

---

**ESTADO DE MINAS GERAIS**  
**PREFEITURA DE DIVINÓPOLIS**

---

**PREFEITURA MUNICIPAL DE DIVINÓPOLIS**  
**ATA DA REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO MUNICIPAL DE USO E**  
**Ocupação do Solo de Divinópolis – MG. REALIZADA EM 25 DE**  
**ABRIL DE 2.023**

Aos 25 (vinte e cinco) dias do mês de abril de 2.023 (dois mil e vinte e três), às 08:30 hs, em primeira convocação, reuniram-se na Sala de Reuniões da SETTRANS, os membros indicados para composição da Comissão Municipal de Uso e Ocupação do solo, nomeados através dos Decretos n.ºs. 14.259/21, 14.332/21, 14.603/21 e 15.242/22, a seguir: Willian Araújo, Diretoria de Políticas Urbanas, Presidente em exercício; Eduardo Augusto Nunes Soares, SINDUSCON-CO; Márcio Dinis Mourão, ACID; Deivid Lucas Soares de Souza, CODEMA; Verginia Margareth Martins, COMPAC; Aluísio Carlos da Silveira, FAMBACORD; Fernando Henrique, Gabinete do Prefeito; Leonardo Avelino de Almeida, OAB; Cleber Adriano de Carvalho, CRECI; Victor Rodrigo S. Moreira, SETTRANS e Luiz Fernando Guimarães Borges, Secretário Executivo e Gilberto Prado Barbosa, Diretoria de Políticas Urbanas, Prefeitura Municipal. **01 – Abertura:** O Secretário Executivo, Luiz Fernando Guimarães Borges, justificou as ausências dos membros Marco Túlio Silva Santos, Secretaria Meio Ambiente e Políticas de Mobilidade Urbana, Presidente; Policar Oliveira da Silva, Sindicato dos Trabalhadores na Construção Imobiliária e José Hugo Rodrigues, CREA. Após verificação do quórum regimental, o Presidente, em exercício, Willian de Araújo, abriu a reunião passando a analisar os assuntos previstos em Pauta. Foi solicitado a inclusão na Pauta dos Pareceres Técnicos 021, 022, 023 e 039 referentes a alterações de zoneamento que foram concluídos após o envio da Pauta. Colocado em votação a solicitação de inclusões na Pauta foi aprovado por unanimidade. **02 – Parecer Técnico SEPLAN-DPU nº 008/2023. Requerente: Diretoria de Políticas Urbanas. Assunto: solicita esclarecimentos acerca de dúvidas na Tabela C do anexo III da LUOS, em resposta ao ofício SETTRANS-GPT nº 0049/2023.** O Presidente, em exercício, Willian de Araújo, apresentou o Parecer Técnico elaborado pela equipe técnica da Diretoria de Políticas Urbanas, a seguir: “Analisando o questionamento exposto, entendemos que o primeiro aspecto que deve ser avaliado está relacionado à classificação do empreendimento como Polo Gerador de Tráfego. No e-mail enviado, anexo ao Ofício SETTRANS – GPT nº 0049/2023 e a este parecer, o proponente indica que o empreendimento é composto por 04 (quatro) quadras de areia descobertas de 250 m<sup>2</sup> (duzentos e cinquenta metros quadrados) cada, além de uma área de bar de aproximadamente 80 m<sup>2</sup> (oitenta metros quadrados) e um vestiário de 45 m<sup>2</sup> (quarenta e cinco metros quadrados). A Lei nº 2.418 de 18 de novembro de 1988 – Lei de Uso e Ocupação do Solo estabelece em seu artigo 37 o critério de classificação de edificações/atividades como polo gerador de tráfego e, em seu inciso XVI, estabelece que serão classificadas PGT as quadras de esportes descobertas com área edificada acima de 500 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados)”. Em seu Anexo IV – Glossário, a LUOS define que “Área Edificada – É a soma das áreas com cobertura do edifício”. Considerando a descrição enviada do empreendimento, serão consideradas área edificada somente os 125 m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados) que correspondem ao bar e ao vestiário, portanto, o empreendimento objeto deste questionamento não seria classificado como Polo Gerador de Tráfego por possuir área edificada inferior ao estabelecido pelo Artigo 37. Por não ser enquadrado como PGT, a exigência de vagas de estacionamento fica atrelada à aplicação da Tabela “B” do Anexo III. Em relação ao questionamento inicialmente exposto sobre a aplicação da Tabela C do Anexo III, entendemos que, reiterando o evidenciado anteriormente, sua aplicação somente será necessária se a edificação tiver área coberta acima de 500 m<sup>2</sup> (PGT) e o número mínimo de vagas de estacionamento necessário, deve ser calculado tendo como parâmetro a quantidade de quadras descobertas propostas: 3 vagas de estacionamento para cada quadra descoberta. Diante do exposto, no

nosso entendimento não há dúvidas sobre os parâmetros estabelecidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo.”. Colocado em votação os membros presentes acompanharam, por unanimidade, o entendimento contido no Parecer Técnico SEPLAM-DPU 008/2023. 03 – PA 18858/2022 e PI 165/2022. Ofício DICA 1160/2022, Requerente: Flávio Antônio de Oliveira. Solicita alteração na Lei 7.817/2014, que cria as glebas denominadas “Cidade Tecnológica”. O Presidente, em exercício, Willian de Araújo, apresentou o Parecer Técnico elaborado pela equipe técnica da Diretoria de Políticas Urbanas, a seguir: “As glebas objeto desta solicitação são compostas pelas Área 01 (Matrícula 133067), Área 02 (Matrícula 133068), Área 08 (Matrícula 133704) e Gleba H (Matrícula 133059). Para as três primeiras fora apresentado a matrícula de registro de imóvel, sendo possível identificar o registro anterior, registro no 7244 especificado na Lei no 7.817/2014. Para a Gleba H apresentou-se a Escritura Pública de Compra e Venda, não sendo possível estabelecer o histórico da área a partir do documento. Figura 3: Áreas de análise. Para os imóveis identificados através das matrículas, verificou-se que pertenciam inicialmente a Interpar Empreendimentos Participações LTDA, a qual comercializou as propriedades individualizadas a terceiros, evidenciando o entendimento por parte da empresa quanto a inviabilidade de implantação da “Cidade Tecnológica do Centro-Oeste/Divinópolis-MG”. Sendo esta uma das empresas responsáveis pela implantação do projeto, como já citado anteriormente e evidenciado em artigo [1] publicado no site da Prefeitura Municipal de Divinópolis em 25/04/2014 com o título “Criada oficialmente a Cidade Tecnológica”, que descreve o projeto e indica os empreendedores envolvidos. A Cidade Tecnológica visa promover: a pesquisa e inovação tecnológica, o estímulo e cooperação entre as instituições de pesquisa, universidades e empresas, bem como dar suporte ao desenvolvimento de atividades empresariais intensivas em conhecimento, com aporte de empresas, instituições de pesquisa e serviços de apoio, além de parte de espaço poder ser destinada a fins residenciais. O investimento será feito por um “pool” de empresas privadas e fundos de investimentos, entre elas a Interpar Empreendimentos e Participações Ltda, proprietária do terreno onde será construído o complexo. A concepção do projeto é do World Class Company Institute (WCCI), braço do World Trade Center (WTC) do Brasil. Também participa do projeto a BHZ Arquitetura e Gerenciamento. Para o prefeito, Vladimir Azevedo, a iniciativa materializa um projeto inovador e abre um novo ciclo na área de desenvolvimento econômico em Divinópolis. Ante ao exposto, considerando que a criação da Zona de Urbanização Específica, não foi o instrumento legal adequado a criação da área, tendo em vista a existência das Áreas Especiais” previstas no Plano Diretor, sendo tampouco objeto de discussões nos estudos de diagnóstico e audiências públicas, considerando ainda que após a vigência da lei que cria e delimita a “Cidade Tecnológica do Centro-Oeste/Divinópolis-MG”, houve subdivisão e comercialização de terrenos evidenciando o entendimento por parte da empresa quanto a inviabilidade de implantação do empreendimento, recomendamos: A revogação total da Lei no 7.817/2014, que institui no Município a ZUE – Zona de Urbanização Específica, denominada “Cidade Tecnológica do Centro Oeste de Minas Gerais”, e dá outras providências; A revogação da alínea “a” do inciso XI do artigo 4o da Lei Complementar no 169/2014; A definição de estudos para a definição de locais adequados a instituição de ADEI – Área Industrial no município de Divinópolis.”. Colocado em votação os membros presentes acompanharam, por unanimidade, as recomendações contidas no Parecer Técnico APROVANDO a revogação total da Lei 7.817/14, a revogação da Alínea “a” do inciso XI do artigo 4o da Lei Complementar no 169/2014; A definição de estudos para a definição de locais adequados a instituição de ADEI – Área Industrial no município de Divinópolis. 04 – PA 01649/2023 e PI 04/2023. Requerente: Devaci Pinto Gontijo Filho. Solicita anuência para edificação comercial com área de 5.100,00m², localizada à Avenida Autorama, Gleba 100, Zona 003. O Presidente, em exercício, Willian de Araújo, apresentou a solicitação de anuência para aprovação de construção de edificação comercial com área de 5.100,00 metros quadrados requerida por Devaci Pinto Gontijo Filho. Colocado em votação a solicitação de anuência foi aprovada por unanimidade. 05 – PA 13768/2023 e PI 072/2023. Requerente: Isabella Vargas Fernandes. Solicita anuência para construção de

