PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGOA DA PRATA
ESTADO DE MINAS GERAIS

Lagoa da Prata, 18 de novembro de 2021.

Exma. Sra.
Vereadora Caroline de Carvalho Castro
DD. Presidente da Câmara Municipal de
LAGOA DA PRATA- MG

Senhora Presidente,

Vimos, pela presente, enviar a V. Exa., para apreciação dessa Casa Legislativa projeto de lei que "Altera a Lei Complementar nº. 176, de 01 de Janeiro de 2017, de modo a determinar novas orientações legais para os loteamentos urbanos.

O texto ora concebido, reproduz, em sua integralidade, as propostas e deliberações que foram objeto de discussão no Conselho Municipal da Cidade em sua quadragésima sétima (47) reunião, as quais foram aprovadas pela maioria do colegiado (ata da reunião em anexo).

Foi consenso geral no âmbito do conselho que as propostas atualizam a legislação vigente e que merecem a atenção do Poder Público no sentido de ampliar o zoneamento ZM-4.

Por todo o exposto, apresento o presente Projeto de Lei Complementar a esta Casa Legislativa aguardando a peculiar atenção de V.Exa. e dos demais Vereadores aos projetos de interesse público.

Atenciosamente,

DI GIANNE DE OLIVEIRA NUNES
Prefeito Municipal

PREFEITURA MUNICIPAL DE LAGOA DA PRATA
ESTADO DE MINAS GERAIS

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº EM 12/2021

"Altera a Lei Complementar nº. 176, de 01 de Janeiro de 2017."

A Câmara Municipal de Lagoa da Prata aprovou e eu sanciono a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º Fica alterado o mapa de zoneamento do Plano Diretor, que é substituído pelo novo mapa, parte integrante desta Lei Complementar.

Art. 2º Fica o Executivo Municipal autorizado a consolidar na Lei Complementar nº. 176/2017 as alterações constantes desta lei.

Art. 3º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Lagoa da Prata, 18 de novembro de 2021.

