
ESTADO DE MINAS GERAIS
PREFEITURA DE DIVINÓPOLIS

PREFEITURA MUNICIPAL DE DIVINÓPOLIS
ATA DA 4ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO MUNICIPAL DE USO
E OCUPAÇÃO DO SOLO DE 03/07/2025 – DIVINÓPOLIS – MG

Aos 03(três) dias do mês de julho de 2025 (dois mil e vinte cinco), às 09:05 min., em primeira convocação, reuniram-se no auditório da SETTRANS (SECRETARIA MUNICIPAL DE TRÂNSITO, SEGURANÇA PÚBLICA E MOBILIDADE URBANA) 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; Sílvio César Alves, ACASP; Lucas Francisco Silva, ACID; José Hugo Rodrigues, CREA; Cristiane Laranjo Lobato, CRECI; Ivan Geraldo Borges, CODEMA; Ewerton Carlos Silva, COMPAC; Emerson Gregório da Silva, DICAF; Lucas Lopes Estevam, COMOB; Victor Rodrigo de Sousa, SETTRANS; Eduardo Augusto Soares, SINDUSCON; 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. Item 02 – Assunto: Solicitação definição de zoneamento para os lotes 20,40,52,216,394,435,482,500 da zona 45, quadra 201. Processo 000009554/2024, PI: 367/2025. O processo foi aprovado na 2ª reunião ordinária dia 30 de abril de 2025 e está voltando para definição de zoneamento. Solicitante: Antônio Castro de Medeiros. Item 03 – Ofício informativo de solicitação de anuência quanto às áreas institucionais a serem repassadas ao município, quando da aprovação de parcelamento de solo urbano “Bairro Europa”. Item 04 – Solicitação de atribuição de zoneamento para os imóveis localizados no loteamento identificado pelo DPI 1390.0 – Jardim Brasília. Item 05 - Ofício informativo de solicitação de anuência quanto às áreas institucionais a serem repassadas ao município, quando da aprovação de parcelamento de solo urbano - “Santos Dumont”. Item 06 - Regimento interno. Item 07 – Inclusão de Pauta. Item 08 - Assuntos gerais. O presidente Marco Túlio Silva Santos inicialmente, fez uma explanação sobre a lei 9.550 de 17 de junho de 2025 que define parâmetros para regularização de edificações no município de Divinópolis, ele esclareceu que caberia para a CMUOS a análise dos casos omissos na lei; posteriormente ele passou a palavra para o diretor de Políticas Urbanas para condução da reunião. Item 02 – 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. O processo foi aprovado na 2ª reunião ordinária dia 30 de abril de 2025 e está voltando para definição de zoneamento. Solicitante: Antônio Castro de Medeiros. O diretor do DPU explicou que se tratar de um processo que já passou na CMUOS na 2ª reunião ordinária (29/04/2025), mas, que não recebeu definição de zoneamento. O motivo é que o parecer dos técnicos da DPU era contrário à atribuição de zoneamento e o parecer da procuradoria era favorável, os membros da CMUOS votaram favorável, mas não foi definido o zoneamento. Colocado em votação nominal, a unanimidade dos conselheiros votantes aprovou o zoneamento ZCO4 para os lotes voltados para a Rua José Gualberto Ribeiro e ZR3 para os demais lotes. Item 03 Solicitação de Anuência

