
ESTADO DE MINAS GERAIS
PREFEITURA DE DIVINÓPOLIS

PREFEITURA MUNICIPAL DE DIVINÓPOLIS
ATA DA 6ª REUNIÃO ORDINÁRIA DA COMISSÃO MUNICIPAL DE USO E
OCUPAÇÃO DO SOLO DE 12/12/2025 – DIVINÓPOLIS – MG
REPUBLICADO POR INCORREÇÃO

Aos 12(doze) dias do mês de dezembro de 2025 (dois mil e vinte cinco), sexta-feira, às08:30min., em primeira convocação, reuniram-se na sede da Prefeitura Municipal de Divinópolis a rua Paraná 2601 - 5º andar – sala de reuniões, os membros indicados para composição da Comissão Municipal de Uso e Ocupação do solo – denominada CMUOS, nomeados através dos Decreto nº. 16.200/24, a seguir: Marco Túlio Silva Santos, SEMFUP e Presidente da Comissão; Raul José da Costa, Vice-presidente e Diretor de Políticas Urbanas; Lucas Francisco Silva, ACID; Vitor de Castro França, CAU; José Hugo Rodrigues, CREA; Cristiane Laranjo Lobato, CRECI; Danusa de Oliveira Gontijo, CODEMA; Ewerton Carlos Silva, COMPAC; Emerson Gregório da Silva, DICAF; Lucas Lopes Estevam, COMOB; Vitor Rodrigo de Sousa, SETTRANS; Leonardo Teixeira Antunes, 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 de atribuição de zoneamento para o imóvel correspondendo a inscrição cadastral 01.006.00128.00900, situado na Rodovia Engenheiro Aymoré Dutra Filho, no lugar denominado Cemitério dos Vivos. PT079/2025. Item 03 – Assunto: Solicitação de atribuição de zoneamento para o imóvel correspondendo a inscrição cadastral 01.025.00256.00700, situado à Rua Bolívia, no lugar denominado Fazenda da Chácara. PT082/2025. Item 04 – Solicita atribuição de zoneamento para glebas inscritas sob o número 200,300,400,500,600,700,800, localizadas no lugar denominado Gafanhoto (Complexo da Ferradura), PT083/2025. Item 05 – Assunto: Solicitação de atribuição de zoneamento para o imóvel correspondendo a inscrição cadastral 01.004.00108.00285, situado na Rua Inhapim, no Bairro Jardim Brasília, PT085/2025. Item 06 - Assunto: Solicitação de parâmetros construtivos para os imóveis 01.017.00010.00237 e 01.017.00010.207, classificados como Zona de Ocupação Específica 1 (ZOE1), situados à Rua São Paulo, Centro, PT086/2025. Item 07 - Assunto: Solicitação de alteração de zoneamento para os imóveis correspondendo às inscrições cadastrais 01.054.00074.00092 e 01.054.00074.00104, situados na Rua Doutor João Ferreira de Moraes, PT087/2025. O presidente da CMUOS Marco Túlio Silva Santos passa a palavra para o Diretor de Políticas Urbanas Raul José da Costa que inicia pelo Item 02 - Solicitação de atribuição de zoneamento para o imóvel correspondendo a inscrição cadastral 01.006.00128.00900, situado na Rodovia Engenheiro Aymoré Dutra Filho, no lugar denominado Cemitério dos Vivos. Referência PA 48829/2025 – PI 173/2025. A análise da solicitação de atribuição de zoneamento protocolada por Sonara Cristina de Souza, representante de WMJ Empreendimentos e Participações S.A. – CNPJ nº 03.133.351/0001-69, através do PA 48829/2025, para o terreno situado no lugar denominado Cemitério dos Vivos, de frente para o Contorno Rodoviário de Divinópolis – Rodovia Engenheiro Aymoré Dutra Filho, cuja inscrição cadastral corresponde a 01.006.00128.00900. Como Gleba, a atribuição de zoneamento é definida no §1º e §3º do Art. 12 da Lei nº 9.330/2024, definindo respectivamente que “a atribuição de zoneamento fica vinculada à aprovação de parcelamento das glebas ou implantação de empreendimentos imobiliários específicos” e “o zoneamento das glebas, que serão ocupadas com empreendimentos imobiliários, será definido através de