**edificação comercial com área de 2.4157,88m<sup>2</sup>, localizada à Rua 1, Lote 400, Quadra 35, zona 53, Bairro Copacabana.** O Presidente, em exercício, Willian de Araújo, apresentou a solicitação de anuência para aprovação de construção de edificação comercial com área de 2.417,88 metros quadrados requerida por Isabella Vargas Fernandes. Colocado em votação a solicitação de anuência foi aprovada por unanimidade. **06 – PA 18311/2023 e PI 073/2023. Requerente: São Bento Locação de Imóveis. Solicita anuência para construção de edificação comercial com área de 2.180,80m<sup>2</sup>, localizada à Rua Santa Rita de Cássia, lote 700, quadra 159, zona 47, Prolongamento III do Bairro Bom Pastor.** O Presidente, em exercício, Willian de Araújo, apresentou a solicitação de anuência para aprovação de construção de edificação comercial com área de 2.180,80 metros quadrados requerida por São Bento Locação de Imóveis. Colocado em votação a solicitação de anuência foi aprovada por unanimidade. **07 – PA 00892/2023 e PI 03/2023. Requerente: Maria Aparecida de Lacerda. Solicita atribuição de zoneamento para o lote 238, quadra 144, zona 45, localizado à Rua José Tavares no Bairro Quintino.** O Presidente, em exercício, Willian de Araújo, apresentou o Parecer Técnico elaborado pela equipe técnica da Diretoria de Políticas Urbanas, a seguir: “Tendo como referência o parecer técnico acima descrito, e levando-se em consideração que para que o imóvel exerça sua função social legitimamente, sem que se causem prejuízos à mobilidade urbana do local e à vizinhança, é determinante avaliar o zoneamento que permita atividades sem grandes impactos urbanísticos ou mesmo que demandem uma oferta de infraestrutura que a localidade não consiga ofertar. Assim, de acordo com a lei 2.418/1988 e seus anexos I e II, a classificação ZR-2 (Zona Residencial 2) é a mais indicada ao espaço, a fim de possibilitar a ocupação consciente e o ordenamento urbanístico eficiente; Diante do exposto, e considerando: · Que esta análise se baseia em princípios para alteração/atribuição de zoneamento já estudados pelos técnicos da PMD, após a observação de critérios técnicos para a revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo do Município, como infraestrutura local, ocupação predominante, características funcionais da via e questões ambientais; · Que quando se atribui um determinado zoneamento, agregado a ele estão todos os índices e parâmetros de ocupação que definirão as características de cada região; · Que é direito dos possuidores de imóveis em situação cadastral regular, solicitar a atribuição de zoneamento do imóvel; · Que os imóveis devem desempenhar sua função social, em conformidade com o Estatuto das Cidades (Lei Federal 10.257/2001) e para tal, é necessário zoneamento de uso e ocupação do solo; RECOMENDAMOS: A atribuição de ZR-2 (Zona Residencial 2) ao lote 258, quadra 144, zona 45, visto que esta classificação é a mais adequada ao local de forma a não acarretar em conflitos de vizinhança e nem sobrecarga da infraestrutura presente na região, além de possibilitar o aproveitamento do imóvel atualmente sem zoneamento”. Colocado em votação os membros presentes acompanharam, por unanimidade, as recomendações contidas no Parecer Técnico APROVANDO a atribuição de ZR-2 (Zona Residencial 2) ao lote 258, quadra 144, zona 45. **08 – PA 02395/2023 e PI 011/2023. Requerente: Carvalho e Carvalho. Solicita alteração de zoneamento para o Bairro Solaris. Passando da condição de ZR-3 para ZR-2.** O Presidente, em exercício, Willian de Araújo, apresentou o Parecer Técnico elaborado pela equipe técnica da Diretoria de Políticas Urbanas, a seguir: “A análise da solicitação de alteração de zoneamento do Bairro Residencial Solaris, feita por Carvalho e Carvalho Empreendimentos Imobiliários LTDA através do PA 2395/2023. O requerimento solicita a alteração do zoneamento do parcelamento que atualmente é caracterizado como Zona Residencial 3 - ZR 3, para Zona Residencial 2 - ZR 2. O “Bairro Residencial Solaris” obteve emissão de suas diretrizes junto a Secretaria Adjunta de Meio Ambiente e Políticas Urbanas para aprovação do parcelamento do solo urbano em 22 de janeiro de 2013 e, em atendimento ao §2º do Artigo 17 da Lei nº 2429 de 29 de novembro de 1988, indicava como direcionamento para a futura atribuição do zoneamento do parcelamento da gleba: &quot;1.3 O zoneamento a ser adotado para o parcelamento será: Zona Especial 3 - ZE 3 para as áreas destinadas a equipamento público comunitário e urbano; Zona Especial 2 – ZE 2 para as áreas de preservação permanente e as áreas verdes e; Zona Residencial 3 - ZR 3 para os lotes a serem comercializados. Posteriormente a aprovação do parcelamento o proprietário da gleba deverá encaminhar o pedido de

zoneamento para a Comissão de Uso e Ocupação do Solo.” Para a emissão de diretrizes são analisados diversos aspectos do imóvel e do projeto urbanístico apresentado. A gleba que parcelada deu origem ao Bairro Residencial Solaris, apresentava características principalmente de declividade acentuada, cursos d’água e nascentes, que demandavam um maior controle do adensamento da região. Com a aprovação do parcelamento, foi solicitada a atribuição de zoneamento para os imóveis originados neste procedimento e outra análise foi realizada, visto que no decorrer do processo, algumas características do projeto podem sofrer alterações. A análise técnica para atribuição de zoneamento verificou a permanência das condições já indicadas nas diretrizes e recomendou aos lotes destinados à construção particular o zoneamento ZR 3, sendo aprovado por unanimidade pelos membros da Comissão de Uso e Ocupação do Solo na reunião que ocorreu em 21 de setembro de 2017. Em 25 de maio de 2018, a lei nº 8.463/2018 atribuindo zoneamento ao Solaris foi aprovada na Câmara Municipal de Divinópolis. Deste período até o presente momento, não ocorreram mudanças significativas no parcelamento que justifiquem uma alteração no zoneamento. O quadro comparativo apresentado indica que, a alteração de ZR 3 para ZR 2, representa pouca mudança em relação a verticalização e lista de categoria de usos/atividades permitidas, entretanto representa uma mudança significativa na permissão de ocupação dos lotes que passariam de uma Taxa de Ocupação de 50% para 75%. Em janeiro de 2022, foram amplamente noticiados os danos materiais causados aos moradores no bairro Campina Verde, bairro vizinho do Residencial Solaris, em decorrência da sobrecarga da drenagem pluvial durante o período de chuva. A declividade de ambos os parcelamentos leva o escoamento das águas pluviais para a calha do córrego da Estiva (Imagem 1) que “em dias normais é como um “fio d’água”” 1 , mas episódios de chuvas de grande intensidade ou em período de chuva ininterrupta como as de janeiro de 2022, “o córrego virou um grande rio e transbordou, atingindo casas no Bairro Campina Verde” 1 . Permitir o aumento da Taxa de Ocupação Máxima, principalmente pela não obrigatoriedade na legislação municipal vigente de reservar uma área do solo permeável, é corroborar o problema de drenagem pluvial já existente, levando ao agravamento dos efeitos das inundações na região. O Projeto de Lei Ordinária do Executivo Municipal nº 61/2021, que propõe a revisão de todos os parâmetros da Lei de Uso e Ocupação do Solo e se encontra na Câmara Municipal aguardando por avaliação, apresenta o ZR-3 com Taxa de Ocupação Máxima de 60% (sessenta por cento) e, apesar de representar um acréscimo em 10% (dez por cento) do que é permitido hoje, resultará em um impacto reduzido por estar associada a obrigatoriedade da Taxa de Permeabilidade Mínima de 25% (vinte e cinco por cento) e aos afastamentos mínimos de 3,00 m (três metros) do alinhamento e 1,50 m (um metro e meio) das divisas. Cabe ressaltar que, ao informar neste parecer técnico as alterações da Taxa de Ocupação e Taxa de Permeabilidade propostas no PLEM 61/2021 para ZR 3, verifica-se que estas alterações fazem parte de um conjunto de atualizações de parâmetros urbanísticos interdependentes e não podem ser considerados separadamente. Diante do exposto, recomendamos a permanência do zoneamento Zona Residencial 3 – ZR3 para o Bairro Residencial Solaris.”

