ATA DA 9ª REUNIÃO ESPECIAL DA 4ª SESSÃO LEGISLATIVA DA 17ª LEGISLATURA DA CÂMARA MUNICIPAL DE UNAÍ, REALIZADA EM 2 DE DEZEMBRO DE 2016. .....

Aos dois dias do mês de dezembro do ano de dois mil e dezesseis, de Nosso Senhor Jesus Cristo, no Plenário Vereador Antônio Pereira dos Santos do Palácio José Vieira Machado, sede do Poder Legislativo do Município de Unaí (MG), situado na Avenida Governador Valadares, n.º 594, Centro, desta cidade, ocorreu a 9ª Reunião Especial, Reunião de Audiência Pública, da 4ª Sessão Legislativa da 17ª Legislatura da Câmara Municipal de Unaí convocada para discussão acerca do Projeto de Lei n.º 17/2016, de autoria do Vereador Zé Lucas (PR), que "dispõe sobre a instituição de condomínio urbanístico para fins residenciais e dá outras providências", bem como para discussão sobre as respectivas emendas relacionadas à matéria. **PRESIDÊNCIA:** Vereador Zé Lucas (PR); Vereador Eugênio Ferreira (PMDB). **Horário de Início: 12h29min.** Presentes, inicialmente, os Vereadores: Zé Lucas (PR), Adilson da Saúde (PR), Alino Coelho, Dorinha Melgaço (PDT), Ilton Campos (PHS). **PRIMEIRA PARTE: SUMÁRIO. Composição da Mesa de trabalho e Abertura.** O senhor Presidente em Exercício, Vereador Zé Lucas (PR), informou que, por motivo de compromisso agendado em Belo Horizonte (MG), o senhor Presidente, Vereador Petrônio Nego Rocha (PMDB), lhe solicitou que presidisse esta Reunião. O senhor Presidente em Exercício, Vereador Zé Lucas (PR), declarou aberta a presente Reunião; sob a proteção de DEUS e em nome do Povo Unaiense iniciou os trabalhos. **Questão de Ordem:** interveio a Vereadora Dorinha Melgaço (PDT) alegando questão de ordem. Apontou que a sua questão de ordem versava sobre a Lei Municipal n.º 1.771, de 5 de outubro de 1999, que dispõe sobre a realização de audiências públicas e dá outras providências e leu o artigo 1ª da referida Lei donde se extrai: "Art. 1º O Governo Municipal, através dos Poderes Executivo e Legislativo, poderá realizar reuniões de audiências públicas com participação de cidadãos e de representantes de organizações da sociedade civil para tratar de assuntos de interesse público ou para instruir matéria legislativa em tramitação na Câmara Municipal". Observada a falta de público a Vereadora Dorinha Melgaço (PDT) ressaltou a necessidade da participação de cidadãos e de representantes de organizações da sociedade civil, conforme determinado pela referida Lei Municipal. Asseverou que, embora presentes alguns Vereadores, não há de se falar e não há de ser reconhecida esta Reunião, posto que ela não é restrita aos Vereadores e serve, ainda, para oportunizar a participação popular e a participação de organizações da sociedade civil na discussão da matéria. A Vereadora Dorinha Melgaço (PDT) requereu que não seja declarada a abertura e asseverou que, legalmente, não há como prosperar esta Reunião de Audiência Pública. Requereu o registro de sua manifestação em ata. De imediato, também, interveio o Vereador Ilton Campos (PHS) alegando questão de ordem. Afirmou comungar com o entendimento da Vereadora Dorinha Melgaço (PDT) ressaltando que reunião de audiência pública é para debater com o público e que, assim, resta prejudicada esta Reunião pela falta de presença do público no Plenário. Asseverou que a realização desta audiência pública é um ato nulo. Continuando o Vereador Ilton Campos (PHS) apontou que não há pessoas para debater a favor ou contra o projeto de lei e suas emendas objeto desta Reunião. Registrou reclamação pela falta de presença por parte de membros dos Conselhos ligados ao Meio Ambiente e Urbanismo, bem como a falta de presença de técnicos da Prefeitura Municipal de Unaí (MG). Finalizou a sua manifestação apontando a necessidade da presença de pessoas especializadas para debater a matéria colocada para a discussão. Considerando que já tinha sido declarada a sua abertura o Vereador Ilton Campos (PHS) requereu a suspensão desta Reunião. Requereu, ainda, o registro de sua manifestação em ata. O senhor Presidente em Exercício, Vereador Zé Lucas (PR), lamentou a ausência de técnicos, membros de Conselhos e pessoas interessadas do público da Comunidade Unaiense, conforme apontado pelos Vereadores: Dorinha Melgaço (PDT) e Ilton Campos (PHS). Em seguida