Decreto do Executivo Municipal, após deliberação da Comissão de Uso e Ocupação do Solo, devendo as edificações nestas glebas atender às legislações em vigência no Município”. Por possuir testada voltada para o Contorno Rodoviário no Município de Divinópolis, este imóvel deve seguir o Decreto nº 43.932, de 21 de dezembro de 2004 e suas atualizações, que aprova e regulamenta o uso ou ocupação da faixa de domínio e áreas adjacentes das rodovias, e as regulamentações dispostas na RT.04.16.d da Diretoria de Projetos do Departamento de Edificações e Estradas de Rodagem de Minas Gerais – DER-MG, que estabeleceu padronização de autorização de acessos às propriedades (empreendimentos, comunidades, bairros, ruas, vias, rodovias ou similares) marginais às vias rurais e urbanas, sob circunscrição do DER-MG. A solicitante apresentou documentação anexada ao processo correspondendo à aprovação do acesso ao imóvel pelo DER/MG composta por: Ofício nº 088/2020 emitido em 29/12/2020 pelo engenheiro José Tadeu La Guardia, Coordenador Regional 20ª URG-Formiga – DER/MG; TLU N° 306/2020 - Termo de Licenciamento para Uso/Ocupação de Faixa de Domínio de Rodovia sob Circunscrição ou Jurisdição do DER/MG, assinado em 12/11/2020 pelo Eng. Anderson Tavares Abras, Diretor de Operação Viária, e Eng. Cristiano Francisco Ferreira Soares Coelho, Gerente de Tráfego, Segurança Viária e Faixa de Domínio; Termo de Aprovação de Projeto nº 306/2020 (Processo nº 09841-2301/2020); TCR N° 306/2020 – Termo de Compromisso e Responsabilidade por Uso/Ocupação de Faixa de Domínio de Rodovia sob Circunscrição ou Jurisdição do DER/MG nº 306/2020, assinado em 12/11/2020 por Vicente Bolina de Oliveira; e Pranchas 01/09 a 09/09 do projeto do acesso à rodovia aprovado em 21/12/2020. Além da aprovação do acesso ao imóvel pelo DER-MG, é necessário o atendimento ao estabelecido no Anexo I da Lei 8.643/2019, que institui o Plano de Mobilidade do Município, que em seu item “5.4.5 Dos Eixos Rodoviários” estabelece que deverá “preservar as faixas não edificáveis junto as rodovias para garantir a instalação de vias marginais”, o que significa, cabe destacar, manter a função da faixa não edificável, permanecendo como uma área impedida de ocupação por qualquer edificação, respeitando o previsto nas leis federal e municipais, incluindo o Plano de Mobilidade. Portanto, a gleba 900, da quadra 128, na zona 6, atendeu a todos os critérios estabelecidos pela Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo, estando apta a caracterização de zoneamento. A CMUOS acompanhou o Parecer técnico e aprovou por unanimidade a atribuição do zoneamento - Zona Corredor 1 (ZCO1). **Item 03**