Colocado em votação os membros presentes acompanharam, por unanimidade, as recomendações contidas no Parecer Técnico para a permanência do zoneamento Zona Residencial 3 – ZR3 para o Bairro Residencial Solaris. **09 – Indicação nº 1546/2022 Gabinete do Vereador Ney Burguer. Requerente: Vereador Ney Burguer. Solicita análise de anteprojeto para alteração de zoneamento dos lotes da quadra 008 e 009, zona 10, com frente para a Rua Minas Gerais, passando da condição de ZR-1 para ZC-1.** O Presidente, em exercício, Willian de Araújo, apresentou o Parecer Técnico elaborado pela equipe técnica da Diretoria de Políticas Urbanas, a seguir: “Em primeiro momento, cabe expor o que rege a legislação municipal quanto à iniciativa de projetos de lei que alteram os parâmetros urbanísticos vigentes em Divinópolis. A Lei Orgânica de Divinópolis, em seu artigo 62, inciso XX, indica que a proposição de leis urbanísticas é de atribuição do prefeito, com o objetivo de manter o ordenamento urbano, conforme segue: “Art. 62. Compete ao Prefeito, entre outras atribuições: (...) XX - aprovar projetos de edificação pública e planos de loteamento, arruamento e zoneamento para fins urbanos;” Além do mais, o mesmo instrumento legislativo em seu artigo 129, parágrafo único, inciso X, dita também a

necessidade de o poder público manter um plano municipal de meio ambiente e recursos naturais, como forma de manter o uso racional do meio físico e biológico. Para manutenção deste plano é necessário definir as formas de uso e ocupação do solo através de planejamento que englobe diagnóstico, análise técnica e indicação de diretrizes de gestão do espaço, respeitando a conservação da qualidade ambiental. Visto isso, pode-se verificar que junto à proposta indicada no anteprojeto apresentado, não há anexado nenhum estudo técnico ou justificativa para que seja feita a alteração solicitada. Entretanto, a área para qual este anteprojeto de lei propõe alteração de zoneamento passou por análise técnica desta secretaria durante a confecção do Anexo V do Projeto de Lei Ordinária do Executivo Municipal nº 61/2021 que “Dispõe sobre o uso e ocupação do solo no Município de Divinópolis”, projeto de lei que aguarda a apreciação dos nobres vereadores desde 24/05/2022, data de sua última movimentação na Câmara Municipal. No PLEM 61/2021, os lotes com testadas voltadas para a Rua Minas Gerais nas quadras 008 e 009 da zona 10, onde estão localizados os lotes em questão, são classificados como Zona Corredor 4 - ZCO4, zoneamento que será criado com a aprovação do projeto de lei para fomentar a instalação de serviços e comércio nas vias que estabelecem conexões entre os bairros da cidade e que é uma mudança compatível com o entorno residencial e a infraestrutura atualmente instalada nesta região. O anteprojeto de lei apresentado pelo Sr. Vereador Ney Burguer, propõe que estes lotes voltados para a Rua Minas Gerais sejam alterados para Zona Comercial 1 – ZC1, alterando radicalmente a altura máxima das edificações e permitindo categorias de uso que passariam a incluir atividades conflitantes com o entorno residencial. No Anexo I deste parecer, apresentamos um quadro comparativo entre o ZR1, o ZC1 e o ZCO4 do PLEM 61/2021. Na justificativa apresentada para esta alteração, verifica-se uma inversão dos conceitos urbanísticos, onde o zoneamento é apenas um produto alterado conforme necessidades individuais, pois sua intenção é “permitir que alguns comerciantes que possuem suas empresas no referido local, consigam o alvará de funcionamento para legalizar suas empresas que já funcionam há anos, pois o zoneamento atual não permite”. Ou seja, este pedido de alteração de zoneamento visa beneficiar empreendimentos não regulares, instalados desrespeitando a legislação vigente, em uma prática que pune arbitrariamente todos aqueles que cumprem com as obrigações legais. O fundamento básico de uma Lei de Uso e Ocupação do Solo é planejar o território de forma ampla, harmonizando o interesse da coletividade com o direito individual de seus habitantes e a alteração de zoneamento para outro mais permissivo pode gerar conflitos significativos no entorno, se considerarmos todos os parâmetros de construção e ocupação estabelecidos para cada uma das zonas, principalmente as taxas de ocupação, instalação de comércio e serviços principais e de médio porte, e polos geradores de tráfego, trazendo prejuízos para o entorno imediato, mas também para a população residente na região. Com base no que foi exposto, recomendamos a manutenção da classificação atual de ZR-1 para os lotes com testadas voltadas para a Rua Minas Gerais nas quadras 008 e 009 da zona 10, visto que esta região não comporta a drástica mudança de zoneamento proposta sob o risco de se permitir, uma maior verticalização e consequentemente um maior adensamento populacional, além da ampliação de atividades e serviços incompatíveis com as características da região do entorno e com a capacidade da infraestrutura instalada atualmente. Com relação ao Projeto de Lei Ordinária do Executivo Municipal nº 61/2021, é importante informar que este foi enviado pelo Prefeito Gleidson Azevedo e apresentado na Câmara de Vereadores em 08 de julho de 2021, e posteriormente em 23 de maio de 2022, enviou a Mensagem Substitutiva – Ofício nº 064/2022 que foi distribuída em 24/05/2022 para as Comissões de Justiça e de Administração da Câmara Municipal de Vereadores permanecendo sem movimentação desde então.”. Colocado em votação os membros presentes acompanharam, por unanimidade, as razões contidas no Parecer Técnico recomendando a manutenção da classificação atual de ZR-1 para os lotes com testadas voltadas para a Rua Minas Gerais nas quadras 008 e 009 da zona 10. 10 - Ofício CM – 012/2023

**Procuradoria/Consultoria Legislativa. Requerente: Vereador Israel da Farmácia. Solicita análise do projeto de lei CM 023/2023, de autoria do Vereador Rodrigo Kaboja, que altera o zoneamento dos lotes da quadra 025, zona 026, localizados à Rua do Estanho, Bairro São João de Deus, passando da condição de ZR-2 para**

**ZUM.** O Presidente, em exercício, Willian de Araújo, apresentou o Parecer Técnico elaborado pela equipe técnica da Diretoria de Políticas Urbanas, a seguir: “Com relação à solicitação encaminhada através do ofício 012/2023, datado de 08 de março de 2023, temos a informar que segundo o anexo VI, Mapa de Zoneamento, da Lei 2418/1988 – Lei de Uso e Ocupação do Solo, a referida quadra é classificada atualmente como Zona Residencial 1 (ZR1) e Zona Especial 4 (ZE4), conforme pode ser verificado na imagem apresentada e não como Zona Residencial 2 (ZR2), de acordo com o descrito no projeto de lei 023/2023 apresentado. Vale ressaltar que parte da quadra 25, da zona 26, de acordo com o anexo VI da LUOS, é classificada como Zona Especial 4 – ZE-4, região essa que, compreende os espaços com ocupação irregular do ponto de vista jurídico e urbanístico, caracterizados por habitações subnormais e população economicamente carente, conforme definido no artigo 13, parágrafo 3º da Lei 2418/88 – Lei de Uso e Ocupação do Solo. A representação da área de abrangência da ZE4, na zona 26, pode ser verificada na imagem 2, e corresponde à região interna ao perímetro do polígono traçado. Em primeiro momento, cabe expor o que rege a legislação municipal quanto à iniciativa de projetos de lei que alteram os parâmetros urbanísticos vigentes em Divinópolis. A Lei Orgânica de Divinópolis, artigo 62, inciso XX, indica que a proposição de leis urbanísticas é de atribuição do prefeito, com o objetivo de manter o ordenamento urbano, conforme segue: “Art. 62. Compete ao Prefeito, entre outras atribuições: (...) XX - aprovar projetos de edificação pública e planos de loteamento, arruamento e zoneamento para fins urbanos;” Além do mais, o mesmo instrumento legislativo em seu artigo 129, parágrafo único, inciso X, dita também a necessidade de o poder público manter um plano municipal de meio ambiente e recursos naturais, como forma de manter o uso racional do meio físico e biológico. Para manutenção deste plano é necessário definir as formas de uso e ocupação do solo através de planejamento que englobe diagnóstico, análise técnica e indicação de diretrizes de gestão do espaço, respeitando a conservação da qualidade ambiental. Visto isso, pode-se verificar que junto à proposta indicada no anteprojeto apresentado, não há anexado nenhum estudo técnico ou justificativa para que seja feita a alteração solicitada. Entretanto, a área para qual este projeto de lei propõe alteração de zoneamento passou por análise técnica desta secretaria durante a confecção do Anexo V do Projeto de Lei Ordinária do Executivo Municipal nº 61/2021 que “Dispõe sobre o uso e ocupação do solo no Município de Divinópolis”, projeto de lei que aguarda a apreciação dos nobres vereadores desde 09/02/2023, data de sua última movimentação na Câmara Municipal. No PLEM 61/2021, os lotes inseridos na quadra 25, da zona 26 estão classificados como Zona Residencial 1 (ZR1) (Lote com testada para a Rua do Bronze) e Zona Residencial 2 (ZR2) (os demais lotes), o que pode ser conferido na imagem 3. Conforme o inciso II do Art. 14 do PLEM 61/2021: II - Zona Residencial 2 (ZR2), atribuída às áreas urbanas de caráter majoritariamente residencial, onde a infraestrutura urbana existente possui restrições que impeçam uma diversificação de atividades de média área de abrangência, também pode ser caracterizada pelas áreas que possuem restrições ambientais que impliquem necessidade de controle populacional, ou mesmo pelas áreas de ocupação espontânea da cidade, que ocorreram anteriormente à publicação das leis urbanísticas municipais; O projeto de lei apresentado pelo Sr. Vereador Rodrigo Vasconcelos Almeida Kaboja, propõe que esta quadra seja alterada para Zona de Uso Múltiplo – ZUM, acrescentando categorias de uso que passariam a incluir atividades conflitantes com o entorno residencial e excluindo a possibilidade de construção ou regularização de residência unifamiliar. Foi apresentado um quadro comparativo entre os usos permitidos em Zona Residencial 1 (ZR1) e Zona de Uso Múltiplo (ZUM), conforme Lei de Uso e Ocupação do Solo (Lei 2418/1988). Na justificativa apresentada para esta alteração no PLCM 023/2023, verifica-se uma inversão dos conceitos urbanísticos, onde o zoneamento é apenas um produto alterado conforme necessidades individuais, pois sua intenção é: “adequar a classificação do zoneamento daquela região à realidade atual dos proprietários dos imóveis. A região em seu entorno já é versada como ZE-4 (Zona Especial Quatro), mediante diversos empreendimentos, a alteração do zoneamento atenderia sobretudo o desenvolvimento do bairro com a instalação e funcionamento de novas empresas em conformidade com a alteração pretendida. Dessa forma, será possível a manutenção de algumas firmas que já

