

PARECER TÉCNICO SEPLAM-DPU Nº 078/2024

Divinópolis, 17 de outubro de 2024.

Ao Senhor
Marco Túlio Silva Santos
Secretário Municipal de Meio Ambiente e Políticas de Mobilidade Urbana
Presidente da Comissão Municipal de Uso e Ocupação do Solo
Avenida Paraná, 2.601, 2º andar, São José
CEP: 35.501-170 - Divinópolis/MG

Assunto: Solicitação de atribuição de zoneamento para o lote 400, da quadra 40, na zona 9, localizado no lugar denominado Catalão. Referência PA 37857/2024 - PI 142/2024.

Senhor Secretário,

Encaminhamos para a apreciação dos senhores membros da Comissão Municipal de Uso e Ocupação do Solo (CMUOS), a análise da solicitação em referência, protocolada por Alexandre José Rodrigues, representante de Maria Alves de Carvalho, através do **PA 37857/2024** em 17/09/2024, onde requerem a atribuição de zoneamento para o terreno localizado na Rua Pernambuco, confrontando com o futuro leito da rua Bambuí no “lugar denominado Catalão”, com área de 2.503,00 m² conforme indicado na matrícula nº 283 – 2º Registro de Imóveis Comarca de Divinópolis (Anexo I), cuja inscrição cadastral corresponde a **lote 400, quadra 40, zona 009 - 01.009.00040.000400**.

O imóvel objeto desta solicitação, conforme representado no Anexo V - Mapa de Zoneamento - Quadrante I, 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 de incompatibilidade de base cadastral disponível no momento da confecção do Mapa de Zoneamento.

O lote 400 foi originado a partir da subdivisão do lote 200 (5.959,07 m²), aprovada em 27/04/2021 com o Registro nº 21.587/2019, criando os lotes 200 (2.559,46 m²), 400 (2.503,00 m²) e 600 (896,61 m²) (Anexo III) e o lote 200 por sua vez, foi originado da subdivisão aprovada em 08/09/2016 com o Registro nº 36.377/2015 do lote 337, quadra 21, zona 9 (Anexo II) resultante da audiência de conciliação que ocorreu em 14/06/2016 entre os proprietários do imóvel e o Município de Divinópolis, intermediada pela Vara de Fazenda Públicas e Autarquias (Anexo I).

As incompatibilidades de base cadastral que impediram o georreferenciamento deste imóvel já foram esclarecidas e ele já integra a base cadastral do Município, não havendo mais impedimentos para atribuição de zoneamento.

O lote 400, quadra 40, zona 9, atende aos critérios estabelecidos pelo Inciso III do Art. 16. Da Lei nº 9330/2024:

III - Zona Corredor 3 (ZCO3): atribuída aos terrenos com condições de acesso e alinhamentos voltados para os trechos de vias que estabelecem conexões entre as regiões de planejamento do Município, onde se pretende consolidar atividades de ampla área de abrangência de forma compatível com a vizinhança residencial e com as restrições urbanísticas, que apresente infraestrutura urbana capaz de absorver uma média diversificação de atividades e adensamento populacional, em fomento à expansão das áreas comerciais em conformação de centralidades de bairros;

Diante do exposto, e considerando que à Rua Pernambuco consta no Anexo V - Mapa de Zoneamento da referida Lei como Zona Corredor 3 (ZCO3), recomendamos a atribuição deste zoneamento ao lote 400, quadra 40, zona 9. Neste sentido, e por constarem no Termo de Audiência em anexo, é atribuído ao lote 600, da quadra 40, zona 09 e lote 300, da quadra 39, zona 09, transferidos para o Poder Público como áreas destinadas a uso público, o zoneamento Zona de Ocupação Específica 1 (ZOE1) por atenderem aos critérios estabelecidos pelo Art. 21. da Lei nº 9330/2024, assim como, ao lote 600, da quadra 30, zona 09, também transferidos para o Poder Público como área verde ou área de preservação, é indicada a atribuição do zoneamento Zona de Ocupação Específica 2 (ZOE2) por atenderem aos critérios estabelecidos pelo Art. 22. da Lei nº 9330/2024.

