso, contrários a atribuição de zoneamento. Para a equipe técnica existe duas situações distintas de criação destes imóveis. Primeiramente corresponde ao desmembramento da gleba 800 com lotes destinados ao leito de vias públicas, aprovado junto ao Setor de Cadastro do Município com Registro nº 15.289/2006 e nº 11.860/2008, que por um vício de processo administrativo desrespeitou a Lei nº 2.429, de 29 de novembro de 1988, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano de Divinópolis. Esta lei estabelecia como procedimento para a “subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação com aberturas de novas vias de circulação, de logradouro públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes o processo de loteamento. Esta subdivisão e as que ocorreram depois criaram muitos lotes que segundo o sistema de tributação da prefeitura pertencem a 46 proprietários diferentes, este processo criou um parcelamento de solo irregular indo contra o art. 7º da lei de parcelamento em vigor prévia. *Artigo 7º - Da área total objeto do projeto de loteamento serão destinadas áreas para uso público que, em conformidade com as diretrizes e a localização determinadas pela Prefeitura, após anuência da comissão Municipal de Uso e Ocupação do Solo, correspondem, no mínimo, a 35% (trinta e cinco por cento) de gleba loteada, sendo 15% (quinze por cento), no mínimo dessas áreas, destinadas exclusivamente a equipamentos comunitários e áreas de uso público.* Das subdivisões da gleba 800 somente os imóveis localizados na quadra 150, zona 34 receberam zoneamento pela lei 8.106 de 24 de dezembro de 2015 de autoria da Câmara Municipal de Vereadores, apesar de parecer técnico contrário. A segunda situação é a abertura informal de vias passando dentro das glebas 100, 200 e 300, da zona 34. A subdivisão não aprovou as vias atualmente abertas no local, e demonstra a intenção de perpetuar a conduta irregular já que estas três glebas permanecem de propriedade da Imobiliária S C LTDA, proprietária da gleba 800, da zona 34, que originou o parcelamento irregular da primeira situação descrita. A partir desta situação foi solicitado orientação a Procuradoria Geral do Município. O Procurador Geral do Município Sr. Leandro Luiz Mendes respondeu que “Não vislumbro lastro jurídico para viabilizar o acolhimento da pretensão posta no Ofício 22/2025” visto que, “não havendo parcelamento de solo regular, devidamente aprovado, resta impossibilitada eventual atribuição de zoneamento”. O Diretor de Políticas Urbanas informou que a região já consta com infraestrutura instalada. A equipe técnica diz que antes da atribuição de zoneamento a área tem que ser regularizada, o empreendedor e dono das glebas tem que arcar com as obras necessárias de infraestrutura e que faça o repasse da área ao município conforme a legislação. Colocado em votação o item 03 - Solicitação de atribuição de zoneamento aos imóveis localizados no Bairro Santa Cruz em Santo Antônio dos Campos (Ermida) localizada entre as ruas Antônio Helena, Marcílio João da Costa e Estrada Armando da Silva Pinto (Estrada do Tamboril), realizada através do Ofício CM 022/2025. Parecer técnico SEMFUP-DPU nº 012/2025 e Parecer técnico SEMFUP-DPU nº 013-25. **Foram 8(oito) votos contrários a atribuição de zoneamento seguindo o parecer técnico e parecer jurídico e 1(um) voto a favor da atribuição de zoneamento. Item 04 - Solicitação de atribuição de zoneamento para os lotes 20,40,52,216,394,435,482,500 da zona 45, quadra 201. Processo 000009554/2024, PI: 367/2025. Raul José da Costa explicou que este processo se iniciou 2010 através do ofício 1021/2010 solicitando parecer quanto à subdivisão da gleba nº 250, zona 45, lugar denominado “fazenda do Areão” de propriedade de Antônio Castro de Medeiros. Foi informado ao proprietário que a subdivisão de terrenos, de lotes para edificação e abertura de vias, somente ocorre através do processo de loteamento, e que o empreendedor deveria seguir o**