quanto às áreas institucionais a serem repassadas ao município, quando da aprovação de parcelamento de solo urbano “Bairro Europa”, conforme prevê o artigo 7º da Lei Municipal nº. 2.429/88, que “Dispõe Sobre o Parcelamento Do Solo Urbano De Divinópolis”. Raul José da Costa explicou que no caso deste processo o Bairro Europa que fica próximo do futuro Hospital Regional, como também, do Bairro Realengo, ele está em aprovação na DPU, e este é o momento de doação dos 15% para o município. O diretor da DPU mostrou no mapa quais seriam as áreas, dizendo se tratar de lotes planos e que não apresentam problemas. Colocado em votação nominal foi dada anuência por unanimidade para o item 03 da pauta. Item 04 - Análise da proposta de atribuição de zoneamento para os imóveis localizados no loteamento identificado pelo DPI 1390.0 – Jardim Brasília. O loteamento Bairro Jardim Brasília, foi aprovado em 18/10/1982 pelo Decreto nº 899/1982, com 378 (trezentos e setenta e oito) lotes em uma área de 184.817,00 m² (cento e oitenta e quatro mil oitocentos e dezessete metros quadrados) e área para Equipamento público equivalente a 6.224,00 m² (seis mil, duzentos e vinte e quatro metros quadrados). Sofreu processo de caducidade de sua aprovação por não ter sido registrado junto ao Cartório de Registro de Imóveis em decorrência de divergências na área da gleba, tornando-o um loteamento irregular. Segundo pareceres emitidos pela DPU no período, em 28/06/1995 foi averbado na matrícula n.º 70.145, livro 02, do Registro de Imóveis, a regularização da pendência apontada pelo Cartório, passando a área de abrangência do loteamento a corresponder a 132.623,00 m² (cento e trinta e dois mil seiscentos e vinte e três metros quadrados), porém, o projeto de parcelamento com a retificação da área da gleba e o detalhamento do quadro de áreas com a quantificação das áreas destinadas aos lotes não foi apresentado a Diretoria de Políticas Urbanas (DPU) para aprovação e conseqüentemente sua regularização. A planta do Bairro Jardim Brasília que integra o arquivo público municipal catalogada com o DPI 1390.0, datada de “novembro/92” possui quadro de áreas compatível com a informação da matrícula nº 70.145, porém não indica as áreas públicas recebidas em doação pelo Município como resultado do loteamento. Segundo informações da Gerência de Patrimônio, enviadas através do CI-24224-2025 em resposta ao OFÍCIO SEPLAM-DPU N.º 060/2025, “o município não possui documentos (registro) das áreas de praças, áreas verdes, áreas de preservação permanentes e áreas de arruamentos, reservadas a municipalidade no loteamento já implantado”. Entretanto, pesquisando no Sistema Tributos do Sistema Betha, foram localizados 5 (cinco) lotes cadastrados com a Prefeitura Municipal de Divinópolis como proprietária. A somatória destes lotes totaliza uma área de 1.566,24m² (um mil, quinhentos e sessenta e seis metros quadrados e vinte e quatro centésimas de metro quadrado), sendo que o Quadro de Áreas da Planta arquivada indica 5.175,60 m² (cinco mil, cento e setenta e cinco metros quadrados e sessenta centésimas de metro quadrado) com área de lotes da Prefeitura Municipal de Divinópolis (P.M.D.). A Lei nº1.683, de 23 de fevereiro de 1981, que disciplinava e regulamentava o uso e parcelamento do solo urbano no Município de Divinópolis no período do projeto aprovado em 1982, as áreas a serem doadas ao município, incluindo as áreas destinadas ao sistema de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, não poderão ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba loteada, perfazendo 46.418,05 m² (quarenta e seis mil, quatrocentos e dezoito metros quadrados e cinco centésimas de metro quadrado). Desta porcentagem, 5% (cinco por cento) será calculada sobre o total da área dos lotes e 3% (três por cento) calculado sobre o total da gleba loteada, e o restante será destinado a ruas, logradouros e praças públicas. Foi