- Solicitação de atribuição de zoneamento para o imóvel correspondendo a inscrição cadastral 01.025.00256.00700, situado à Rua Bolívia, no lugar denominado Fazenda da Chácara. Referência PA 55499/2025 – PI 209/2025. A análise da solicitação de atribuição de zoneamento protocolada por Paulo Henrique Silveira, representante de Panda Empreendimentos Imobiliários LTDA – CNPJ nº 66.202.7555/0001-87, através do PA 55499/2025, para o terreno situado no lugar denominado Fazenda da Chácara, limítrofe aos bairros Santa Rosa, Sagrada Família e Nações. Este imóvel está cadastrado como urbano e resulta do processo de unificação e subdivisão de glebas aprovada em 11/09/2023 sob o registro número 30.721/2023. O Mapa de Zoneamento – Quadrante IV da Lei nº 9.330, de 03 de janeiro de 2024, que dispõe sobre o uso e ocupação do solo no município de Divinópolis, até o presente momento, não atribuiu a ele zoneamento. Por se tratar de gleba, a atribuição de zoneamento é definida no §1º e §3º do Art. 12 da Lei nº 9.330/2024, definindo respectivamente que “a atribuição de zoneamento fica vinculada à aprovação de parcelamento das glebas ou implantação de empreendimentos imobiliários específicos” e “o zoneamento das glebas, que serão ocupadas com empreendimentos imobiliários, será definido através de Decreto do Executivo Municipal, após deliberação pela Comissão de Uso e Ocupação do Solo, devendo as edificações nestas glebas atender às legislações em vigência no Município”. Neste sentido, foi apresentada a “Declaração de

Intenção de Uso”, assinada digitalmente por Panda Empreendimentos Imobiliários LTDA – CNPJ nº 66.202.7555/0001-87, informando que a Gleba 700 será ocupada com “uso comercial (padaria, academia, supermercado, farmácia, lojas, etc.)”, não sendo apresentado, contudo, planta ou croqui com o estudo de implantação do que se intenciona para o empreendimento. Diante do exposto, a gleba 700, da quadra 256, na zona 25, atendeu aos critérios estabelecidos pela Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo, estando apta a caracterização de zoneamento e, portanto, a equipe técnica recomendou atribuição do zoneamento - Zona Corredor 4 (ZCO4) por decreto do Executivo Municipal, conforme definido pelo §3º do Art. 12 da Lei nº 9.330/2024. Colocado em votação o item 03 da pauta foi aprovado por unanimidade. **Item 04** - Assunto: Solicita atribuição de zoneamento para glebas de número 200,300,400,500,600,700,800, localizadas no lugar denominado Gafanhoto (Complexo da Ferradura), em reposta ao Ofício SEMDE 353/2025 – Ofício Conecta 28915- 2025, PI 191/2025. Foi encaminhada para a apreciação dos senhores membros da Comissão Municipal de Uso e Ocupação do Solo (CMUOS), a análise da solicitação de atribuição de zoneamento, embasado nos critérios de planejamento e análises do entorno, em atenção ao ofício em