trâmite legal cumprindo todas as etapas. Posteriormente o empreendedor entrou com novo pedido em 2013 solicitando atribuição de zoneamento do lote 40 da quadra 201, zona 45, este apresentou uma planta de subdivisão aprovada pela Diretoria de Cadastro e Fiscalização com o nº de registro 20233/11 aprovada em 20/04/2011 dos lotes 20,40,52,216,435,216,394,435,482,500. Neste período já estava em vigor a lei 2.429/88 de parcelamento do solo de regulamentação de loteamentos e desmembramentos. Da subdivisão da gleba 250, dos 8(oito) lotes gerados, 2(dois) foram repassados ao município, uma área de 1.556m² destinado área institucional e outra área, que antes era uma servidão, foi destinada a adequação da estrada velha de Serra Negra (estrada municipal secundária - segundo mapa rodoviário do município) e neste caso o requerente deveria obedecer ao limite de 15(quinze)m de área “non aedificandi”. Para o Sistema de Arrecadação Tributária do Município a estrada de Serra Negra não apresenta nenhum serviço de infraestrutura urbana, não permitindo abertura de lotes voltados para ela, conforme legislação 2.249/88. Na região existe uma via de nome José Gualberto Ribeiro, esta via até o limite do Bairro Jardim Real está legalizada. Já no trecho entre o lote 52, da quadra 201, falta informações, a Estrada Velha não apresenta dados de quem é o proprietário da área como, também, nenhuma documentação se a mesma foi repassada ao município. O empreendedor, durante todo processo, não apresentou nenhuma uma documentação cartográfica mostrando localização de mananciais, de cursos de água e mesmo de área de preservação permanente na gleba parcelada. Segundo a equipe técnica o parcelamento é caracterizado como loteamento e foi realizado em desacordo com a lei de parcelamento. Ao longo dos anos foram feitas comunicações e pareceres em relação a situação deste processo. Segundo informação da Diretoria de Cadastro e Fiscalização, em documento enviado a procuradoria, a via já existia como servidão e acesso a outros empreendimentos na região, portanto, não havendo necessidade de abertura de nova via. Em 2024 o empreendedor retornou com a mesma solicitação, o diretor de Políticas Urbanas mandou uma nova solicitação para a equipe técnica atual da Diretoria de Políticas Urbanas estes responderam que o parecer técnico seria o mesmo que foi feito anteriormente, a região seria um loteamento e não uma subdivisão. Segundo Raul José da Costa o parecer anterior da Procuradoria, encontrado, afirmava que na época deveria se seguir o parecer técnico, o Procurador de 2013 afirmou não ter competência para a análise da solicitação. No intuito de dar encaminhamento a nova solicitação, o diretor Raul José da Costa enviou os questionamentos para o Procurador Geral do Município Sr. Leandro Luiz Mendes, este respondeu que se trata de uma subdivisão e não um loteamento. O conselheiro Lucas Francisco Silva – ACID questionou a diferença deste processo para o processo anterior, Emerson Gregório da Silva – Diretor de Cadastro, Fiscalização e Aprovação de Projetos respondeu que no processo anterior Item 03 no empreendimento em análise “não existiam ruas e que estas foram abertas”. Neste processo do Item 04 - “a rua e a estrada já existiam, o empreendedor apenas alargou a via por exigência da prefeitura”. Colocado em votação o Item 04 - Solicitação de atribuição de zoneamento para os lotes 20,40,52,216,394,435,482,500 da zona 45, quadra 201. Processo 000009554/2024, PI: 367/2025. **Ficou aprovado com duas abstenções: do representante Rodrigo Amaral Ferreira do COMOB (Comissão de Mobilidade Urbana) e do representante Emerson Gregório da Silva da DICA (Diretoria de Cadastro, Fiscalização e Aprovação de Projetos).** **Item 06 – Regimento Interno.** O presidente Marco Túlio Silva Santos pediu que o diretor de Políticas Urbanas fizesse a leitura da proposta de modificação no Regimento Interno. O diretor fez a leitura para os conselheiros presentes. A conselheira Danusa de Oliveira Gontijo solicitou um tempo para leitura da nova proposta. Ficando para próxima reunião a discussão de possíveis propostas enviadas pelos conselheiros. **Item 09 – Assuntos Gerais** – O Presidente Marco Túlio Silva Santos agradeceu o apoio na aprovação das alterações na lei 9330/2024 informando que estas foram aprovadas na Câmara