funcionam no local e atração de várias outras desde que suas atividades sejam compatíveis com o espectro desse novo enquadramento. Assim garantir-se-ão empregos e renda”. Observa-se que este pedido de alteração de zoneamento visa beneficiar empreendimentos não regulares, instalados desrespeitando a legislação vigente, em uma prática que pune arbitrariamente todos aqueles que cumprem com as obrigações legais. Outra agravante resultante da alteração proposta, conforme exposto anteriormente, será impossibilitar a construção de residências unifamiliares na quadra e a regularizar as existentes que não tenham projetos arquitetônicos aprovados. O fundamento básico de uma Lei de Uso e Ocupação do Solo é planejar o território de forma ampla, harmonizando o interesse da coletividade com o direito individual de seus habitantes e a alteração de zoneamento para outro mais permissivo pode gerar conflitos significativos no entorno, se considerarmos todos os parâmetros de construção e ocupação estabelecidos para cada uma das zonas, principalmente as taxas de ocupação, instalação de comércio e serviços principais e de médio porte, e polos geradores de tráfego, trazendo prejuízos para o entorno imediato, mas também para a população residente na região. Com base no que foi exposto, recomendamos a manutenção da classificação atual de Zona Residencial 1 e Zona Especial 04 na quadra 25 da zona 26, visto que esta região não comporta a drástica mudança de zoneamento proposta sob o risco de se permitir atividades e serviços incompatíveis com as características da região do entorno e com a capacidade da infraestrutura instalada atualmente, além de impossibilitar regularizar edificações existentes. Com relação ao Projeto de Lei Ordinária do Executivo Municipal nº 61/2021, é importante informar que este foi enviado pelo Prefeito Gleidson Azevedo e apresentado na Câmara de Vereadores em 08 de julho de 2021, e posteriormente em 23 de maio de 2022, enviou a Mensagem Substitutiva – Ofício nº 064/2022 que foi distribuída em 24/05/2022 para as Comissões de Justiça e de Administração da Câmara Municipal de Vereadores, sendo a última movimentação ocorrida em 09/02/2023.”. Colocado em votação os membros presentes acompanharam, por unanimidade, as razões contidas no Parecer Técnico recomendando a manutenção da classificação atual de Zona Residencial 1 e Zona Especial 04 na quadra 25 da zona 26. 12 – Ofício CM – 005/2023 **Procuradoria/Consultoria Legislativa. Requerente: Vereador Israel da Farmácia. Solicita análise do projeto de lei CM 014/2023, de autoria do Vereador Rodrigo Kaboja, que altera o zoneamento dos lotes da quadra 038, zona 019, com frente para a Rua Eliza Pinto do Amaral, entre as Ruas Heitor Sbampato e Rua João Esteves no Bairro Bom Pastor, passando da condição de ZC-2 (atualmente classificada como ZC – Zona Corredor – projeto de lei com erro material) para ZC-1.** O Presidente, em exercício, Willian de Araújo, apresentou o Parecer Técnico elaborado pela equipe técnica da Diretoria de Políticas Urbanas, a seguir: “Em primeiro momento, cabe expor o que rege a legislação municipal quanto à iniciativa de projetos de lei que alteram os parâmetros urbanísticos vigentes em Divinópolis. A Lei Orgânica de Divinópolis, artigo 62, inciso XX, indica que a proposição de leis urbanísticas é de atribuição do prefeito, com o objetivo de manter o ordenamento urbano, conforme segue: “Art. 62. Compete ao Prefeito, entre outras atribuições: (...) XX - aprovar projetos de edificação pública e planos de loteamento, arruamento e zoneamento para fins urbanos;” Além do mais, o mesmo instrumento legislativo em seu artigo 129, parágrafo único, inciso X, dita também a necessidade do poder público manter um plano municipal de meio ambiente e recursos naturais, como forma de manter o uso racional do meio físico e biológico. Para manutenção deste plano é necessário definir as formas de uso e ocupação do solo através de planejamento que englobe diagnóstico, análise técnica e indicação de diretrizes de gestão do espaço, respeitando a conservação da qualidade ambiental. Visto isso, pode-se verificar que junto à proposta indicada no anteprojeto apresentado, não há anexado nenhum estudo técnico ou justificativa para que seja feita a alteração solicitada. Entretanto, a área para qual este anteprojeto de lei propõe alteração de zoneamento passou por análise técnica desta secretaria durante a confecção do Anexo V do Projeto de Lei Ordinária do Executivo Municipal nº 61/2021 que “Dispõe sobre o uso e ocupação do solo no Município de Divinópolis”, projeto de lei que aguarda a apreciação dos nobres vereadores desde 24/05/2022, data de sua última movimentação na Câmara Municipal. No PLEM

61/2021, os lotes com testadas voltadas para a Rua Eliza Pinto do Amaral na quadra 38, da zona 19, são classificados como Zona Corredor 5 – ZCO5, zoneamento que será criado com a aprovação do projeto de lei para fomentar a instalação de serviços e comércios nas vias que estabelecem conexões entre os bairros da cidade e que é uma mudança compatível com o entorno residencial e a infraestrutura atualmente instalada nesta região. O projeto de lei apresentado pelo Sr. Vereador Rodrigo Kaboja, propõe que estes lotes voltados para a Rua Eliza Pinto do Amaral sejam alterados para Zona Comercial 1 – ZC1, alterando radicalmente a altura máxima das edificações e permitindo categorias de uso que passariam a incluir atividades conflitantes com o entorno residencial. No Anexo I deste parecer, apresentamos um quadro comparativo entre o ZC1, o ZCorredor (atual), e o ZCO5 do PLEM 61/2021. Um fato importante a ser considerado, e que pode ser observado através de uma simples análise no quadro comparativo constante no anexo I, é a obrigatoriedade de se manter, conforme posto na lei 8767/2020 (que definiu o zoneamento do local como Zona Corredor), 15% (quinze por cento) da área de lote como área permeável. Essa porcentagem permanece no Projeto de Lei Ordinária do Executivo Municipal no 61/2021, com a classificação Zona Corredor 5 – ZCO 05. No zoneamento proposto no projeto de lei apresentado pelo Vereador Rodrigo Kaboja, Zona Comercial 1 – ZC1, a exigência de taxa de permeabilidade é inexistente. É importante a manutenção da taxa de permeabilidade pois essa área permeável tem como objetivo facilitar o escoamento da água das chuvas, já que com o aumento de áreas impermeáveis (asfalto e concreto) há um acréscimo significativo do escoamento das águas pluviais, agravando desse modo os efeitos das inundações, que são recorrentes na região, que ocasionam alagamentos constantes no entorno da Rua Pitangui. Na justificativa apresentada para esta alteração, nota-se uma inversão dos conceitos urbanísticos, onde o zoneamento é apenas um produto alterado conforme necessidades individuais, com o objetivo de tornar “possível a manutenção de algumas firmas que já funcionam no local, garantindo empregos, rendas e atração de várias outras desde que suas atividades sejam compatíveis com o espectro desse novo enquadramento.”. Ou seja, este pedido de alteração de zoneamento visa beneficiar empreendimentos não regulares, instalados desrespeitando a legislação vigente, em uma prática que pune arbitrariamente todos aqueles que cumprem com as obrigações legais. O fundamento básico de uma Lei de Uso e Ocupação do Solo é planejar o território de forma ampla, harmonizando o interesse da coletividade com o direito individual de seus habitantes e a alteração de zoneamento para outro mais permissivo pode gerar conflitos significativos no entorno, se considerarmos todos os parâmetros de construção e ocupação estabelecidos para cada uma das zonas, principalmente as taxas de ocupação, instalação de comércio e serviços principais e de médio porte, e polos geradores de tráfego, trazendo prejuízos para o entorno imediato, mas também para a população residente na região. Com base no que foi exposto, recomendamos a manutenção da classificação atual de Zona Corredor para os lotes com testadas voltadas para a Rua Eliza Pinto do Amaral, na quadra 38 da zona 19, visto que esta região não comporta a drástica mudança de zoneamento proposta sob o risco de se permitir, uma maior verticalização e conseqüentemente um maior adensamento populacional, além da ampliação de atividades e serviços incompatíveis com as características da região do entorno e com a capacidade da infraestrutura instalada atualmente. Com relação ao Projeto de Lei Ordinária do Executivo Municipal nº 61/2021, é importante informar que este foi enviado pelo Prefeito Gleidson Azevedo e apresentado na Câmara de Vereadores em 08 de julho de 2021, e posteriormente em 23 de maio de 2022, enviou a Mensagem Substitutiva – Ofício nº 064/2022 que foi distribuída em 24/05/2022 para as Comissões de Justiça e de Administração da Câmara Municipal de Vereadores permanecendo sem movimentação desde então.”. Colocado em votação os membros presentes acompanharam, por unanimidade, as razões contidas no Parecer Técnico recomendando a manutenção da classificação atual de Zona Corredor para os lotes com testadas voltadas para a Rua Eliza Pinto do Amaral, na quadra 38 da zona 19. 13 - Assunto: Solicita Parecer da Comissão de Uso e Ocupação do Solo, em relação ao Projeto de Lei Ordinária CM 011/2023, em que propõe a descaracterização da classificação como Zona Residencial 1 (ZR1) os imóveis situados na quadra 06 (seis), zona 14 (quatorze), localizados no