referência. Considerando ainda, o andamento do Edital de Chamamento Público nº 26/2025, publicado no Diário Oficial dos Municípios Mineiros em 19 de agosto de 2025, para doação da gleba 01.058.00100.00200 com uso industrial/logístico, assim como a preparação de um segundo edital, conforme informado em ofício, com a mesma finalidade para a gleba 01.058.00101.00500. Para essa análise, utilizou-se como referência a “Tabela 1 – Critérios para seleção de áreas para distritos industriais” constante da cartilha “Abertura de Novos Distritos Industriais – orientações para planejamento e implantação” desenvolvida pela CODEMIG. Considerou-se também o “Relatório técnico de análise para implantação de Distrito Industrial no Município de Divinópolis-MG, elaborado pela Companhia de Desenvolvimento de Minas Gerais – CODEMIG e apresentado a esta Diretoria através do Ofício 97/2025 encaminhado pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento e Turismo (SEMDE), assim como, as informações constantes do Edital de Chamamento Público nº 26/2025. Na delimitação apresentada através do Ofício 353/2025, observa-se que além da inclusão das glebas 200 e 500, anteriormente mencionadas, existem outras áreas conforme identificado abaixo: Área de análise Inscrição Situação Proprietário Ocupação Área do Terreno (m² % 01.058.00100.00200 Urbana Município de Divinópolis Não edificada 440.183,88 42,53%, 01.058.00100.00300 Urbana Particular Não edificada 38.973,03 3,77%, 01.058.00100.00800 Urbana Município de Divinópolis Não edificada 12.570,89 1,21%, 01.058.00101.00400 Urbana Ferrovia Centro Atlântica S.A. Não edificada 119.851,73 11,58%, 01.058.00101.00500 Urbana Município de Divinópolis Edificada 385.691,20 37,26%, 01.058.00101.00600 Urbana Particular (Espólio) Residencial 4.228,18 0,41%, 01.058.00101.00700 Urbana Município de Divinópolis Via pública 33.501,19 3,24%. É possível observar que a área delimitada apresenta um total de 103,50 ha, sendo composta por 7 imóveis, onde 4 destes pertencem ao patrimônio público municipal, correspondendo a 95,83% da área. A Gleba 700 destina-se a abertura de via pública. Além disso, dos imóveis de propriedade particular, apenas um, com área correspondente a 0,41%, encontra-se edificado e conforme dados do cadastro municipal, com ocupação residencial, sendo este conflitante com o uso industrial devido ao tráfego pesado, ruído industrial e disponibilidade de serviços e emissões. As demais glebas particulares, não gera conflito imediato por não se encontrarem edificadas. Verificou-se que a área em estudo apresenta características favoráveis à atribuição de Zona Industrial (ZI), destacando-se: (i) predominância de baixa declividade, permitindo a formação de platôs com menor volume de movimentação de terra; (ii) localização em setor estratégico, com conexão potencial direta às rodovias MG-050