encaminhado para a Procuradoria Geral do Município, os documentos para manejar ação judicial para a devida regularização dos imóveis localizados no Bairro Jardim Brasília, mas a situação segue indefinida. Como consequência da irregularidade deste processo de parcelamento do solo urbano, os imóveis inseridos dentro de seus limites não receberam atribuição de zoneamento perante a Lei nº 2.418, de 29 de novembro de 1988, queregulamentavao uso e ocupação do solo até o ano de 2013, quando, motivados por uma solicitação de atribuição de zoneamento do lote cujo cadastro imobiliário corresponde a 01.004.00053.00352, com comprovação da propriedade do mesmo por processo de usucapião, a Diretoria de Políticas Urbanas realizou uma consulta junto à Procuradoria Geral do Município, recebendo através do Parecer nº 177-13 a seguinte orientação: no caso presente, que se reporta ao loteamento denominado Jardim Brasília, é de conhecimento público sua implantação geral, guarnecido com toda a infraestrutura inerente ao parcelamento do solo urbano, ou seja, o loteamento de fato existe, não estando mesmo devidamente registrado, entretanto, como se infere do texto do art. 22 da lei 6766/79, as áreas de domínio público integram o patrimônio do município, estando em curso junto ao Tribunal de Justiça local, a competente Ação Judicial para fins de regularizar formalmente o domínio do referido patrimônio.” e “não vislumbramos óbices legais a instituição de zoneamento nas ruas e avenidas que integram o indigitado loteamento, e reputamos como positivo tal instituição, para fins de garantir a ocupação de forma ordenada do solo urbano. A partir desta orientação jurídica, toda solicitação de atribuição de zoneamento para imóveis localizados dentro dos limites do loteamento Jardim Brasília e que apresentam documentação registrada em cartório comprovando a propriedade do imóvel, é considerada pertinente e damos início ao procedimento de caracterização do imóvel. Um processo individualizado de atribuição de zoneamento, sendo criada uma lei para cada atribuição de zoneamento para cada imóvel. Com o aumento de solicitação de atribuição de zoneamento para imóveis na região, recebemos informalmente por parte de um grupo de vereadores da Câmara Municipal, a solicitação de estudo e envio de projeto de lei do zoneamento para o loteamento Bairro Jardim Brasília em sua totalidade, definindo a concretização da caracterização do imóvel ao zoneamento previsto via decreto do executivo municipal, mediante a apresentação de documentação registrada em cartório comprovando a propriedade do imóvel. Mesmo com a não regularização do loteamento em termos de aprovação junto a prefeitura e de registro no Cartório de Registro de Imóveis. O bairro Jardim Brasília encontra-se implantado no local há anos, contando com infraestrutura e os lotes se encontram cadastrados e sujeitos à tributação de IPTU. Através do instrumento de Usucapião, os compradores dos imóveis, inseridos no parcelamento estão conseguindo através do sistema judiciário o título e o registro da propriedade. Com a intenção de fomentar a ocupação não residencial, entretanto permitindo uma ocupação cujos impactos não sejam incompatíveis com a ocupação residencial, ao mesmo tempo que compatíveis com a infraestrutura instalada no bairro a equipe técnica orienta o seguinte: dentro dos limites das vias corredores até as ruas Inhapim e Itapecerica, orientamos que estes imóveis sejam caracterizados por Zona de Uso Múltiplo 2 (ZUM2); Aos imóveis compreendidos entre os limites das ruas Paraiba, Inhapim, até a rua Itapecerica, região predominantemente residencial, orientamos que estes imóveis sejam caracterizados por Zona Residencial 1 (ZR1); Aos imóveis de propriedade do Município, e em atendimento ao previsto no Art. 21 da Lei nº 9.330/2024, orientamos que estes imóveis sejam caracterizados como Zona de Ocupação Específica 1 (ZOE1); Aos imóveis indicados na planta do Jardim Brasília - DPI 1390.0 como

áreas verdes e em atendimento ao previsto no Art. 22 da Lei nº 9.330/2024, orientamos que estes imóveis sejam caracterizados como Zona de Ocupação Específica 2 (ZOE2). Colocado em votação nominal o Item 04 foi aprovada a proposta de atribuição de zoneamento para os imóveis localizados no bairro Jardim Brasília, que apresente título e o registro de propriedade conseguido através do Usucapião no Sistema Judiciário. Item 05 - Solicitação de Anuência quanto às áreas institucionais a serem repassadas ao município, quando da aprovação de parcelamento de solo urbano (Conjunto Residencial Vertical) no lugar denominado “Pasto do Pari” entre os bairros Aeroporto e Santos Dumont. O diretor de políticas urbanas DPU explicou que o processo passou na Comissão Municipal de Avaliação Imobiliária CMAI, segundo ofício SEMFUP-DIFAP nº 311/2025 da proposta de doação de área institucional referente ao Empreendimento Santos Dumont, foi requerida a Comissão Municipal de Avaliação Imobiliária que avaliasse os terrenos envolvidos. A região apresenta uma conjunção de carências materiais e sociais identificadas no bairro Residencial Quinta das Palmeiras. O bairro está em uma das regiões mais vulneráveis. É um bairro com baixo nível de ocupação e de infraestrutura bastante precária: não há pavimentação, o esgotamento sanitário é parcial, inclusive com situações de esgoto a céu aberto e não há água tratada em todas as residências. Os imóveis avaliados são lotes de terrenos com geometria regular e topografia praticamente plana. A vegetação ainda está intocada. Não há infraestrutura atendendo os imóveis e o acesso se dá por vias sem pavimentação. Os Lotes ofertados para transferência para o patrimônio público visam atender as “diretrizes para implantação de um conjunto residencial da gleba 700 da zona 35” correspondente a área de 864,00 m² (oitocentos e sessenta e quatro metros quadrados), referente aos Lotes nº 048(nº1), 060(nº 2) e 108(nº3), quadra nº 126, na zona 35, localizados as Ruas Júlia Carolina e Rua Zomar Nogueira, bairro Residencial Quinta das Palmeiras = 1. 01.035.00126.00048.00000 = R\$ 30.000,00; 2. 01.035.00126.00060.00000 = R\$ 30.000,00; 3. 01.035.00126.00108.00000 = R\$ 30.000,00. Quanto a avaliação da gleba 700 da zona 35, situada no lugar denominado “Pasto do Pari”, com área total de 9.774,12 m², onde será implantado um Conjunto Residencial Vertical. Área utilizável: 7.559,20 m² x R\$ 109,00 = R\$ 823.952,80 Área Preservação Permanente: 2.214,92 m² x R\$ 109,00 x 0,50 = R\$ 120.713,14 Valor total da Gleba: R\$ 944.665,94. Segunda a Comissão de Avaliação de Imóveis para efeito de aceitação da permuta em função de seus valores e não de suas áreas, teríamos os seguintes valores, de acordo com a CMAI: 10% destinados a equipamento público: R\$ 944.665,94 x 0,1 = R\$ 94.467,00 05% em áreas verdes, praças etc.: R\$ 944.665,94 x 0,05 x 0,5 = R\$ 23.616,65. Total arredondado = R\$ 118.000,00 (cento e dezoito mil reais. Alguns membros da CMUOS sugeriram que fosse feita uma compensação da diferença dos valores ou em lote ou obras. Colocado em votação nominal o Item 05 Solicitação de Anuência quanto às áreas institucionais a serem repassadas ao município, quando da aprovação de parcelamento. Lotes oferecidos nº 048, 060 e 108, quadra nº 126, na zona 35, localizados as Ruas Júlia Carolina e Rua Zomar Nogueira, bairro Residencial Quinta das Palmeiras. Foi dada anuência do recebimento dos três lotes com observação de que seja feita a compensação da diferença de valores em lote ou em obras. Item 06 – Regimento Interno – Raul José da Costa informou que a DPU trouxe algumas propostas para discussão na CMUOS, são sugestões sobre os seguintes itens: 1- a possibilidade da realização de reunião extraordinária na modalidade “online”, foi sugerido que as reuniões tenham um prazo de convocação de 48 h.; 2 – A convocação para reunião ordinária ser de 5 dias; 3 – Prazo do pedido de vista dos processos; 4 – Os documentos de responsabilidades da DPU