**Bairro Vila Minas Gerais, passando para Zona Comercial 1 (ZC1).** O Presidente, em exercício, Willian de Araújo, apresentou o Parecer Técnico elaborado pela equipe técnica da Diretoria de Políticas Urbanas, a seguir: “Em primeiro momento, cabe expor o que rege a legislação municipal quanto à iniciativa de projetos de lei que alteram os parâmetros urbanísticos vigentes em Divinópolis. A Lei Orgânica de Divinópolis, artigo 62, inciso XX, indica que a proposição de leis urbanísticas é de atribuição do prefeito, com o objetivo de manter o ordenamento urbano, conforme segue: “Art. 62. Compete ao Prefeito, entre outras atribuições: (...) XX - aprovar projetos de edificação pública e planos de loteamento, arruamento e zoneamento para fins urbanos;” Além do mais, o mesmo instrumento legislativo em seu artigo 129, parágrafo único, inciso X, dita também a necessidade de o poder público manter um plano municipal de meio ambiente e recursos naturais, como forma de manter o uso racional do meio físico e biológico. Para manutenção deste plano é necessário definir as formas de uso e ocupação do solo através de planejamento que englobe diagnóstico, análise técnica e indicação de diretrizes de gestão do espaço, respeitando a conservação da qualidade ambiental. Visto isso, pode-se verificar que junto à proposta indicada no anteprojeto apresentado, não há anexado nenhum estudo técnico ou justificativa. Assim, o papel desta equipe técnica é avaliar as intervenções feitas na cidade com uma visão mais ampla e urbanística, tendo como foco a população em geral, e levando em consideração todos os aspectos e funções sociais da cidade a fim de garantir o bem-estar de toda a comunidade. Além disso, a justificativa afirma que a proposta de alteração de zoneamento é realizada com o objetivo de atribuir a condição de área específica destinada às atividades de comércio e/ou serviços, já que se trata de uma região importante para a cidade, e que já existem diversos empreendimentos no local. De fato, existem empreendimentos imobiliários localizados nos corredores comerciais da Rua Rio Grande do Sul e da Rua Rio de Janeiro, já classificados com zoneamento adequado aos empreendimentos, porém não as áreas hoje indicadas como ZR-1, que possuem características majoritariamente residenciais unifamiliares. Destacamos ainda, que a ZR1, zoneamento atribuído a área, permite categorias de uso não residenciais. A maior diferença entre os zoneamentos de que trata essa análise no que tange as categorias de uso é a permissão de “Comércio Principal” e “Serviço Principal”, na ZC1, que abrangem serviços como boate, casa de show e danceteria, motel, dentre outros, não sendo estas categorias permitidas na ZR1, em razão do conflito com o uso residencial (Tabela 1). Tabela 1: Categorias de uso na Zona Residencial 1 e Zona Comercial 1.

Categoria de Uso ZR/1	ZC/1
Residencial unifamiliar	Residencial unifamiliar
Residencial multifamiliar horizontal	Residencial multifamiliar vertical
Conjunto residencial horizontal	Conjunto residencial vertical
Residencial unifamiliar	Residencial multifamiliar horizontal
Residencial multifamiliar vertical	Comercial
Comércio local	Comércio local
Comércio de bairro	Comércio atacadista de pequeno porte
Comércio atacadista de médio porte	Comércio local
Comércio principal	Comércio de bairro
Comércio atacadista de pequeno porte	Comércio atacadista de médio porte
Serviço	Serviço local 1 e 2
Serviço local 1 e 2	Serviço de bairro 1 e 2
Serviço principal 1 e 2	Serviço principal 1 e 2
Serviço de uso coletivo	Serviço de uso coletivo local
Serviço de uso coletivo local	Serviço de uso coletivo de bairro
Serviço de uso coletivo principal 1	Serviço de uso coletivo principal 1
Serviço de uso coletivo local	Serviço de uso coletivo de bairro
Industrial	Industrial
Indústria de pequeno porte	Indústria de médio porte não poluente
Indústria de médio porte não poluente	Indústria de pequeno porte
Indústria de grande porte não poluente	Indústria de médio porte não poluente

As análises para alterações de zoneamento não devem ser realizadas visando a instalação de empreendimentos específicos, de forma isolada, mas sim através de um aspecto urbanístico amplo, verificando os impactos que esta alteração trará em determinada região, baseado nos usos permitidos e parâmetros construtivos, os quais devem estar adequados a ocupação do entorno e infraestrutura existente. Na justificativa apresentada, verifica-se uma inversão dos conceitos urbanísticos, onde o zoneamento é apenas um produto alterado conforme necessidades individuais. A classificação de zoneamento deve ser atribuída em virtude das tendências de uso do local e da infraestrutura presente, pois os critérios da atribuição e alteração de zoneamento são baseados, dentre outros aspectos, na capacidade da área de absorver os impactos gerados pelos usos permitidos para as mesmas, assim como, evitar usos conflitantes. A alteração de zoneamento para outro mais