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

Atenciosamente,

Análise técnica:

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

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

Em concordância:

(Assinado Digitalmente)
Adelmo Coelho Saldanha
Engenheiro Civil

(Assinado Digitalmente)
Maria Elisa Carvalho Souto Madeira
Engenheira Civil

Encaminhamento:

(Assinado Digitalmente)
WILLIAN DE ARAÚJO
Diretor de Políticas Urbanas



**PREFEITURA DE
DIVINÓPOLIS**

**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FISCALIZAÇÃO URBANA E MEIO AMBIENTE - SEPLAM
DIRETORIA DE POLÍTICAS URBANAS**

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

ANEXO I

**VARA DA FAZENDA PÚBLICA E AUTARQUIAS
DIVINÓPOLIS-MINAS GERAIS**

**Avenida Antônio Olímpio de Moraes – 338 – 13º andar - Centro - CEP
35.500-005 - Telefone: (037) 3222-3440**

Processo nº.: 0223.13.001.330-1

Natureza: Usucapião

Data: 14/06/2016

Hora: 13h30min

Juiz de Direito: Núbio de Oliveira Parreiras

Termo de Audiência

Na data acima indicada, na Vara de Fazenda Pública e Autarquias, realizou-se a audiência de Conciliação. Apregoadas as partes, compareceram o autor Espolio de Ana Gomes de Carvalho, representada pelo Senhor Eder Geraldo Gonçalves, marido da Senhora Elenir Mirtis Gomes Gonçalves, acompanhada por seu ilustre advogado, Dr. Daniel Fraga e Greco, OAB/MG: 74.507, a Senhora Maria Heloisa Moreira de Carvalho, acompanhada do Dr. Roberto Luiz Lopes da Costa, que apresentou procuração, bem como o réu, Espolio de Geraldo Gomes de Carvalho, ora representados pela Senhora Maria Alves de Carvalho e Senhora Ana Maria de Medeiros Carvalho, acompanhadas pela sua ilustre advogada, Dra. Neiva Alves e Farnese, OAB/MG: 67.960, e o réu Município de Divinópolis, representado pelo Senhor José Douglas de Oliveira, servidor público municipal, acompanhado do ilustre Procurador do Município, Dr. Mauri Penha Menezes, OAB/MG: 55.958. Aberta a audiência, a Senhora Maria Heloisa Moreira de Carvalho, conjugue do Senhor Geraldo Gomes de Carvalho, herdeiro do espolio de Ana Gomes de Carvalho, requereu a sua habilitação nos autos. O espolio de Geraldo de Carvalho, informando que o inventário já se findou, requereu a sua substituição pela viúva meeira, Senhora Maria Alves de Carvalho, e pela única herdeira, Ana Maria de Medeiros Carvalho, tendo apresentado procuração. Proposta a conciliação, com sucesso, requerendo as partes a homologação do seguinte acordo, com a dispensa do prazo recursal, apresentando um levantamento planimétrico cuja juntada é requerida, definindo as áreas que pertenceram a cada interessado: 1) a área objeto de usucapião fica representada pela ilustração na cor amarela do levantamento planimétrico apresentado; 1.1) a rua Delfinópolis não atravessará a área ora reconhecida em favor dos autores; 2) a área institucional a ser transferida ao Município é representada pelo lote "I" mais metade da área em APP delimitada ao longo do corego com frente pelo futuro leito da rua Bambuí além das vias públicas; 3) caberá a Maria Alves de Carvalho e Ana Maria de Medeiros Carvalho o lote "C" e o lote "H" do documento mencionado; 4) caberá a Alvaro Pozzolini o lote "E" do referido documento; 5) no prazo de trinta dias será apresentado o levantamento planimétrico original com os respectivos memoriais pertencentes a cada um dos interessados; 6) no prazo de seis meses as requeridas Maria Alves de Carvalho e Ana Maria Medeiros de Carvalho providenciaram a divisão da área do terreno e as respectivas doações aos autores e ao Município de Divinópolis; 7) os autores arcarão com as despesas de escritura pública de doação, ITCD e registro; 8) o Município de Divinópolis arcará com as despesas da doação das respectivas vias públicas; 9) as requeridas Maria Alves de Carvalho e Ana Maria de Medeiros Carvalho arcarão com as despesas com a divisão e da doação do lote "I" e metade



PREFEITURA DE
DIVINÓPOLIS

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FISCALIZAÇÃO URBANA E MEIO AMBIENTE - SEPLAM
DIRETORIA DE POLÍTICAS URBANAS