DI GIANNE DE OLIVEIRA NUNES
Prefeito Municipal

Ata 47/2021 Reunião Ordinária do Conselho Municipal da Cidade de Lagoa da Prata, realizada em 02 de julho de 2021, às 08:30hs, no plenário da Câmara Municipal. Estiveram presentes os Conselheiros: Eugenio Machado Malta, Marcelo Martins de Oliveira, Hiandara Virginia Silva, Carlos Brasil Guadalupe, Tais Cristina Amorim, Reginaldo Henrique dos Santos, Talita da Silva Borges, Naiara Félix de Morais Sobral, Emília Cristina de Mesquita, Anita de Bessas Adonin Guadalupe, Silas Silva Lauar, Cintia Santos, Astacio Correa Neto, Natalia Maria de Bessas, Luciana Cardoso, Caio Guadalupe, Paulo Henrique Calazans de Oliveira. Estiveram presentes os visitantes: Priscila Aparecida Soares, Ueliton Gomes Silva, Cristiano Jose Bernardes Miranda, Marcelo de Andrade Bento, Lucas Tadeu da Silva, Maria Eduarda da Silva. O presidente deu início a reunião com a leitura da Ata 46/2021 para aprovação dos membros presentes. A reunião prosseguiu com as seguintes pautas; **Pauta 01 – Solicitação da Construtora Montana para extensão do zoneamento ZM-4.** O presidente concedeu a palavra para o conselheiro Paulo Calazans proprietário da Construtora Montana. O conselheiro apresentou mapa gráfico e explicou que no zoneamento atual a ZM4 é delimitada pela Santos Dumond e que os interessados gostariam que ela se estendesse até o próximo quarteirão, findando-se na Goiás. Discursou que a Construtora não encontrou terrenos financeiramente disponíveis na região, hoje delimitada pela ZM4, e por essa razão gostariam que essa alteração fosse feita pois os investidores já haviam efetuado a compra do lote onde eles querem a expansão do zoneamento. Eugenio questionou o conselheiro se no próximo ano eles quiserem fazer uma nova edificação do mesmo porte, se eles virão novamente solicitar expansão dos zoneamentos. A conselheira Naiara explicou quais benefícios a ZM4 tem que sobrepõe aos demais zoneamentos e que essa alteração havia sido feita no ano de 2020, não havendo, até o momento, nenhuma edificação no município, utilizando essa altura máxima permitida pelo ZM4, que é de 51 metros. Eugenio disse que o problema seria abrir precedente para esse pedido e o Conselho encontrar-se obrigado a deliberar para todos os outros pedidos que vierem. A conselheira Tais pediu a palavra e também citou que o Plano Diretor alterou os zoneamentos no fim do ano passado, e que com menos de seis meses dessa alteração já está sendo solicitado sua ampliação, sendo que, o empreendedor compra o terreno sabendo da legislação vigente. Disse ainda achar uma responsabilidade sobre o conselho o empreendedor trazer uma situação onde ele já tenha adquirido um imóvel e use disso para mudar a legislação. Tais explanou que não concorda com a expansão da área do zoneamento ZM4. A Conselheira Anita perguntou qual o empreendimento será construído nesse terreno, se a empresa já possui o projeto, e qual seria a altura do mesmo. O conselheiro Paulo respondeu que ainda não possui o projeto e que ele será feito de acordo com a legislação mas que com a alteração do zoneamento o empreendimento ficara mais viável economicamente. O conselheiro Reginaldo explanou que teve acesso ás atas anteriores e que esse assunto já havia sido discutido no conselho. Perguntou se algum membro antigo lembra de como isso tramitou no conselho. O conselheiro Carlos Brasil disse que o Plano Diretor esta em constante mudança. Quando houve as discussões para a alteração nos zoneamento os conselheiros decidiram que três quarteirões, a partir da praça da matriz, em todas as suas faces seria delimitado a ZM4. A partir dai resolveram o restante dos zoneamentos. Ele disse que essa alteração do pedido pode ser feita na data de hoje ou daqui dois, ou três anos e que não se opõe a essa modificação. O conselheiro Reginaldo disse que não foi respondido o que ele havia questionado se a solicitação era para o mesmo empreendimento que já havia pedido alteração no ano de 2018. A conselheira Anita explicou que se tratava de outro empreendimento, com o mesmo interessado, numa área próxima à que está em questão e que foi aprovado pelo conselho. Disse também que o Plano Diretor não foi feito pra ficar estático mas que ao mesmo tempo concorda com Eugenio pois tem pouco tempo que mudaram os zoneamentos.