permissivo pode gerar conflitos significativos no entorno, se considerarmos todos os parâmetros de construção e ocupação estabelecidos para cada uma das zonas, principalmente as taxas de ocupação, instalação de comércio e serviços principais e de médio porte, e polos geradores de tráfego; A alteração de zoneamento sem os estudos técnicos necessários traz prejuízos sem precedentes e em curto prazo, tanto para a localidade quanto para os bairros vizinhos, e também para a população residente na região. Recomendamos, portanto, a manutenção da classificação atual para os lotes da quadra 06, zona 14, localizados no Bairro Vila Minas Gerais, caracterizados como ZR1, sob o risco de se permitir, com a alteração de zoneamento, a implantação de atividades e serviços incompatíveis com as características da região do entorno e com a capacidade da infraestrutura instalada no local atualmente. Com relação ao Projeto de Lei Ordinária do Executivo Municipal nº 61/2021, é importante informar que este foi enviado pelo Prefeito Gleidson Azevedo e apresentado na Câmara de Vereadores em 08 de julho de 2021, e posteriormente em 23 de maio de 2022, enviou a Mensagem Substitutiva – Ofício nº 064/2022 que foi distribuída em 24/05/2022 para as Comissões de Justiça e de Administração da Câmara Municipal de Vereadores, sendo a última movimentação ocorrida em 09/02/2023.” Colocado em votação os membros presentes acompanharam, por unanimidade, as razões contidas no Parecer Técnico recomendando a manutenção da classificação atual para os lotes da quadra 06, zona 14, localizados no Bairro Vila Minas Gerais, caracterizados como ZR1. 14 - Parecer Técnico sobre o PLCM 035/2023 de autoria de S.Exa. Senhor Vereador Edson de Sousa, que dispõe sobre a descaracterização e atribuição de novo zoneamento dos imóveis localizados na quadra nº 54 (cinquenta e quatro), da zona nº019 (dezenove), no Bairro Santa Clara. O Presidente, em exercício, Willian de Araújo, apresentou o Parecer Técnico elaborado pela equipe técnica da Diretoria de Políticas Urbanas, a seguir: Os imóveis da quadra 54, da zona 19, são atualmente classificados pelo Anexo VI – Mapa de Zoneamento da Lei nº 2.418 de 18 de novembro de 1988 – Lei de Uso e Ocupação do Solo como Zona Residencial 3 - ZR3 e Zona Especial 2 - ZE2 (Anexo - Imagens 1 e 2). Iniciamos explicitando que a Lei Orgânica de Divinópolis em seu artigo 62, inciso XX, indica que “compete ao Prefeito, entre outras atribuições”, “aprovar projetos de edificação pública e planos de loteamento, arruamento e zoneamento para fins urbanos”. Portanto, a proposição de leis urbanísticas é atribuição do prefeito para manter o ordenamento urbano. O mesmo instrumento legislativo em seu artigo 129, parágrafo único, inciso X, dita também a necessidade de o poder público manter um plano municipal de meio ambiente e recursos naturais, como forma de manter o uso racional do meio físico e biológico. Para manutenção deste plano é necessário definir as formas de uso e ocupação do solo através de planejamento que englobe diagnóstico, análise técnica e indicação de diretrizes de gestão do espaço, respeitando a conservação da qualidade ambiental. A proposta indicada no Projeto de Lei CM 035/2023, não contempla estudo técnico e propõe alterar o zoneamento dos imóveis da quadra 54 de ZR3 para ZR1 sob a seguinte justificativa: “O citado Projeto de Lei visa normatizar a legislação do uso e ocupação do solo no espaço urbano especificado, tornando a quadra 054, zona 019 equivalente em toda a sua extensão em ZR1. A região especificada, ao entorno do Shopping, já é versada como uma zona em expansão de Divinópolis, mediante diversos empreendimentos comerciais e residenciais que existem no local. Assim, a mudança de ZR3 (Zona Residencial Três) para ZR1 (Zona Residencial Um) acompanhará o desenvolvimento socioeconômico da região, com a criação de dezenas de empregos em Divinópolis, já que permitirá o investimento de mais atividades residenciais e comerciais na região.” Em função do alto risco de inundação do Rio Itapecerica, quando da aprovação da Lei Municipal 2.418/88, as áreas parceladas às margens do Rio entre os Bairros Industrial e Santa Clara, inseridas dentro da área inundável foram classificadas como Zona Especial 2 - ZE2. Já os demais imóveis foram classificados como ZR3 (Zona Residencial 3). O propósito da atribuição do ZR3 nesta região era o de assegurar a densidade populacional equilibrada à característica ambiental com a aplicação de parâmetros de uso e ocupação do solo de baixa verticalização e taxa de ocupação reduzida, além de limitação de atividades ao uso local. Portanto, a atribuição do ZR3 nesta região foi uma decisão de planejamento urbano e segurança pública, reduzindo o número de

pessoas expostas às inseguranças de novas inundações, além de futuros riscos pessoais e danos materiais para a população ribeirinha. No Anexo VI publicado na aprovação da Lei 2.418/88, estão representados os limites da linha de inundação estabelecidos pelo Decreto 1.406/87 que define como “non aedificandi”, todas as áreas alagadas ou atingidas pela cheia ocorrida em 1985. Naquela ocasião a quadra 054 estava fora dos limites da linha de máxima cheia, conforme imagem apresentada. Com o episódio da enchente de dezembro de 2008, o levantamento das regiões atingidas pelo transbordamento das águas constatou um novo contorno das áreas de risco estabelecido pela ação das águas. Este novo contorno levantado mediante a exata definição das cotas altimétricas, foi mapeado e publicado através do Decreto nº. 9.028 de julho de 2009 que tem como partes integrantes o Anexo I – “MAPEAMENTO DAS ÁREAS INUNDADAS DO RIO ITAPECERICA EM 18/12/2008” e Anexo II – “MEMORIAL DESCRITIVO DE COTAS ALTIMÉTRICAS E COORDENADAS DE POSICIONAMENTO”. Nesta nova situação levantada e documentada, a Quadra 54 teve grande parte de sua área atingida, sendo inserida na área inundável do Rio Itapecerica. Há várias hipóteses para o avanço do limite da área inundável sobre áreas antes não atingidas entre um período e outro de enchente. Independentemente das razões, este fato reforça a vulnerabilidade destas regiões e o quanto importante é ter cuidado ao propor qualquer alteração em sua ocupação. As características de uso e ocupação desta região se alteraram significativamente desde a época da aprovação da Lei 2.418/88, especialmente em decorrência da implantação dos shoppings atraindo outros estabelecimentos comerciais, razão pela qual várias alterações de zoneamento foram sendo aprovadas para a região, a maioria delas propostas pelo Legislativo sem justificativa técnica. Em decorrência da alteração de ocupação na região, durante o processo de revisão geral da atual Lei de Uso e Ocupação do Solo, procedimento realizado por técnicos da Prefeitura Municipal de Divinópolis e que demandou de aproximadamente 4 (quatro) anos de estudos e resultou no PLEM 061/2021, propusemos a criação de um novo zoneamento para a região com parâmetros considerando a atual configuração de ocupação, perspectivas de crescimento e desenvolvimento da região, mas também condizentes com a vulnerabilidade ambiental da região. O fundamento básico de uma Lei de Uso e Ocupação do Solo é planejar o território de forma ampla, harmonizando o interesse da coletividade com o direito individual de seus habitantes. O Anexo V – Prancha 02 (Mapa do Zoneamento) do projeto de lei já contempla a nova atribuição para a região em que a Quadra 54 está inserida (Anexo - Imagem 3). O PLEM 061/2021 sendo aprovado, esta região receberá a classificação de ZUM3 (Zona de Uso Múltiplo 3). Conforme o que o PLEM 061/2021 propôs em seu Art. 17: “III - Zona de Uso Múltiplo 3 (ZUM3): atribuída às áreas urbanas, localizadas principalmente em áreas próximas do espaço de transbordamento da calha regular do Rio Itapecerica, sujeitas às restrições ambientais e de infraestrutura urbana que impeçam grande ou média diversificação de atividades, bem como, adensamento populacional excessivo. Parágrafo único: As áreas urbanas tratadas no inciso III possuem como principal característica a proximidade com o Terminal Rodoviário e o adensamento de centros de compras e serviços.” As alterações de zoneamento apresentadas no Anexo V do PLEM 61/2021 não funcionam separadamente. Fazem parte de um conjunto de atualizações de parâmetros urbanísticos interdependentes e por isso, não cabe antecipar a alteração de zoneamento antes da aprovação total do projeto de lei. Desconsiderar a totalidade das atualizações de parâmetros urbanísticos, leva a perpetuar o desequilíbrio da estrutura atual de uso e ocupação do solo do município, agravando ainda mais as distorções existentes resultantes das alterações pontuais de zoneamento. Por fim, é importante lembrar que os imóveis da quadra 54, constatando que não estão dentro da Área de Preservação Permanente do Rio Itapecerica, podem ser edificados com base nas leis nº. 2.418/1988, nº. 3.675/1994 e nº. 4.814/2000 que regulamentam a ocupação dos imóveis classificados como ZR3 e ZE2. Diante do exposto, recomendamos a permanência do zoneamento Zona Residencial 3 – ZR3, que segue sendo o zoneamento mais adequado para a região até que o PLEM 061/2021 seja aprovado. Com relação ao Projeto de Lei Ordinária do Executivo Municipal nº 61/2021, é importante informar que este foi enviado pelo Prefeito Gleidson Azevedo e apresentado na Câmara de Vereadores em 08 de julho de 2021, sendo posteriormente, em 23 de maio de