determinou ao Cerimonial a leitura do Edital que convocou esta Reunião de Audiência Pública, bem como determinou que desse esclarecimentos acerca da divulgação e de convites feitos para a participação nesta audiência. Neste instante adentraram no recinto o Arquiteto, Servidor Técnico representante do Setor de Engenharia da Prefeitura Municipal de Unaí (MG), senhor Paulo César, e o senhor Luiz Soares Sousa, Técnico aposentado da Empresa de Pesquisa Agropecuária – Embrapa – e representante de entidades do movimento social atuantes em Unaí (MG). O Cerimonial e Relações Públicas desta Casa, Servidor Daniel Salgado, procedeu à leitura do Edital n.º 53, de 16 de novembro de 2016, que convocou esta Reunião de Audiência Pública para discussão sobre o Projeto de Lei n.º 17/2016, de autoria do Vereador Zé Lucas (PR), que "dispõe sobre a instituição de condomínio urbanístico para fins residenciais e dá outras providências", bem como para discussão acerca das emendas apresentadas. Prosseguindo o Cerimonial informou que as divulgações desta Câmara Municipal sempre são feitas por intermédio de correios eletrônicos (e-mails) com o suporte do seu Informativo que, atualmente, conta com mais de 250 (duzentas e cinquenta) pessoas inscritas, dentre as quais, pessoas representantes do Poder Público, lojistas, comerciantes, empresários e pessoas do público que entram no endereço eletrônico (site) desta Casa e se inscrevem por livre e espontânea vontade e, ainda, pessoas que vêm e participam dos eventos desta Casa e cadastram os seus e-mails para receber o Informativo. O Cerimonial informou que a realização desta Audiência Pública foi divulgada, também, no "*Programa Momento Legislativo*" desta Casa, veiculado na Rádio Veredas de Unaí (MG). Informou que esta Reunião de Audiência Pública vem sendo divulgada desde a época de publicação do seu Edital. Ressaltou que, também, houve divulgação por intermédio da TV Rio Preto (Unaí – MG) e que foram enviados convites individuais para: a Prefeitura Municipal de Unaí (MG) e, ainda, para diversas Secretarias do Município de Unaí (MG), para o Ministério Público, para a Polícia Militar (MG), para o Corpo de Bombeiros Militar (MG), para o Conselho Municipal de Planejamento Urbano de Unaí (MG) – Compur –, para o Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – Crea – e para o Setor de Engenharia da Prefeitura Municipal de Unaí (MG). O Cerimonial ressaltou que os convites foram feitos tanto para esta Reunião de Audiência Pública quanto para a próxima que se realizará após o encerramento desta. Informou, ainda, que o trabalho de divulgação e convites, também, conta com a parceria e participação das Assessorias Parlamentares dos Gabinetes dos senhores Vereadores desta Casa que contribuem com o direcionamento de convites individuais e telefonemas. Afirmou que quanto à coleta de confirmação de recibo de convites individuais formais direcionados às autoridades do Município de Unaí e Estado (MG) há ser buscado junto ao Servidor (Motorista/Contínuo) desta Casa, senhor Jesmo Lourenço. Ao abordar, novamente, sobre as questões levantadas pela Vereadora Dorinha Melgaço (PDT) e pelo Vereador Ilton Campos (PHS) o senhor Presidente em Exercício, Vereador Zé Lucas (PR), reiterou o seu lamento pela pequena participação da Sociedade Unaiense nas discussões de assuntos de interesse público colocados para o debate, ora pela Câmara, ora pela Prefeitura Municipal de Unaí. Lembrou aos presente que, também, no Senado Federal e na Câmara dos Deputados o fato da pequena participação ocorre. Citou como exemplo o pequeno número de pessoas presentes na recente audiência pública realizada pelo Senado Federal para discussão acerca da possível legalização da prática da manifestação cultural intitulada "*Vaquejada*". Ressaltou a importância da preocupação dos Vereadores que suscitaram questão de ordem nesta oportunidade e relembrou que acerca dessa mesma matéria já houve a realização de outra audiência pública que contou com um público maior na oportunidade. Afirmou que houve a contratação de Engenheiro por esta Casa Legislativa, o qual procedeu à emissão de parecer técnico com a respectiva juntada ao processo do projeto de lei em debate. Salientou que desde o início houve a colaboração de técnicos da Prefeitura Municipal de Unaí (MG), em especial do Arquiteto Paulo César, para a confecção do projeto de lei, bem como houve