Municipal de Vereadores na última sessão. Informou, também, que um grupo de pessoas juntamente com representantes do SINDUSCON e Construfort procurou os Secretários da SEMFUP e da SETTRANS, solicitando uma reunião, após a reunião os solicitantes ficaram responsáveis de encaminhar propostas relativas a questões de trânsito para os órgãos da Prefeitura. Marco Túlio Silva Santos informou que a lei 9330/2024 e suas alterações deve ser sancionada em data próxima. O presidente da CMUOS agradeceu a todos e encerrou a reunião. Eu Sandro Amaral Nogueira – Secretário Executivo lavrei esta ata.

Publicado por:

Jessica Teodoro Xavier

Código Identificador:C6A1A850

Matéria publicada no Diário Oficial dos Municípios Mineiros
no dia 13/05/2025. Edição 4018

A verificação de autenticidade da matéria pode ser feita
informando o código identificador no site:
<https://www.diariomunicipal.com.br/amm-mg/>

PARECER TÉCNICO SEMFUP-DPU Nº 021/2025

Divinópolis, 23 de abril de 2025.

À

Paulo José Silva

Secretário Municipal de Fiscalização de Obras Públicas e Planejamento

Avenida Paraná, nº 2.601 – Bairro São José

Divinópolis, Minas Gerais – CEP: 35.501-170

Sheila Salvino

Secretária Municipal de Saúde

Avenida Paraná, nº 2.601 – Bairro São José

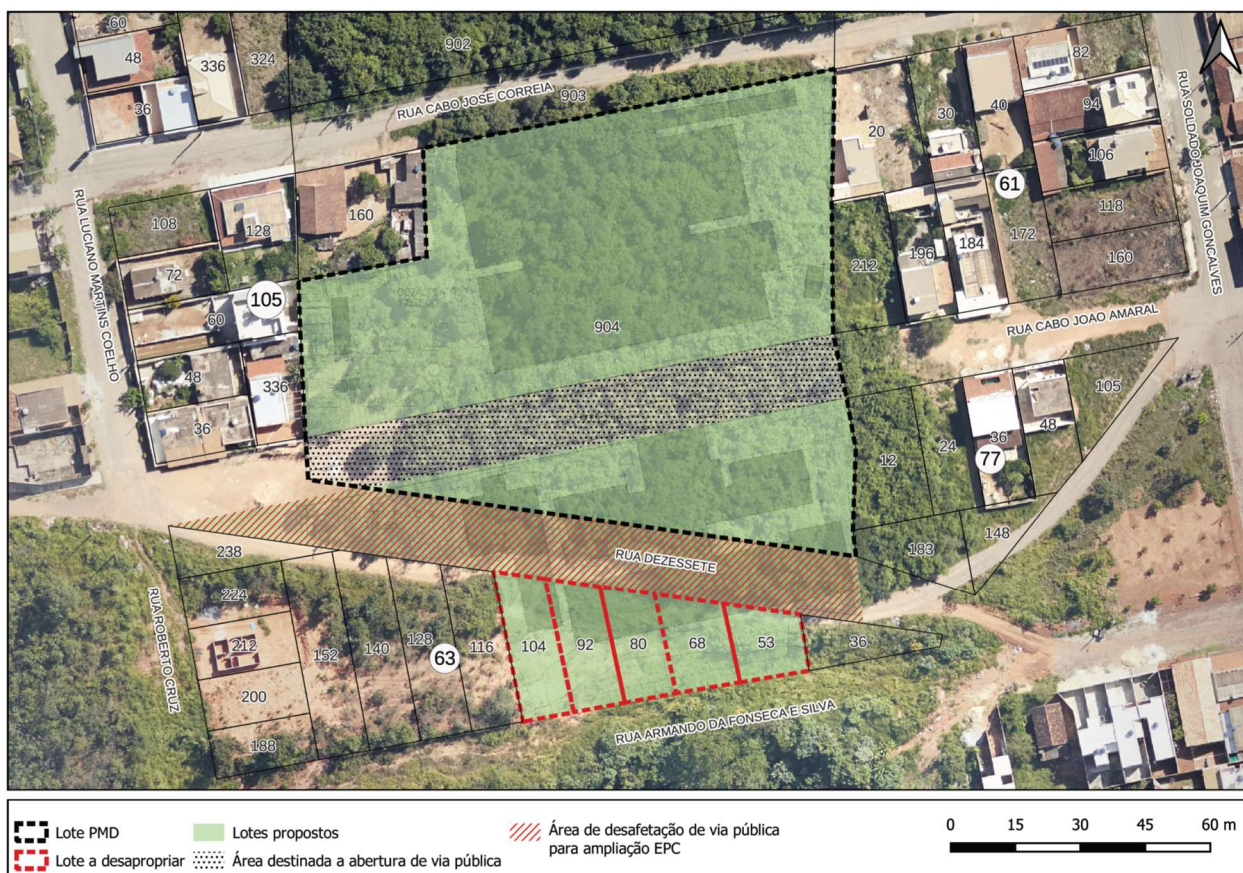
Divinópolis, Minas Gerais – CEP: 35.501-170