2022, substituído pela Mensagem Substitutiva – Ofício nº 064/2022, cuja última movimentação aconteceu em 09 de fevereiro de 2023, quando foi enviada para a Comissões de Administração, permanecendo sem movimentação desde então.”. Colocado em votação os membros presentes acompanharam, por unanimidade, as razões contidas no Parecer Técnico recomendando a permanência do zoneamento Zona Residencial 3 – ZR3, que segue sendo o zoneamento mais adequado para a região até que o PLEM 061/2021 seja aprovado. **15 - Assunto: Análise do Projeto de Lei Ordinária do Legislativo Municipal nº 28/2023 que dispõe sobre a descaracterização e atribuição de novo zoneamento para imóveis da Quadra 11, na Zona 14 – CM - 017/2023 Procuradoria/Consultoria Legislativa - PI 53/2023.** O Presidente, em exercício, Willian de Araújo, apresentou o Parecer Técnico elaborado pela equipe técnica da Diretoria de Políticas Urbanas, a seguir: “Iniciamos explicitando que a Lei Orgânica de Divinópolis em seu artigo 62, inciso XX, indica que “compete ao Prefeito, entre outras atribuições”, “aprovar projetos de edificação pública e planos de loteamento, arruamento e zoneamento para fins urbanos”. Portanto, a proposição de leis urbanísticas é atribuição do prefeito para manter o ordenamento urbano. O mesmo instrumento legislativo em seu artigo 129, parágrafo único, inciso X, dita também a necessidade de o poder público manter um plano municipal de meio ambiente e recursos naturais, como forma de manter o uso racional do meio físico e biológico. Para manutenção deste plano é necessário definir as formas de uso e ocupação do solo através de planejamento que englobe diagnóstico, análise técnica e indicação de diretrizes de gestão do espaço, respeitando a conservação da qualidade ambiental. A proposta indicada no Projeto de Lei CM 028/2023, não contempla estudo técnico e propõe a descaracterização da classificação como ZR1 de imóveis da quadra 11, passando a classificá-los como ZC2, sob a justificativa de “adequar unidades imobiliárias às características atuais do espaço territorial em que essa está inserida, de modo a garantir a exploração de atividades econômicas compatíveis com a realidade urbanística local”. A alteração de zoneamento sem os estudos técnicos necessários traz prejuízos sem precedentes e em curto prazo, tanto para a localidade quanto para os bairros vizinhos, e também para a população residente na região. Como previamente citado, os imóveis atualmente classificados como ZR1 são aqueles localizados lindeiros às ruas Bahia e São Paulo, aos quais já é permitida o funcionamento de uma gama de atividades compatíveis com a ocupação residencial que vai de prestações de serviço, serviços de usos coletivos, comércios, até indústrias não poluentes. A justificativa do PLCM 028/2023 menciona o Art. 9º da Lei nº 2.418, de 18 de novembro de 1988 - Lei de Uso e Ocupação do Solo, que enuncia “De acordo com as necessidades das populações e características locais, poderão ser criadas nas zonas residenciais, através de lei, áreas destinadas às atividades de comércio e serviço, designadas Zona Comercial 2 (ZC-2)” (grifo nosso). Entretanto, as atividades comerciais e de prestação de serviços que diferem entre os zoneamentos ZR1 e ZC2 não representam atividades econômicas de primeira necessidade que possam representar “necessidades das populações” e nem condizem com as características do local como destacado no Anexo - Quadros I e II. Ao se atribuir um zoneamento, permite-se a instalação de todas as atividades listadas para o mesmo na Tabela “A” do Anexo I da Lei 2.418/1988. O ZC2 permite o funcionamento de atividades como Distribuição de cargas, malotes e mercadorias, autoescola, shopping center, casas de show e danceterias, entre outras atividades com alto potencial de incomodidade com o entorno residencial. Em outro trecho da justificativa, diz que: “em razão do redimensionamento urbano ocasionado pela expansão e desenvolvimento do Município, hoje é marcada por uma forte movimentação econômica que conta com um relevante aproveitamento da atividade comercial e de serviços. É uma região importante para a cidade, sob a ótica econômica, favorecendo a circulação de comércio e serviços, aumentado a renda, a geração de empregos, e o crescimento econômico. Trata-se da necessidade de adequar a classificação do zoneamento daquela região à realidade atual.” Sobre esta afirmação ponderamos que, apesar da quadra 11 estar próxima ao limite da área central do município, até o momento não há adequações na estrutura viária que leve a região a absorver o aumento expressivo de veículos leves e de transporte de cargas que essa alteração de zoneamento poderá gerar. A região já é sobrecarregada apresentando

congestionamento nos horários de pico. Diante do exposto, e cumprindo com nossa responsabilidade técnica de avaliar as intervenções feitas na cidade com visão ampla e urbanística, considerando todos os aspectos e funções sociais a fim de garantir o bem-estar de toda a comunidade, recomendamos a manutenção do zoneamento Zona Residencial 1 – ZR1 para os imóveis assim caracterizados da quadra 11, da zona 14, no Bairro Vila Minas Gerais, sob o risco de se permitir a implantação de atividades e serviços incompatíveis com as características da região imediata, seu entorno e da capacidade da infraestrutura instalada no local. Encaminhamos para a apreciação dos senhores membros da Comissão Municipal de Uso e Ocupação do Solo, atendendo solicitação do Vereador Secretário e Relator da Comissão de Justiça, Legislação e Redação da Câmara Municipal de Divinópolis, S.Exa. Senhor Israel da Farmácia, o parecer técnico sobre o PLCM 028/2023 de autoria de S.Exa. Senhor Vereador Flávio Marra, que dispõe sobre a descaracterização e atribuição de novo zoneamento dos imóveis localizados na quadra nº 11 (onze) da zona nº 14 (quatorze), no Bairro Vila Minas Gerais. Conforme o Anexo VI da Lei nº 2.418 de 18 de novembro de 1988 – Lei de Uso e Ocupação do Solo, os imóveis da quadra 11, lindeiros à Rua Rio de Janeiro são classificados como Zona Comercial 3 – ZC3, os lindeiros à Rua Mato Grosso são classificados como Zona Comercial 2 - ZC2 e os demais imóveis, lindeiros às ruas São Paulo e Bahia são classificados como Zona Residencial 1 – ZR1 (Anexo - Imagem 1). Iniciamos explicitando que a Lei Orgânica de Divinópolis em seu artigo 62, inciso XX, indica que “competem ao Prefeito, entre outras atribuições”, “aprovar projetos de edificação pública e planos de loteamento, arruamento e zoneamento para fins urbanos”. Portanto, a proposição de leis urbanísticas é atribuição do prefeito para manter o ordenamento urbano. O mesmo instrumento legislativo em seu artigo 129, parágrafo único, inciso X, dita também a necessidade de o poder público manter um plano municipal de meio ambiente e recursos naturais, como forma de manter o uso racional do meio físico e biológico. Para manutenção deste plano é necessário definir as formas de uso e ocupação do solo através de planejamento que englobe diagnóstico, análise técnica e indicação de diretrizes de gestão do espaço, respeitando a conservação da qualidade ambiental. A proposta indicada no Projeto de Lei CM 028/2023, não contempla estudo técnico e propõe a descaracterização da classificação como ZR1 de imóveis da quadra 11, passando a classificá-los como ZC2, sob a justificativa de “adequar unidades imobiliárias às características atuais do espaço territorial em que essa está inserida, de modo a garantir a exploração de atividades econômicas compatíveis com a realidade urbanística local”. A alteração de zoneamento sem os estudos técnicos necessários traz prejuízos sem precedentes e em curto prazo, tanto para a localidade quanto para os bairros vizinhos, e também para a população residente na região. Como previamente citado, os imóveis atualmente classificados como ZR1 são aqueles localizados lindeiros às ruas Bahia e São Paulo, aos quais já é permitida o funcionamento de uma gama de atividades compatíveis com a ocupação residencial que vai de prestações de serviço, serviços de usos coletivos, comércio, até indústrias não poluentes. A justificativa do PLCM 028/2023 menciona o Art. 9º da Lei nº 2.418, de 18 de novembro de 1988 - Lei de Uso e Ocupação do Solo, que enuncia “De acordo com as necessidades das populações e características locais, poderão ser criadas nas zonas residenciais, através de lei, áreas destinadas às atividades de comércio e serviço, designadas Zona Comercial 2 (ZC-2)” (grifo nosso). Entretanto, as atividades comerciais e de prestação de serviços que diferem entre os zoneamentos ZR1 e ZC2 não representam atividades econômicas de primeira necessidade que possam representar “necessidades das populações” e nem condizem com as características do local como destacado no Anexo - Quadros I e II. Ao se atribuir um zoneamento, permite-se a instalação de todas as atividades listadas para o mesmo na Tabela “A” do Anexo I da Lei 2.418/1988. O ZC2 permite o funcionamento de atividades como Distribuição de cargas, malotes e mercadorias, autoescola, shopping center, casas de show e danceterias, entre outras atividades com alto potencial de incomodidade com o entorno residencial. Em outro trecho da justificativa, diz que: “em razão do redimensionamento urbano ocasionado pela expansão e desenvolvimento do Município, hoje é marcada por uma forte movimentação econômica que conta com um relevante aproveitamento da atividade comercial e de serviços. É uma região importante para a cidade, sob a ótica