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

da área de APP que caberá ao Município; 10) cada parte arcará com os honorários dos seus respectivos advogados, arcando os autores com as custas processuais, estando amparados pela justiça gratuita. Pelo MM. Juiz foi proferida a seguinte sentença: Homologa-se, por sentença, para que produza os seus jurídicos e legais efeitos, o acordo de vontades celebrado pelas partes nesta assentada, pelo que se extingue o processo com resolução do seu mérito, nos termos do art. 487, III, "b", do CPC/2015. Honorários advocatícios, conforme convencionado. Custas processuais pelos autores, ficando suspenso o pagamento em virtude da justiça gratuita. Fica dispensado o prazo recursal. Sentença publicada em audiência, cientes as partes, registre-se. Aguarde-se a juntada do levantamento planimétrico e respectivo memorial descritivo, bem como de cópias das respectivas escrituras públicas. Nada mais. Eu, Iara Lys de Freitas digitei o presente termo, por ordem do MM. Juiz.

Juiz de Direito:

Advogados:

Procurador do Município:

Partes:

CERTIDÃO
CERTIFICO QUE REGISTREI AUDIÊNCIA DE FLS 295
NO LIVRO 46 DESTA SECRETARIA A FLS 200
DIVINÓPOLIS, 14 / 6 / 2016

[Assinatura]
Escriturário Judicial da Vara de Fazenda Pública e Antarquias

CERTIDÃO
CERTIFICO QUE REGISTREI SENTENÇA DE FLS 295
NO LIVRO 130 DESTA SECRETARIA A FLS 173
Divinópolis, 14 / 6 / 2016
EU *[Assinatura]*
Escriturário Municipal de Meio Ambiente, Urbanismo e Antarquias

Cópia do Termo de Audiência de Conciliação cujo o acordo foi resultou na aprovação da Subdivisão aprovada em 08/09/2016 com Registro nº 36.377/2015.