Assunto: Solicitação de enquadramento de zoneamento urbano. Referência Ofício SEMFOP 217/2025 – PI 070/2025.

O croqui apresentado indica a ocupação da Policlínica e do Centro Especializado de Reabilitação (CER) ocupando diferentes áreas, conforme representado na figura 1. Parte dos equipamentos previstos situam-se no lote inscrito sob o número 01.038.00040.00904, com área de 10.645,79m², resultante da subdivisão aprovada em 31/08/2022 sob o registro número 42.522/2022 e pertencente ao patrimônio municipal. Compõem também a área os lotes 53, 68, 80, 92 e 104 da quadra 63, localizados na zona 51. Estes lotes foram declarados de utilidade pública para fins de desapropriação de interesse público através do Decreto 16.636/2025, sendo destinado a construção dos equipamentos de saúde anteriormente descritos, cabe destacar que a desapropriação ainda não fora efetivada e encontra-se na etapa de avaliação imobiliária. Além disso, observa-se também a ocupação de trecho da Rua Dezessete, antiga rodovia municipal constante na Lei 1.316/77, e indicada como via pública com largura de 15 metros na subdivisão que gerou o lote 904 em continuidade a via aprovada no parcelamento de solo urbano do Bairro Realengo, sendo por esta razão necessária sua desafetação para posterior incorporação como área de equipamento público comunitário.



Avenida Paraná, nº 2.601, sala 102 – Bairro São José – Divinópolis, Minas Gerais – CEP: 35.501-170
(37) 3229-8185 – seplan.div@gmail.com



O parágrafo 1º do artigo em questão delega ao Poder Executivo a atribuição de regulamentar os parâmetros urbanísticos aplicáveis à Zona de Ocupação Específica 1 (ZOE1), sempre que sua ocupação for necessária. Essa regulamentação deverá ser formalizada por meio de lei específica, elaborada com a participação dos setores técnicos municipais competentes, com anuência da Comissão de Uso e Ocupação do Solo. Ressalta-se que tal regulamentação deve estar estritamente alinhada aos objetivos definidos na legislação vigente, os quais visam garantir a convivência adequada entre os diversos usos e atividades urbanas, por meio da adoção de critérios claros de localização e compatibilidade. Além disso, deve-se observar as características e potencialidades específicas de cada região do município, prevenindo conflitos de uso e promovendo a funcionalidade do espaço urbano. A norma também busca assegurar o adensamento populacional de forma equilibrada, compatível com a capacidade da infraestrutura urbana instalada, dos equipamentos públicos e dos serviços disponíveis, evitando a sobrecarga dos sistemas urbanos e preservando a eficiência e a qualidade dos espaços coletivos.