colaboração relacionada à confecção de emendas para o aperfeiçoamento da matéria ora em discussão. Prosseguindo o Vereador Zé Lucas (PR) registrou que, também, ainda, no âmbito das comissões desta Casa houve a participação efetiva de Vereadores, participação de outras pessoas do público e a contribuição técnica de Assessores e Consultores desta Câmara Municipal. Afirmou que, como autor, fez trabalho de campo levando e colhendo informações, inclusive por e-mail, junto à pessoas que lidam e trabalham com o tema quotidianamente, a exemplo de técnicos e engenheiros, para oportunizar a participação dos mesmos no projeto. Segundo afirmou já há cerca de três anos que vem sendo desenvolvido esse trabalho. Ressaltou que essa matéria, ora contida no Projeto de Lei n.º 17/2016 e respectivas Emendas já foi posta para a apreciação nesta Casa no ano de 2013. Salientou que as pessoas que realmente se interessam pela matéria têm conhecimento da mesma. Registrou que as Reuniões desta Câmara Municipal de Unaí (MG) são transmitidas via rede mundial de computadores, internet, e apontou que caso as pessoas que se interessem em acompanhar as discussões acerca da matéria por esse canal há a possibilidade. O senhor Presidente em Exercício, Vereador Zé Lucas (PR), apontou a necessidade da continuidade dos trabalhos e convidou a todos para se colocarem de pé para acompanhamento da leitura de texto bíblico. Em seguida, de ordem do senhor Presidente o Cerimonial procedeu à leitura de texto bíblico que foi retirado do Livro do Profeta Isaías, Capítulo 29, Versículos 17 a 24. O senhor Presidente convidou o Arquiteto, Técnico da Prefeitura Municipal de Unaí (MG), senhor Paulo César, e o Vereador Adilson da Saúde (PR) para compor a Mesa de Trabalho. **Questão de Ordem:** interveio o Vereador Ilton Campos (PHS) alegando questão de ordem. Arguiu e asseverou que outro Vereador deveria presidir esta reunião, posto que o Vereador Zé Lucas (PR) é o autor da matéria em discussão. **Questão de Ordem:** incontinenti, também, interveio a Vereadora Dorinha Melgaço (PDT) e questionou o senhor Presidente quanto ao por quê da escolha do Vereador Adilson da Saúde (PR) para compor a Mesa de Trabalho. Indagou sobre qual dispositivo regimental o senhor Presidente se fundamentou para escolher o Vereador Adilson da Saúde (PR) para compor a Mesa. Requereu esclarecimentos jurídicos sobre o exposto. O senhor Presidente em Exercício, Vereador Zé Lucas (PR), respondeu à Vereadora Dorinha Melgaço (PDT) que usou de sua autonomia, posto que não há presente nesta oportunidade nenhum outro representante da Mesa Diretora. Ressaltou à Vereadora Dorinha Melgaço (PDT) que atenderia o seu pedido e que a mesma figuraria como debatedora usando da palavra por um prazo maior e, ainda, que o mesmo (Zé Lucas – PR) iria transferir a condução dos trabalhos ao Vereador Adilson da Saúde (PR) quando da ocasião em que usaria da palavra para explanar e discutir a matéria em apreciação. **A Vereadora Dorinha Melgaço (PDT)** asseverou que, no seu entendimento o Vereador Zé Lucas (PR) estaria em impedimento para presidir, posto que é o autor da matéria. Afirmou que, também, ela (Dorinha) estaria em impedimento, posto que é autora de Requerimento junto à matéria em discussão. Salientou ser do conhecimento que o Vereador Ilton Campos (PHS) não iria presidir esta Reunião e que dessa maneira restaram os Vereadores Adilson da Saúde (PR) e o Vereador Alino Coelho (PSDB) para o senhor Presidente decidir entre qual dos dois iria escolher. Asseverou que, regimentalmente, na ausência de membro da Mesa Diretora deveria ser escolhido o Vereador mais idoso para compor a Mesa de Trabalho e presidir a reunião. Reiterou o seu pedido de esclarecimentos jurídicos quanto ao exposto. O senhor Presidente determinou a vinda de membro da Assessoria Juridica desta Casa ao Plenário. **SEGUNDA PARTE: Exposição do Tema e Debates:** Em seguida o senhor Presidente concedeu uso da palavra à Vereadora Dorinha Melgaço (PDT), pelo prazo de vinte minutos, para manifestação acerca do PL 17/2016 e Emendas relacionadas. Incontinenti a **Vereadora Dorinha Melgaço (PDT)** argumentou e sugeriu que, primeiramente, deveria ser ouvido o Técnico da Prefeitura Municipal de Unaí (MG), senhor Paulo Cesar, em segundo lugar deveria explanar o senhor Presidente em Exercício, Vereador Zé Lucas (PR), e somente depois usariam da palavra a