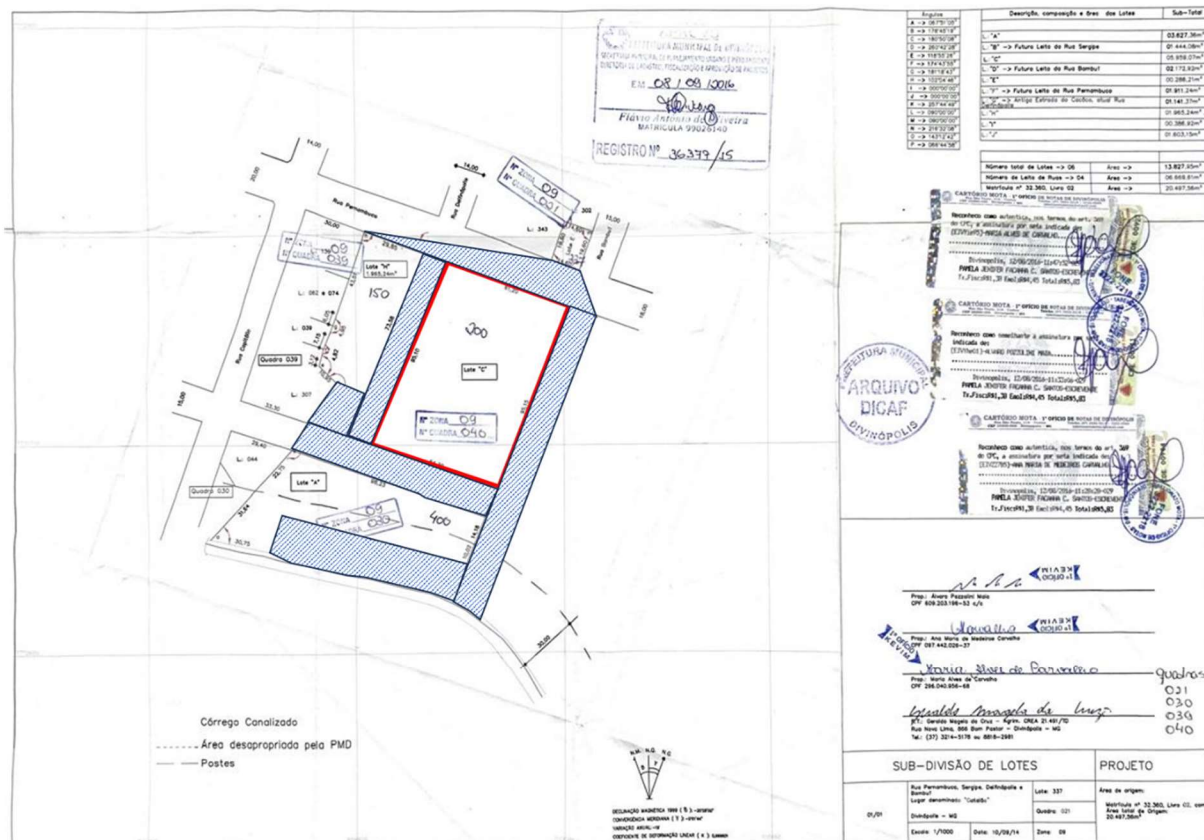


PREFEITURA DE
DIVINÓPOLIS

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FISCALIZAÇÃO URBANA E MEIO AMBIENTE - SEPLAM
DIRETORIA DE POLÍTICAS URBANAS

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

ANEXO II



LEGENDA:

- Lote 200, Quadra 40, Zona 9
- Lotes transferidos para o Município em atendimento à Lei nº 2.429/1988

Composição realizada pela Prefeitura de Divinópolis na subdivisão aprovada em 08/09/2016 com o Registro nº 36.377/2015 do lote 337, quadra 21, zona 9.