Eugenio questionou a Anita a altura permitida para esse terreno anterior ás alterações de 2020. Ela respondeu que permaneceu a mesma altura de 36 metros. O conselheiro Paulo e o conselheiro Neto lembraram que na época das discussões para alterações nos zoneamentos os conselheiros ficaram no impasse se seriam três ou quatros quarteirões para delimitar a ZM4. Eugenio diz que mantem sua opinião de não abrir precedente. O Conselheiro Carlos Brasil disse que o Plano Diretor não é fixo. A conselheira Naiara levantou a questão da necessidade de aumentar um zoneamento sendo que não existe nenhum empreendimento desse porte na área que atualmente é beneficiada. O conselheiro Eugenio explanou para que já se estenda uma maior área para que esse assunto não seja repetitivo no conselho. A conselheira Talita Borges entende que não abre precedente pois o conselho esta atuante para ser consultado. Disse que cada situação deve ser analisada de acordo com a solicitação. A conselheira Anita explica que de acordo com a localização do pedido de expansão, essa área ainda se encontra central no município. Carlos Brasil fala que a tendência do crescimento da área central da cidade seria também para essa região. O conselheiro Astácio Neto disse não ver problema no pedido em questão e que por ele aumentaria até mais quatro quarteirões na ZM4, mas que hoje a demanda é de mais um e ele está de acordo. A conselheira Hiandara exemplificou que a escolha de três quarteirões a partir da praça da matriz foi feito exatamente por ser experimental e que ainda não houve nenhum empreendimento desse porte e que se o conselho deliberar para esse pedido vão surgir mais demandas como essa sendo que não há nenhum na área central. Disse que, com o experimento sendo expandido para uma área onde existem mais lotes disponíveis num menor custo, a área central de maior valor vai ser deixada pra depois. Astácio Neto disse que já que não temos nenhum, está na hora de experimentar um pra ver o resultado. Tais explicou que a demanda não vem do município, mas sim dos empreendedores. Disse que a área estipulada no primeiro estudo não está saturada, sendo assim o interesse é somente da Construtora. Falou sobre a infraestrutura da cidade para suportar uma edificação de 51 metros de altura por ser uma área antiga. Disse ser contrária ao aumento do zoneamento e do costume do conselho de alterar a lei várias vezes em um período pequeno de tempo. Explanou que a legislação do Plano Diretor é mutável, inclusive há revisão a cada 10 anos, mas discorda que isso seja feito a todo momento. O presidente Eugenio colocou em votação. Foram 08 conselheiros favoráveis a ampliação do zoneamento, e 05 conselheiros contrários. **Pauta 02 – Proposta de alteração no Plano Diretor Art. 54 – VIII. Redação atual:** "Art. 54. VIII - todas as Áreas de Preservação Permanente – APPs – de loteamentos devem ser delimitadas por uma avenida de no mínimo 20 (vinte) metros de largura, sendo estas consideradas para efeito de uso e ocupação do solo Zona Comercial 1 (ZC-1) ou Zona Comercial 2 (ZC-2), conforme o caso." **Redação sugerida:** "Art. 54. VIII - todas as Áreas de Preservação Permanente – APPs – de loteamentos devem ser delimitadas por uma avenida de no mínimo 20 (vinte) metros de largura, sendo estas consideradas para efeito de uso e ocupação do solo Zona Mista 3 (ZM – 3)." A conselheira Hiandara explanou que essa alteração está sendo sugerida devido a um erro cometido na modificação da lei do Plano Diretor, pois as avenidas perimetrais eram zonas comerciais e passaram a ser zona mista 2, com isso perderam benefícios já adquiridos por serem ZC. Disse também que o texto atual no art. 54 – VII está em desacordo com o mapa e com os zoneamentos vigente no art. 88 pois não existe mais a nomenclatura zona comercial. A conselheira Anita pontuou que esse equivoco pode ter sido cometido no momento da coloração do mapa. Hiandara disse que a alteração deve ocorrer tanto no texto como no mapa vigente do Plano Diretor. O presidente Eugenio colocou em votação. A alteração foi aprovada por unanimidade. **Pauta 03 – Solicitação de vistas sobre a proposta de alteração no Plano Diretor Art. 54 – V.** O presidente concedeu 10 minutos para a explanação do conselheiro Silas Lauar que foi o solicitante das vistas. Silas