e AMG-0345, assegurada pela implantação do Eixo Viário I como via arterial destinada ao escoamento de cargas; e (iii) ausência de sobreposição significativa com áreas de preservação permanente ou com a ARIE Mata do Noé. Com base nestes aspectos, foi proposto atribuição de zoneamento - Zona Industrial as glebas 01.058.00100.00200, 01.058.00100.00300, 01.058.00100.00800, 01.058.00101.00400, 01.058.00101.00500 e 01.058.00101.00600. Recomendaram, ainda, que a área seja regulamentada como Área de Diretrizes Específicas – ADE-1 (Área Industrial), conforme previsto no art. 52 do Plano Diretor, incluindo a gleba caracterizada como rural, garantindo normatização própria e controle de ocupação que assegure a coerência entre o desenvolvimento econômico e a proteção socioambiental do território. Colocado em votação foi aprovado por nove votos a favor e duas abstenções: Lucas Francisco Silva representante da ACID e José Hugo Rodrigues representante do CREA. **Item 05** - Solicitação de atribuição de zoneamento para o imóvel correspondendo a inscrição cadastral 01.004.00108.00285, situado na Rua Inhapim, no Bairro Jardim Brasília. Referência PA 18784/2025 – PI 64/2025. Este processo foi enviado para a apreciação dos senhores membros da Comissão Municipal de Uso e Ocupação do Solo (CMUOS), a análise da solicitação de atribuição de zoneamento protocolada por MVMENG ENGENHARIA LTDA, representante de Maria da Glória de Oliveira - CPF 364.432.126-49, através do PA 18784/2025, para o terreno situado na Rua Inhapim, no Bairro Jardim Brasília, cuja inscrição cadastral corresponde a 01.004.00108.00285. O imóvel em questão foi objeto de processo judicial de Usucapião, sendo expedido pelo MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Cível desta Comarca, Dr. Fernando Eulgênio Felicíssimo em 10/01/2012. Cumprindo com o Mandado de Transcrição/Usucapião, a transmissão foi realizada junto ao Setor responsável da Prefeitura em 27/02/2012 e averbado na Matrícula nº 110.262 em 17/04/2012 a favor de Maria da Glória de Oliveira, finalizando assim a sua regularização cadastral. Diante do exposto, informamos que o lote 285, da quadra 108, na zona 04, atendeu a todos os critérios estabelecidos pela Lei Municipal nº 9.631, de 14 de novembro de 2025, estando apto a atribuição do zoneamento Zona Residencial 1 (ZR1) como disposto no Anexo Único – “Pré-zoneamento” Bairro Jardim Brasília por decreto do Executivo Municipal conforme definido pelo Inciso II do Art. 1º da referida lei. Colocado em votação foi aprovado por 10 (dez) votos a favor e uma abstenção do conselheiro José Hugo Rodrigues representante do CREA. **Item 06** - Solicitação de parâmetros construtivos para os imóveis 01.017.00010.00237 e 01.017.00010.207, classificados como Zona de Ocupação Específica 1 (ZOE1), situados à Rua São Paulo, Centro. Referência Ofício Conecta 30374-2025 – PI 236/2025. A presente análise técnica é elaborada em resposta ao Ofício Nº 48/2025, expedido pelo Gabinete da Presidência da Câmara Municipal de Divinópolis. O ofício requer definição de parâmetros construtivos para os lotes 01.017.00010.00237 e 01.017.00010.207 de propriedade do Município. Os imóveis referem-se, respectivamente, ao lote ocupado pela atual sede do Poder Legislativo e a um terreno adjacente adquirido destinado à construção de um prédio anexo. No Mapa de Zoneamento da Lei nº 9.330, de 03 de janeiro de 2024, são caracterizados como Zona de Ocupação Específica 1 (ZOE1). Conforme a Lei Municipal nº 9.330/2024, a ZOE1 compreende equipamentos públicos urbanos e/ou de interesses comunitários, sem fins lucrativos, caracterizados pelos setores municipais competentes (art. 21). O Poder Executivo é autorizado a regulamentar os parâmetros urbanísticos da ZOE1, mediante lei específica e com anuência da Comissão de Uso e Ocupação do Solo (art. 21, § 1º). Foi sugerido que esta regulamentação deveria ser formalizada por meio de lei específica, elaborada com a participação dos setores técnicos municipais competentes, com anuência da Comissão de Uso e Ocupação do Solo. Entende-se que deverá ser atribuído aos lotes 207 e 237, na Região Central do Município, os parâmetros urbanísticos do zoneamento Zona Comercial 1 (ZC1). Estando consoante com a Lei nº