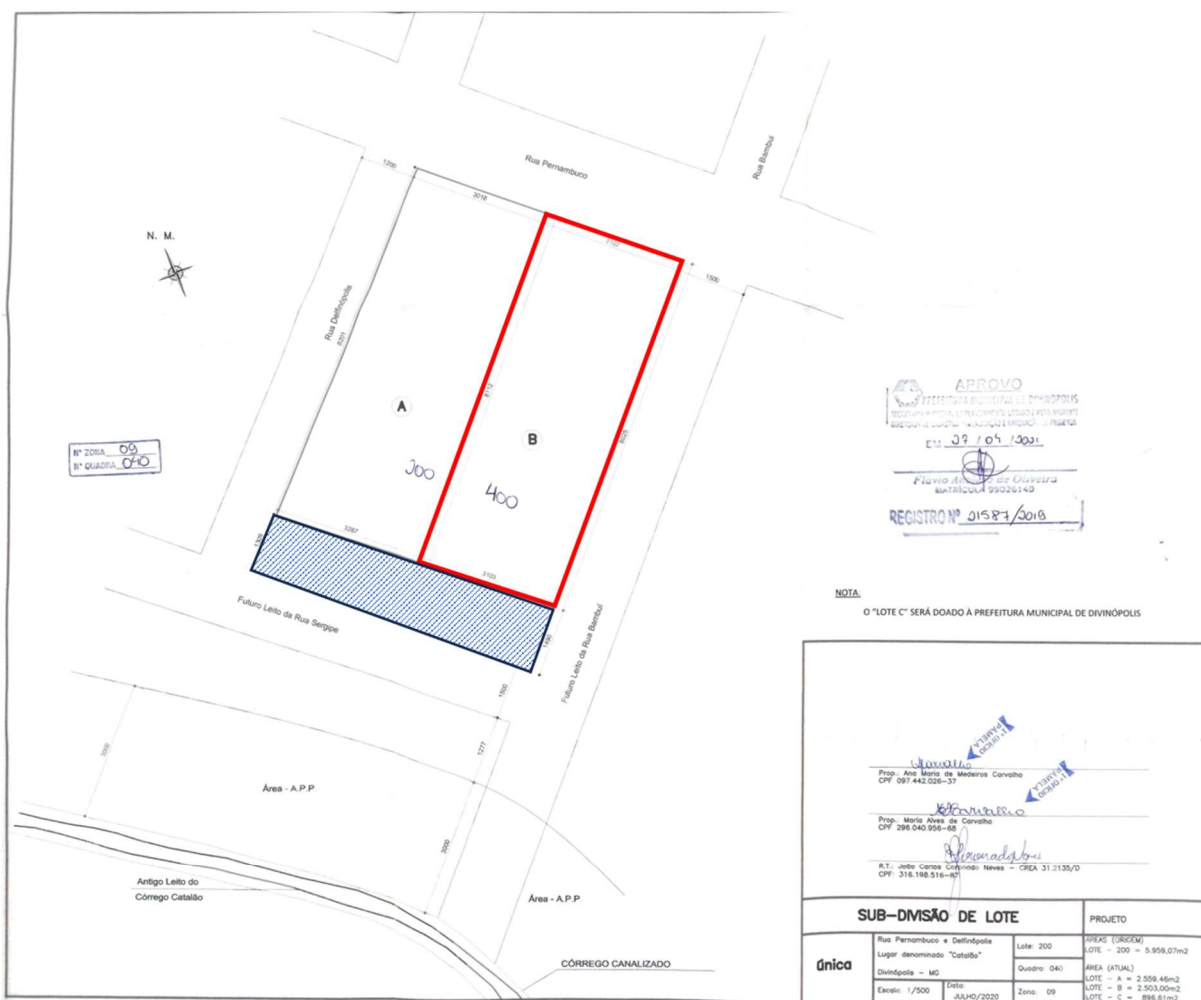


**PREFEITURA DE
DIVINÓPOLIS**

**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO E FISCALIZAÇÃO URBANA E MEIO AMBIENTE - SEPLAM
DIRETORIA DE POLÍTICAS URBANAS**

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

ANEXO III



LEGENDA:



Lote 400, Quadra 40, Zona 9



Lote transferido para o Município em atendimento à Lei nº 2.429/1988

Composição realizada pela Prefeitura de Divinópolis na subdivisão aprovada em 27/04/2021 com o Registro nº 21.587/2019 do lote 200, quadra 40, zona 9.

MINUTA PROJETO DE LEI Nº XX/2024

Atribui zoneamento de uso e ocupação do solo aos lotes que menciona, localizados no lugar denominado “Catalão”.

O Povo do Município de Divinópolis por seus representantes legais aprova e eu, na qualidade de Prefeito, sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º. Fica atribuído aos lotes 200 e 400, quadra 40, zona 9, situados na Rua Pernambuco, no lugar denominado Catalão, o zoneamento de uso e ocupação do solo Zona Corredor 3 (ZCO3), nos termos da Lei 9.330, de 03 de janeiro de 2024.

Art. 2º. Fica atribuído ao lote 300, quadra 39 e ao lote 600, quadra 40, ambos da zona 9, 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.

Art. 3º. Fica atribuído ao lote 600, quadra 30, zona 9, o zoneamento de uso e ocupação do solo Zona de Ocupação Específica 2 (ZOE2), nos termos da Lei 9.330, de 03 de janeiro de 2024.

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

Art. 5º. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Divinópolis, XX de XXXX de 2024.

(Assinado eletronicamente)
GLEIDSON GONTIJO DE AZEVEDO
Prefeito Municipal

(Assinado eletronicamente)
LEANDRO LUIZ MENDES
Procurador-Geral do Município

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 aos lotes 200, 400 e 600, da quadra 40, zona 09; lote 300, da quadra 39, zona 09 e lote 600, da quadra 30, zona 09, situados no lugar denominado Catalão, conforme a Lei 9.330 de 03 de janeiro de 2024, que dispõe sobre o uso e ocupação do solo no Município de Divinópolis.

Como é de conhecimentos 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.

Estes lotes, por questões de incompatibilidade de base cadastral disponível no momento da confecção do Anexo V – Mapa de Zoneamento da Lei nº 9.330, de 03 de janeiro de 2024, não receberam classificação de zoneamento. Entretanto, as questões que impediram o georreferenciamento destes imóveis já foram esclarecidas e eles já integram a base cadastral do Município.

Os lotes 200 e 400, da quadra 40, zona 09, atendem aos critérios estabelecidos pelo Inciso III do Art. 16. Da Lei nº 9330/2024 por apresentarem condições de acesso através da Rua Pernambuco, sendo indicado a atribuição do zoneamento Zona Corredor 3 (ZCO3).

O lote 600, da quadra 40, zona 09 e lote 300, da quadra 39, zona 09, transferidos para o Poder Público como áreas destinadas a uso público, é indicada a atribuição do zoneamento Zona de Ocupação Específica 1 (ZOE1) por atenderem aos critérios estabelecidos pelo Art. 21. da Lei nº 9330/2024.

E o lote 600, da quadra 30, zona 09, também transferidos para o Poder Público como área verde ou área de preservação, é indicada a atribuição do zoneamento Zona de Ocupação Específica 2 (ZOE2) por atenderem aos critérios estabelecidos pelo Art. 22. da Lei nº 9330/2024.

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,

Atenciosamente,

Gleidson Gontijo de Azevedo
Prefeito Municipal

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:

OEQ**052****RPL****W7G**