para envio as reuniões da CMUOS são: Pareceres técnicos e Ofícios informativos. Ficou definido que serão enviados aos conselheiros da CMUOS as propostas para análise e possíveis sugestões. A DPU receberá e dará andamento as propostas recebidas. Item 07 - Inclusão de Pauta – O presidente Marco Túlio Silva Santos iniciou explicando sobre as modificações na nova lei 9330 de 2024, solicitando a CMUOS a aprovação de inclusão de pauta sobre o tema. O Presidente da CMUOS informou que a aprovação das modificações no Anexo 4 da lei 9330/2024, que aprovou uma nova tabela que trazia apenas as vagas de garagem aos processos que envolvam Polo Gerador de Tráfego, com a mudança ficou sem regulamentação as vagas de garagem para os empreendimentos, em análise, que não sejam Polo Gerador de Tráfego. A lei, como está, permite a aprovação dos projetos unifamiliares -sem vaga de garagem, ou multifamiliares com apenas uma vaga de garagem. O presidente Marco Túlio Silva Santos explica que se a CMUOS autorizar a correção deste erro material da lei na tabela 04, considerando a lei 9330/2024 a parte que não era polo gerador de tráfego compilada com a lei 9530/2025 que já constava os polos geradores de tráfego será resolvido este problema. Colocado em votação nominal foi aprovado por unanimidade a inclusão de pauta e a correção da legislação compilando a tabela que já está aprovada na lei 9.330/2024 com a lei 9.530/2025 anexo 4 da SETTRANS. Item 08 Assuntos gerais. O conselho José Hugo Rodrigues do CREA solicitou que fosse feita uma outra apresentação sobre a lei 9550 de 17 de junho de 2025 que define parâmetros para regularização de edificações no município de Divinópolis. Marco Túlio Silva Santos respondeu que todo escopo da lei se encontra disponível no Site da Prefeitura de Divinópolis e que ele se encontra a disposição para fazer uma apresentação nas entidades que se manifestarem. Marco Túlio Silva Santos lembrou, também, sobre a revisão do Plano Diretor Municipal, que o processo já está em andamento e que já existe orçamento para a revisão. O presidente Marco Túlio Silva Santos agradeceu a presença de todos e encerrou a reunião. Eu Sandro Amaral Nogueira Secretário Executivo redigi esta ATA.

Publicado por:

Felipe Henrique de Assis Miguel
Código Identificador:7A7CA4FC

Matéria publicada no Diário Oficial dos Municípios Mineiros
no dia 11/07/2025. Edição 4061

A verificação de autenticidade da matéria pode ser feita
informando o código identificador no site:

<https://www.diariomunicipal.com.br/amm-mg/>