Nesse sentido, e com referência nas análises anteriores realizadas por esta equipe técnica para equipamentos destinados a área de saúde, propomos os parâmetros a seguir, o qual se adequa ao programa apresentado no croqui e consoante a ocupação do entorno:

- Coeficiente de aproveitamento máximo: 1,8
- Taxa de ocupação máxima: 75%
- Taxa de permeabilidade mínima: 15%
- Afastamento de alinhamento: $\geq 1,50\text{m}$, quando existente
- Afastamento de divisa: $AD=0,07H+0,85$, mínimo 1,50, quando existente
- Usos permitidos: aqueles relacionados a serviços de saúde médico-ambulatorial-hospitalar, assim como, os usos de apoio ou suporte para estas áreas.

Para os parâmetros não previstos será observado, no que couber, as normas a Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo, assim como, o Código de Obras e demais disposições legais pertinentes.

Quanto aos lotes 53, 68, 80, 92 e 104 da quadra 63 (zona 51), verifica-se que a estes foram atribuídos o zoneamento ZR3, assim como a todos os lotes do Bairro Residencial Castelo, conforme figura 2, não sendo possível realizar a alteração de zoneamento, uma vez que o processo de desapropriação se encontra em andamento. Assim, considerando o Decreto 16.636/2025, que declara de utilidade pública para fins de desapropriação de interesse público e destina área a construção dos equipamentos de saúde, solicitamos que quando da conclusão

do processo de geração dos lotes indicados no croqui (figura 3), seja encaminhado a esta Diretoria através do setor responsável, cópia da unificação e subdivisão para que possamos elaborar a minuta de lei atribuindo a este o zoneamento ZOE1 e regulamentando seu uso e ocupação com mesmos parâmetros urbanísticos atribuídos ao lote 01.038.00040.00904.



Figura 2: Área de análise, zoneamento atribuído conforme Anexo V da Lei 9.330/2024.

No que se refere a desafetação do trecho da Rua Dezesete, esta Diretoria se posiciona favorável considerando que a abertura proposta da Rua Cabo João do Amaral estabelecerá a ligação dos bairros Alterosa e Realengo, sem causar prejuízo ao trânsito de veículos e pedestres e propiciando melhoria à mobilidade da região.



Figura 3: Lotes propostos.

Sem mais para o momento, porém à disposição para esclarecimentos.

Atenciosamente,

Análise técnica:

(Assinado Digitalmente)
Délcio Marques do Carmo Júnior
Arquiteto e Urbanista
CAU A58546-7

(Assinado Digitalmente)
Nara Cordeiro Valério
Arquiteta e Urbanista
CAU A45513-0

MINUTA PROJETO DE LEI Nº XX/2025

Atribui e regulamenta zoneamento de uso e ocupação do solo ao lote 904, da quadra 40, na zona 38, situado no lugar denominado Fazenda do Pari neste Município.

Art. 1º. Fica atribuído ao lote 904, da quadra 40, na zona 38, situado no lugar denominado Fazendo do Pari, o zoneamento de uso e ocupação do solo Zona de Ocupação Específica 1 – ZOE1, nos termos da Lei 9.330, de 03 de janeiro de 2024.

Parágrafo Único. Na descontinuidade do uso de caráter público ao(s) lote(s) a que se refere o caput do artigo, o(s) mesmo(s) será(ão) descaracterizado(s) da condição de Zona de Ocupação Específica 1 – ZOE1, sendo necessário a atribuição de novo zoneamento.

Art. 2º. O uso e ocupação destes imóveis obedecerá aos seguintes parâmetros:

I - Coeficiente de aproveitamento máximo: 1,8;

II - Taxa de ocupação máxima: 75%;

III - Taxa de permeabilidade mínima: 15%;

IV - Afastamento de alinhamento: $\geq 1,50\text{m}$, quando existente;

V - Afastamento de divisa: $AD=0,07H+0,85$, mínimo 1,50, quando existente;

VI - Usos permitidos: aqueles relacionados a serviços de saúde médico-ambulatorial-hospitalar, assim como, os usos de apoio ou suporte para estas áreas.

Art. 3º. Para as situações não previstas por esta Lei será observado, no que couber, as normas legais estabelecidas pelas leis municipais nº 9.330, de 03 de janeiro de 2024 e Lei nº 9350/2024 e suas modificações posteriores, assim como, demais disposições legais pertinentes.