econômica, favorecendo a circulação de comércio e serviços, aumentado a renda, a geração de empregos, e o crescimento econômico. Trata-se da necessidade de adequar a classificação do zoneamento daquela região à realidade atual. Sobre esta afirmação ponderamos que, apesar da quadra 11 estar próxima ao limite da área central do município, até o momento não há adequações na estrutura viária que leve a região a absorver o aumento expressivo de veículos leves e de transporte de cargas que essa alteração de zoneamento poderá gerar. A região já é sobrecarregada apresentando congestionamento nos horários de pico. Diante do exposto, e cumprindo com nossa responsabilidade técnica de avaliar as intervenções feitas na cidade com visão ampla e urbanística, considerando todos os aspectos e funções sociais a fim de garantir o bem-estar de toda a comunidade, recomendamos a manutenção do zoneamento Zona Residencial 1 – ZR1 para os imóveis assim caracterizados da quadra 11, da zona 14, no Bairro Vila Minas Gerais, sob o risco de se permitir a implantação de atividades e serviços incompatíveis com as características da região imediata, seu entorno e da capacidade da infraestrutura instalada no local.”. *Colocado em votação os membros presentes acompanharam, por unanimidade, as razões contidas no Parecer Técnico APROVANDO a recomendação para a manutenção do zoneamento Zona Residencial 1 – ZR1 para os imóveis assim caracterizados da quadra 11, da zona 14, no Bairro Vila Minas Gerais.* **16 - Assunto: Análise do Projeto de Lei Ordinária do Legislativo Municipal nº 26/2023 que dispõe sobre a descaracterização e atribuição de novo zoneamento para imóveis da Quadra 217, na Zona 35 – CM - 018/2023 Procuradoria/Consultoria - PI 54/2023.** O Presidente, em exercício, Willian de Araújo, apresentou o Parecer Técnico elaborado pela equipe técnica da Diretoria de Políticas Urbanas, a seguir: “Os imóveis da quadra 217, da zona 35, são atualmente classificados pelo Anexo VI – Mapa de Zoneamento da Lei nº 2.418 de 18 de novembro de 1988 – Lei de Uso e Ocupação do Solo como Zona Residencial 1 - ZR-1 e Zona Especial 3 - ZE3 (Anexo - Imagens 1 e 2). Os lotes 364, 376, 386, 397 e 28, foram doados ao Município no momento da aprovação do parcelamento em 21 de dezembro de 1982, e por isso, a eles foi atribuído ZE3 que, conforme o §3º do Art. 13 da Lei 2.418/1988 “compreende os espaços, estabelecimentos e instalações destinados aos serviços de uso público”. Os parâmetros urbanísticos dos lotes classificados como ZE3 são estabelecidos pela Lei nº 3.577 de 28 de abril de 1994. O PLCM 026/2023 está propondo a descaracterização dos lotes classificados como ZR1 para Zona de Uso Múltiplo - ZUM, excluindo desta alteração os lotes classificados como ZE3. Iniciamos explicitando que a Lei Orgânica de Divinópolis em seu artigo 62, inciso XX, indica que “compete ao Prefeito, entre outras atribuições”, “aprovar projetos de edificação pública e planos de loteamento, arruamento e zoneamento para fins urbanos”. Portanto, a proposição de leis urbanísticas é atribuição do prefeito para manter o ordenamento urbano. O mesmo instrumento legislativo em seu artigo 129, parágrafo único, inciso X, dita também a necessidade de o poder público manter um plano municipal de meio ambiente e recursos naturais, como forma de manter o uso racional do meio físico e biológico. Para manutenção deste plano é necessário definir as formas de uso e ocupação do solo através de planejamento que englobe diagnóstico, análise técnica e indicação de diretrizes de gestão do espaço, respeitando a conservação da qualidade ambiental. A proposta indicada no Projeto de Lei CM 026/2023, não contempla estudo técnico e propõe alterar o zoneamento de imóveis da quadra 217 de ZR1 para ZUM sob a justificativa de “adequar a classificação do zoneamento na região citada à realidade atual dos proprietários dos imóveis, de modo a garantir exploração de atividade econômicas compatíveis com o espectro deste novo enquadramento”. O bairro Nova Holanda é predominantemente residencial e isto não se deve exclusivamente ao zoneamento a ele atribuído já que o ZR1 permite o funcionamento de uma gama de atividades compatíveis com a ocupação residencial que vai de prestações de serviço, serviços de usos coletivos, comércios, até indústrias não poluentes (Anexo - Imagens 3 e 4). O ZUM por outro lado é atribuído aos lotes e glebas urbanos limdeiros às Rodovias MG-050 e BR-494 conforme descreve a lei nº 7.136 de 22 de fevereiro de 2010 e, justamente por sua caracterização, permite atividades com alto potencial de incomodidade com o entorno. Ao se atribuir um zoneamento, permite-se a instalação de todas as atividades listadas para o mesmo na Tabela “A” do Anexo

I da Lei 2.418/1988. Trata-se, portanto, de uma alteração de zoneamento radical entre extremos de ocupação e parâmetros urbanísticos dispostos na Lei de Uso e Ocupação do Solo vigente, sem viabilidade urbanística, podendo levar à geração de conflitos significativos em toda a região, sendo neste caso, principalmente com relação a instalação de comércios e serviços de grande impacto. As atividades permitidas no ZUM possuem grande potencial de incomodidade e por isso não é permitida, aos lotes assim classificados, edificação residencial unifamiliar. A classificação da quadra 217 como ZUM, além dos conflitos com o uso residencial, impedirá a regularização das edificações já existentes, visto que, dos 17 (dezessete) lotes da quadra, 14 (quatorze) são edificados e apenas 6 (seis) tiveram projetos aprovados. Destes 6 (seis) lotes com edificações aprovadas, apenas 2 (dois) deles não tiveram alteração em área construída. Ou seja, apenas duas edificações da quadra 217 são consideradas regulares junto ao Cadastro Imobiliário da Prefeitura de Divinópolis (Anexo - Quadro I). Considerando que a maioria destas edificações são ocupadas por residências unifamiliares, estes imóveis estarão impedidos de regularização com a mudança do zoneamento. Avaliando os imóveis da quadra 217 e seu entorno, não detectamos tendências de mudanças de ocupação que justifiquem alterar o zoneamento a eles já atribuído. Corrobora tal situação o fato de que: a infraestrutura existente não está adequada para absorver os impactos gerados pelos usos permitidos no ZUM; o potencial poluidor das atividades representam riscos à unidade de conservação Área de Relevante Interesse Ecológico - Mata do Noé, localizada na Área Especial Localizada 7 - Fazenda da Chácara; além da potencialidade de interferência na segurança aeroviária do Aeroporto Brigadeiro Cabral. A justificativa do projeto de lei apresenta um abaixo-assinado com 89 assinaturas. Abaixo-assinado, apesar de não ser um instrumento legalmente regulamentado, é uma importante forma de participação popular. Mas este não possui um texto elucidando o que a mudança de zoneamento irá acarretar, não havendo assim indicativos de que representa realmente o interesse das pessoas que o assinaram, além de não haver a comprovação de que os assinantes são moradores da região que sofrerão os impactos desta mudança de zoneamento. Cabe aqui esclarecer que qualquer mudança de zoneamento realizada conforme estudo técnico por esta Diretoria não demandaria ou resultaria em uma manifestação popular de um abaixo-assinado, pois teria o cuidado de avaliar todos os aspectos de viabilidade desta alteração minimizando os impactos negativos destas mudanças. Diante do exposto, e cumprindo com nossa responsabilidade técnica de avaliar as intervenções feitas na cidade com visão ampla e urbanística, considerando todos os aspectos e funções sociais da cidade a fim de garantir o bem-estar de toda a comunidade, recomendamos a manutenção do zoneamento Zona Residencial 1 – ZR1 para os imóveis assim caracterizados da quadra 217, da zona 35, no Bairro Nova Holanda, sob o risco de se permitir a implantação de atividades e serviços incompatíveis com as características da região imediata, seu entorno e da capacidade da infraestrutura instalada no local, além de impedir a regularização das edificações existentes.” Colocado em votação os membros presentes acompanharam, por unanimidade, as razões contidas no Parecer Técnico APROVANDO a recomendação para a manutenção do zoneamento Zona Residencial 1 – ZR1 para os imóveis assim caracterizados da quadra 217, da zona 35, no Bairro Nova Holanda. **17 - ASSUNTOS GERAIS.** O Presidente, em exercício, Willian de Araújo, solicitou que o Secretário Executivo, Luiz Fernando Guimarães Borges, apresentasse relatório sobre a situação do requerimento encaminhado para o Ministério Público, solicitando posicionamento sobre a legalidade e constitucionalidade dos projetos legislativos de modificações de zoneamentos urbanísticos. O Secretário Executivo esclareceu que compareceu no Ministério Público onde foi informado que o requerimento, protocolado junto a Promotoria de Defesa do Cidadão, em 11/OUT/2022, sob n 2475, não havia sido localizado, sendo solicitado que fosse realizado novo requerimento endereçado diretamente para a Terceira Promotoria de Justiça, em nome do Dr. Marcelo Valadares. Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a reunião onde eu, Luiz Fernando Guimarães Borges, Secretário Executivo, lavrei a presente Ata constituída de 25 (vinte e cinco) páginas, que será encaminhada aos Srs. Membros da Comissão Municipal de Uso e Ocupação do Solo e, após aprovada, será publicada no Jornal Oficial da Prefeitura Municipal de Divinópolis. Divinópolis, 25 (vinte e cinco) de abril de

2.023 (dois mil e vinte e três). (ASSINATURAS): Luiz Fernando  
Guimarães Borges (Secretário Executivo)

\_\_\_\_\_  
Willian de Araújo (Presidente) \_\_\_\_\_.

**Publicado por:**  
Felipe Henrique de Assis Miguel  
**Código Identificador:**1525B4A2

---

Matéria publicada no Diário Oficial dos Municípios Mineiros  
no dia 08/05/2023. Edição 3509  
A verificação de autenticidade da matéria pode ser feita  
informando o código identificador no site:  
<https://www.diariomunicipal.com.br/amm-mg/>