própria Vereadora Dorinha Melgaço (PDT) e outros participantes desta reunião. Neste instante adentrou no recinto do Plenário o Vereador Paulo Arara (PSB). O senhor Presidente ressaltou à Vereadora Dorinha Melgaço (PDT) que se a mesma manifestasse primeiramente e apontasse as suas dúvidas quanto à matéria isso facilitaria e agilizaria os trabalhos, posto que em sequência seriam dados os esclarecimento, tanto pelo próprio Vereador (Zé Lucas – PR) quanto pelo Arquiteto, Técnico da Prefeitura Municipal de Unaí (MG), senhor Paulo César. Outra vez o senhor Presidente passou a palavra à Vereadora Dorinha Melgaço (PDT), desta vez pelo prazo de cinco minutos para as suas manifestações iniciais relacionadas à matéria posta para discussão. A **Vereadora Dorinha Melgaço (PDT)** arguiu e asseverou que o projeto de lei em discussão necessita de estudo e explanação técnica. Apontou para a falta desse técnico nesta oportunidade para explanar acerca da matéria ora em apreciação. Lamentou a falta de público participante nesta reunião. Afirmou que a competência para a iniciativa da tramitação dessa matéria por Vereador não é pacífica no Estado de Minas Gerais e, ainda, que é controversa em vários Estados do Brasil. Vereadora Dorinha Melgaço (PDT) ressaltou que há várias Ações Diretas de Inconstitucionalidade – Adins – acerca do assunto. Reiterou que, somente, manifestaria depois da explanação do Engenheiro Arquiteto da Prefeitura Municipal de Unaí (MG) acerca da matéria. Concedido uso da palavra o **Vereador Ilton Campos (PHS)** registrou que, também, somente manifestaria depois do pronunciamento do Engenheiro Arquiteto da Prefeitura Municipal de Unaí (MG). De igual modo, também, os **Vereadores: Adilson da Saúde (PR), Paulo Arara (PSB) e Alino Coelho (PSDB)** asseveraram que somente manifestariam depois dos esclarecimento dados pelo Engenheiro Arquiteto da Prefeitura Municipal de Unaí (MG). Em seguida o senhor Presidente em Exercício, Vereador Zé Lucas (PR), passou a palavra ao Engenheiro Arquiteto da Prefeitura Municipal de Unaí, senhor Paulo Cesar, para exposição acerca do PL 17/2016 e respectivas Emendas, pelo prazo de vinte minutos. O **senhor Paulo Cesar** iniciou o seu pronunciamento demonstrando aos presentes alguns motivos levam à formação de condomínios residenciais, momento em que, dentre outros, apontou questões de: segurança, valorização imobiliária, qualidade de vida, qualidade de espaço urbano e etc. Continuando na sua argumentação o senhor Paulo Cesar ressaltou que, na falta de normas locais, são observadas as disposições do Código Civil. Asseverou que, desse modo, o proprietário pode construir não só uma, mas, várias casas e não só um, mas, vários prédios no seu terreno. Registrou que há uma necessidade de lei que regulamente a instituição de condomínio em Unaí (MG). Salientou que os agentes públicos são responsáveis na colaboração da organização do espaço urbano. Neste instante adentrou no recinto do Plenário o **Vereador Eugênio Ferreira (PMDB).** Juntou-se à Mesa de Trabalho e passou a presidir esta reunião. Concedido uso da palavra o **Vereador Adilson da Saúde (PR)** arguiu e questionou ao senhor Paulo Cesar sobre quais são os quesitos básicos utilizados para a implementação de vias de acesso a condomínios residenciais, e quais são os requisitos para a implementação de vias de acesso a loteamentos. Questionou, ainda, sobre como é feita a garantia de espaços públicos em condomínio e em loteamento. O **senhor Paulo Cesar** arguiu e apontou que é buscada a garantia de dar aos moradores acesso adequado, bem como espaço regular para circulação interna, tanto em loteamento quanto em condomínio. Em seguida o **senhor Presidente em Exercício, Vereador Eugênio Ferreira (PMDB),** concedeu uso da palavra ao autor do Projeto de Lei n.º 17/2016, ora em discussão, Vereador Zé Lucas (PR), pelo prazo de vinte minutos. O **Vereador Zé Lucas (PR)** iniciou o seu pronunciamento citando passagens do Código Civil em vigor que asseguram ao cidadão o direito de construir. Citou trechos da Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964 que dispõe sobre o condomínio em edificações e incorporações imobiliárias e destacou a Lei 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano. Afirmou aos presentes que condomínio existem voluntariamente ou não. Citou o exemplo de condomínio gerado por partilha de bens que formam a herança entre familiares.