Art. 4º. Revogam-se as disposições em contrário.

Art. 5º. Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação.

Divinópolis, XX de XXXXX de 2025.

Gleidson Gontijo de Azevedo
Prefeito

Justificativa

A proposição de lei que ora temos a elevada honra de submeter à apreciação e soberana deliberação desse nobre e esclarecido legislativo, atribui zoneamento ao lote 904, da quadra 40, na zona 38, situado no lugar denominado Fazenda do Pari, pertencente ao patrimônio público municipal, conforme a Lei 9.330 de 03 de janeiro de 2024, que dispõe sobre o uso e ocupação do solo no Município de Divinópolis, tendo como finalidade sua ocupação por equipamentos públicos de saúde, composto pela Policlínica e Centro Especializado de Reabilitação (CER).

Como é de conhecimento dos nobres edis, para que os imóveis localizados dentro do perímetro urbano e/ou de expansão urbana possam ser ocupados e cumprirem sua função social conforme descrito no Estatuto das Cidades (Lei Federal 10.257/2001), é necessário que sejam classificados com zoneamento que definirá os parâmetros de uso e ocupação do solo que deverão ser seguidos para a aprovação de projetos e construção no município. Nesse sentido, é atribuído ao lote 904, da quadra 40, na zona 38 o zoneamento de uso e ocupação do solo Zona de Ocupação Específica 1 – ZOE1, nos termos da Lei 9.330, de 03 de janeiro de 2024, observando o disposto no artigo 21 da referida Lei, que define que a ZOE1 “compreende porções do território, espaços, estabelecimentos e instalações sujeitas à preservação paisagística, histórica ou artística, assim como equipamentos públicos urbanos e/ou de interesses comunitários e áreas de valor estratégico para a segurança pública, sem fins lucrativos, caracterizadas pelos setores municipais competentes”.

O parágrafo 1º do referido artigo autoriza o Poder Executivo “a regulamentar os parâmetros urbanísticos da ZOE1, sempre que for necessária sua ocupação, por meio de lei específica e considerando os setores municipais competentes e a Comissão de Uso e Ocupação do Solo”. Nesse sentido, e com referência nas análises anteriores realizadas para equipamentos destinados a área de saúde, propomos os parâmetros apresentado no projeto de lei, o qual se adequa ao programa apresentado no croqui e consoante a ocupação do entorno

Sendo assim, rogamos, pois a pronta atenção na análise do projeto em tela, que com certeza, obterá desse nobre e esclarecido Legislativo, a sábia e merecida aprovação.

Valemo-nos da oportunidade para reiterar a V. Exa. e seus ilustres pares, os nossos protestos de elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente,

Gleudson Gontijo de Azevedo
Prefeito Municipal

Assinantes

- ✓ **Delcio Marques Do Carmo Junior**
Assinou em 24/04/2025 às 09:37:04 com o certificado avançado da Betha Sistemas e possui a identidade verificada com o CPF ***.856.138-**
Eu, Delcio Marques Do Carmo Junior, estou ciente das normas descritas na Lei nº 14.063/2020, no que se refere aos tipos de assinaturas consideradas como válidas para a prática de atos e interações pelos Entes Públicos.
- ✓ **Nara Cordeiro Valerio**
Assinou em 24/04/2025 às 10:07:02 com o certificado avançado da Betha Sistemas e possui a identidade verificada com o CPF ***.659.276-**
Eu, Nara Cordeiro Valerio, estou ciente das normas descritas na Lei nº 14.063/2020, no que se refere aos tipos de assinaturas consideradas como válidas para a prática de atos e interações pelos Entes Públicos.

Veracidade do documento



Documento assinado digitalmente.
Verifique a veracidade utilizando o QR Code ao lado ou acesse o site **verificador-assinaturas.plataforma.betha.cloud** e insira o código abaixo:

310**GZ9****D9Q****L6R**

Assinantes

Veracidade do documento



Documento assinado digitalmente.
Verifique a veracidade utilizando o QR Code ao lado ou acesse
o site **verificador-assinaturas.plataforma.betha.cloud** e insira o código abaixo:

92Z**Q6Q****JM3****Z5W**