disse que esse assunto vem sendo discutido desde o ano de 2017 e fez um discurso relembrando os fatos. Disse que nos loteamentos antigos as áreas verdes não eram computadas nos mesmo e que a prefeitura não exigia que elas fossem fora das APPs até meados do ano de 2017. A partir de então o Plano Diretor passou a permitir que as áreas de APPs fossem computadas em até 80% da área verde. Continuou dizendo que em 2018 a Câmara Municipal sem consultar conselhos e empreendedores, revogou a lei retirando o computo de área verde dentro de App. Os interessados só se atentaram para esse fato em outubro de 2019 e que entre essa data até a data de janeiro de 2020 esse assunto foi debatido no conselho e na Câmara Municipal e foi revogado por unanimidade. Explanou que na região metropolitana de Belo Horizonte, onde encontra os maiores conselhos em diversos seguimentos, desde o ano de 2007, consta no Plano Diretor o mesmo texto que está vigente hoje no Plano Diretor de Lagoa da Prata. Disse que as APPs não sofrem intervenções e entram apenas no computo da área verde. Silas faz o comparativo dos últimos loteamentos aprovados no município: Cidade Nova I e II, Lagoa Vede, Las Palmas, Palmeiras I e II, São Carlos I e II e Sion e disse que esses empreendimentos deixaram de área verde para o município 143.000 m² (cento e quarenta e três mil metros quadrados) que estão ainda intactas gerando despesas para prefeitura. Essa área verde é equivalente a 21% dos lotes aproveitados sendo assim mais de 1/5 do que é feito em lotes é deixado em áreas verdes em Lagoa da Prata. Disse que 55% de todo o loteamento é aproveitado em lotes e que a lei federal fala em até 65%, ou seja, o aproveitamento de lotes no município é menor devido a legislação. Segundo o estudo feito por Silas os novos bairros foram calculados para suportar 8.664 (oito mil seiscentos e sessenta e quatro) moradores, visando um maior aproveitamento de lotes. Ele também apresenta um cálculo de aproveitamento se as áreas de APPs não entrarem no computo de áreas verdes. Concluindo que os bairros com a mesma infraestrutura atual teriam um menor número de moradores, ocorrendo assim um déficit na densidade habitacional. Diz que o empreendedor sempre estará repassando os custos e que o município seria prejudicado. Silas exemplifica que a cidade tem demanda para novos loteamentos e que com a necessidade de áreas maiores o Saae e a prefeitura gastariam mais para manutenção, pontos de ônibus, coleta de lixo etc. Disse que o setor privado também fica prejudicado. Concluiu que o custeio de todo empreendimento é aumentado e é sentido por todos os munícipes. Falou também do uso da APP para fins recreativos. Silas disse que não concorda com a alteração do artigo pois esse assunto já havia sido discutido outras vezes e resolvido democraticamente e que a cidade não carece de mais áreas verdes pois estas pode se tornam um problema por falta de uso e ocupação. O presidente concedeu 10 minutos para a explanação da conselheira Talita. Ela explicou que o relatório da Secretaria do Meio Ambiente foi embasado em meios legais. Disse que esse artigo está em discussão pela sexta vez e que em cada situação teve interesse e que isso pode acontecer o quanto for necessário. Esclareceu que o município possui o Plano Diretor de acordo com as características existentes e que não pode ser comparados com outras cidades pois cada uma possui suas peculiares. Diz que Lagoa da Prata não possui déficit habitacional e que possui vários lotes vagos e que não concorda que isso seja justificativa. Explicou o que a Área de Preservação Permanente precisa ser preservada e não ser usada para fins recreativos, e o município precisa de praças para serem utilizadas como recreação. Deixa claro a função da APP e sua preservação. A conselheira Emília afirmou, como chefe do setor de patrimônio do município, atualmente não existe déficit habitacional, e que o município sofre com a falta de áreas verdes, e citou também alguns exemplos. Emília explica que quando o loteamento deixa de ter praça para ter lotes aumenta as despesas do município pelo investimento em equipamentos públicos para atender a demanda. Diz que o loteador e o município devem trabalhar em parceria e decisões balanceadas. Deixando 80% em APP e diminuindo as praças o loteamento vai ser