9.330/2024, sendo tais parâmetros adequados para áreas cuja infraestrutura urbana existente possibilite a grande diversificação de atividades com ampla área de abrangência e um maior adensamento populacional. Assim, a manutenção dos parâmetros urbanísticos da ZC1 para os referidos lotes, demonstra coerência com o zoneamento estabelecido no entorno, assegurando um crescimento racional e ordenado da cidade, aproveitando o potencial construtivo e a diversidade de usos inerentes a um centro consolidado. Considerando a correlação da atividade exercida com o Código CNAE constante do Anexo III da Lei nº 9.330/2024, determina-se o código 8411-6/00 (código PMD 8411-6/00- 012) “Assembleia Legislativa; Estadual, Municipal”. Tal atividade é classificada pela Categoria de Uso “Uso Coletivo de Bairro 1” (UCB1), permitido no ZC1, sendo, portanto, esta a categoria proposta para os lotes em análise, assegurando níveis de convivência satisfatório com as atividades do entorno. Para os parâmetros não previstos será observado, no que couber, as normas Lei Municipal de Uso e Ocupação do Solo, assim como, o Código de Obras e demais disposições legais pertinentes. Observa-se que, em razão da atividade e da área edificada o equipamento proposto poderá se enquadrar como Polo Gerador de Viagens, caso apresente área superior ou igual a 1.000 metros quadrados, conforme estabelecido na Lei 9.330/2024. Devendo ser analisado pela SETTRANS e atender, no que couber, os parâmetros definidos para área de estacionamento, carga e descarga de veículos, embarque e desembarque, entre outros. Colocado em votação foi item 06 da pauta foi aprovado por unanimidade. **Item 07** - Solicitação de alteração de zoneamento para os imóveis correspondendo às inscrições cadastrais 01.054.00074.00092 e 01.054.00074.00104, situados na Rua Doutor João Ferreira de Moraes. Referência PA 37122/2025 – PI 197/2025. A análise da solicitação de alteração de zoneamento protocolada por Ricardo Pereira Ferreira, através do PA 37122/2025, para os imóveis de sua propriedade correspondendo às inscrições cadastrais 01.054.00074.00092 e 01.054.00074.00104, situados na Rua Doutor João Ferreira de Moraes entre os bairros das Mangabeira e Ponte Funda. Aos lotes em questão o Mapa de Zoneamento - da Lei nº 9.330, de 03 de janeiro de 2024, foi atribuído o zoneamento Zona Residencial 2 (ZR2). O solicitante requer a alteração de zoneamento para atender ao objetivo de “trabalhar com compra de alumínios e pedaços de ferro e cobre. Pois, não há residência nos arredores onde se encontra o imóvel. Salientando que a única atividade exercida é a de compressão de latas de alumínio para facilitar o envio”. Apesar do resultado da análise ter identificado viabilidade técnica para alteração do zoneamento não só dos imóveis de propriedade do requerente, mas também de outros imóveis como já citado, é importante esclarecer que as atividades econômicas que motivaram a solicitação de alteração de zoneamento, “trabalhar com compra de alumínios e pedaços de ferro e cobre” são incompatíveis com a Rua Doutor João Ferreira de Moraes. Tais atividades, devido ao grande potencial de conflito viário com o uso residencial, foram classificadas como sendo permitidas apenas nos zoneamentos Zona Corredor 1 (ZCO1), Zona de Uso Múltiplo 1 (ZUM1) e Zona Industrial (ZI). O parecer técnico sugere para trecho da Rua Mercúrio localizado no limite do Bairro São João de Deus, para a Rua Miguel Gontijo e Rua Dr. João Ferreira de Moraes entre a Rua Bom Sucesso e Avenida Orion, a designação de Zona Corredor 5 (ZCO5). Nos termos do artigo 16, inciso V, da Lei nº 9.330/2024, essa zona se aplica a terrenos inseridos em vias que conectam bairros e regiões de planejamento, mas que apresentam restrições de infraestrutura urbana. Tais áreas são vocacionadas à implantação de atividades de atendimento local, de baixo impacto e compatíveis com a vizinhança residencial, exigindo controle de ocupação devido ao baixo adensamento e às limitações da capacidade viária. Para o trecho da Avenida Orion entre a Rua Mercúrio e a Rua Dr. João Ferreira de Moraes, bem como, para a Rua Mercúrio entre a Avenida Orion e Avenida Turmalina, a equipe técnica sugere a atribuição da categoria Zona Corredor 4 (ZCO4). Essa zona, conforme artigo 16, inciso IV, destina-se a terrenos lindeiros a

vias que estabelecem conexões interbairros, admitindo atividades de média abrangência, compatíveis com o uso residencial circundante e com restrições urbanísticas. São áreas com infraestrutura urbana suficiente para suportar média diversificação de usos e adensamento, contribuindo para a formação de centralidades e para a expansão de atividades comerciais estruturadoras. Colocado em votação foi aprovado por unanimidade o item 07 da pauta. **Assuntos Gerais.** O presidente Marco Túlio Silva Santos informou sobre um processo que entrará na pauta nas próximas reuniões da CMUOS referente a uma área em de Ermida, na região do Centro Industrial de Santo Antônio dos Campos. Um outro processo para as próximas reuniões deve ser no Bairro Padre Libério (região da Av. JK) envolvendo o zoneamento de imóveis. Agradecendo a presença de todos o presidente Marco Túlio Silva Santos encerrou a reunião e eu Sandro Amaral Nogueira Secretário Executivo lavrei esta Ata.

Publicado por:
Felipe Henrique de Assis Miguel
Código Identificador:694991BC

Matéria publicada no Diário Oficial dos Municípios Mineiros no dia 18/12/2025. Edição 4174

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