mais populoso e com menor área de recreação. Silas diz que a responsabilidade do empreendedor de executar as praças não será alterada. Sendo proprietário de imobiliária diz que o déficit habitacional existe pois tudo que executou em Lagoa da Prata foi vendido e que os lotes vagos são devido a investimento de alguns proprietários. A conselheira Naiara explica que esse assunto é polêmico há vários anos e como técnica da Secretaria Municipal de Obras trouxe novamente para discussão por entender que não é benéfico para o município receber as APPs como áreas verdes pois elas possuem definições de uso e ocupação e não podem ser usadas como praça. Exemplificou que no loteamento Cidade Nova, com aproximadamente 600 (seiscentos) lotes não existe nenhuma praça pois o que foi dado como área verde estava dentro da avenida perimetral delimitando a APP. Exemplificou que setor técnico fica sempre insistindo para essa alteração no artigo 54 pois na reunião passada houve uma situação de desafetação de área para utilização do cemitério e que se fosse dentro da APP isso não poderia ocorrer. Diz acreditar que isso causa dano ao município pois ele perde área útil pra realizar as necessidades dos munícipes. Se posicionou favorável a novos loteamentos sendo eles não prejudiciais ao município. A conselheira Tais pediu a palavra e disse que o loteamento Cidade Nova com 600 (seiscentos) lotes, tem em sua maioria duas unidades residenciais por terreno, sendo assim aumenta o número de moradores que não possuem uma praça para frequentar e utilizam da praça do loteamento denominado Querência que fica próximo mas não suporta a demanda. Diz que o loteador ganha e o município tem a vantagem de diminuir o déficit habitacional e que é importante valorizar o empreendedor no município pois são geradores de renda e como técnica não se posiciona contraria a eles mas acredita no equilíbrio. Disse que nos últimos 10 (dez) anos a quantidade de loteamentos abertos é grande e que o município tem gastos para conservação deles. Deixa claro que como urbanista preza por área para as pessoas usufruírem para terem qualidade de vida. O conselheiro Neto concorda que os loteamentos precisam possuir praças e que o município tem custos para manutenção das mesmas. E propõe que a alteração seja feita com uma menor porcentagem de área verde dentro da APP. Diz que acompanha há bastante tempo essa situação e acredita que as áreas verdes são problemáticas na área urbana, devido á vandalização. Acredita que os dois lados são importantes, município e empreendedor. A conselheira Natalia concorda que a discussão muito importante para o clima pois as APPs afetam diretamente nisso. Diz que Lagoa da Prata é uma cidade diferenciada por proporcionar boa qualidade de vida e com a expansão do município e grande adensamento deve considerar-se um planejamento integrando o processo de progresso e o meio ambiente pois outas cidades que tiveram essa programação está havendo valorização dos bairros que possuem parques e áreas verdes. Destacou que o que deixa interessante para o comprador é essa qualidade de vida que o local vai oferecer. E preocupa-se com as consequências no futuro se agora o município abrir mão dessa vegetação. O conselheiro Reginaldo sugeriu que fosse criado uma comissão para discutir sobre esse assunto. Silas deixa claro que as APPs ficam intactas e não existe supressão delas e que a discussão é sobre áreas verdes. Hiandara explana que o número alto de áreas verdes apresentado pelo conselheiro Silas impressiona mas que muito desse valor encontra-se em APP. Disse também que a proposta dos técnicos do município é a retirada das áreas de APP do cômputo para que trabalhe somente com a área útil do loteamento, pois assim, o percentual dos 12% serão menores. Carlos Brasil justifica que Lagoa da Prata é uma cidade querida e acredita que os motivos são o traçado da cidade e as áreas de preservação. Disse não concordar que os loteadores deixem as APPs como área remanescente e que essas deveriam ser do município para se tornares parques. De acordo com ele o conselho deve lutar pela preservação das APPs e pelas praças. Anita concorda com a criação da comissão entre técnicos, conselheiros e empreendedores para estudar sobre o assunto. Sugere ainda que compensa-

se a redução das áreas verdes que o loteador daria para o município, em reflorestamentos das APPs que o mesmo irá receber. Naiara reforça que se as APPS não entrarem no cômputo da área a ser loteada pelo empreendedor nenhuma das partes terão prejuízo. Eugenio coloca em votação a criação da comissão para estudo do assunto ou a alteração da lei no artigo 54 – V. A plenária decide por 8 votos favoráveis e 5 votos contrários para criação da comissão de discussão sobre o assunto. Tais explana que no ano de 2015 houve a alteração na lei para que a área de APP não entrasse no computo dos 12% e que em janeiro do ano de 2016 incluíram o cômputo dos 80% em áreas de APP. Em 2017 na revisão do Plano Diretor foi excluído novamente o computo dos 80% em APP e o conselho da cidade discutiu e retornou o texto novamente para a lei como encontra-se hoje. O presidente pede para que defina-se a comissão. Fica resolvido que participarão os conselheiros Silas, Talita, Carlos Brasil, Leandro, Reginaldo e Neto. Eugenio pede para a comissão entrar em consenso para que esse assunto fique definido e diz que a mudança constante faz com que o conselho perca a identidade. Eugenio diz que deve ter bom senso e tece elogios ao município. Pede que os conselheiros tenham postura em relação a essas constantes mudanças. Tais esclarece que o regimento interno deve ser revisto com urgência. Eugenio sugere que Tais fique responsável por apresentar as alterações para o mesmo. Nada mais havendo a tratar, a reunião foi encerrada às dez horas e trinta minutos e para constar, eu Naiara Felix de Morais Sobral, Secretária do Conselho da Cidade, lavrei a presente ata que depois de lida e aprovada será assinada por todos os presentes.

Naiara Felix de Morais Sobral, Tais Cristina Moreira, Flandara Jaqueline Silva, Silas S. Lemos, Eugenio Machado Martins, Talita Borges, Flandara Jaqueline Silva, Anita de Ramos Adonias Guadalupe. - Carlos Raul Andrade Alves

Lagoa da Prata, 02 de julho de 2021.