Reiterou que o Município de Unaí (MG) não tem lei específica que verse sobre a instituição de condomínio. Apontou que os técnicos da Prefeitura Municipal de Unaí (MG) utilizam norma geral para dispor sobre a instituição de condomínio. O Vereador Zé Lucas (PR) ressaltou que há em Unaí (MG) condomínios em contrassenso que se apresentam como formação de cortiços com situações precárias vividas por seus moradores. Prosseguindo passou a explanar acerca do Projeto de Lei n.º 17/2016 e respectivas Emendas. Arguiu e registrou que a Emenda n.º 1 apenas acrescenta a palavra "*vertical*" no texto para aperfeiçoá-lo em relação à possibilidade de convenção de condomínio que poderá ser vertical e horizontal. Registrou que a Emenda n.º 2 ao PL 17/2016 contribui para a melhoria do texto quando lhe dá denominação de Capítulo com Definições Técnicas em lugar necessário. Lembrou e informou que as Emendas de n.ºs 13, 21 e 23 ao PL 17/2016 foram rejeitadas, ainda, no âmbito das Comissões Permanentes desta Casa. Continuando o Vereador Zé Lucas (PR) explicou que a Emenda n.º 3 ao PL 17/2016 coloca mais um inciso no artigo 8º do texto para dar definição no termo "quota ideal", correspondendo à "*área em metros quadrados da porção do terreno total que corresponde àquela fração e devem atender à Norma Técnica Brasileira pertinente — NBR — n°12.721/2006".* Apontou que a Emenda n.º 4 ao PL 17/2016 altera o § 1º do artigo 9º para deixar registrada no texto a determinação de que para a implantação de um novo condomínio urbanístico numa via pública em que já exista outro implantado deverá ser observada a distância mínima de 300m (trezentos metros) de condomínio urbanístico que já exista, independente do lado da via que este esteja. Salientou que a Emenda n.º 5 ao PL 17/2016 acrescenta à alínea "*d"* do inciso II do artigo 10 quadros da NBR n.° 12.721/2006 para demonstração dos cálculos das cotas e frações ideais, o que, segundo afirmou, vem para reforça o conceito de cota e fração ideal quando da implantação de condomínio. Registrou que a Emenda n.º 6 ao PL 17/2016 vem somente para suprimir a palavra "sucinta" da alínea "b" do artigo 13 do Projeto de Lei n.º 17/2016. O Vereador Zé Lucas (PR) informou que a Emenda n.º 7 ao PL 17/2016 propõe a supressão da alínea "e" do inciso II do artigo 13 do PL 17/2016 com o que não concorda, conforme disse. Esclareceu que de acordo com o texto original, após a análise do anteprojeto o empreendedor solicitará a aprovação final do condomínio urbanístico à Prefeitura Municipal, anexando, entre outros documentos memorial descritivo, contendo obrigatoriamente a descrição sucinta do sistema de destinação final dos esgotos sanitários e dejetos. O Vereador Zé Lucas (PR) afirmou discordar com o disposto na Emenda n.º 7. Sugeriu a retirada da palavra "suscinta" do texto e sugeriu, ainda, que essa Emenda seja rejeitada. Continuando o Vereador Zé Lucas (PR) esclareceu que a Emenda n.º 8 ao PL 17/2016 insere no texto a previsão da obrigação de aprovação por parte do Conselho Municipal de Planejamento Urbano – Compur – para a realização de permuta de áreas doadas. Afirmou ser relevante a Emenda n.º 8. Registrou que a Emenda n.º 9 ao PL 17/2016 sugere a supressão do artigo 19 do Projeto de Lei n.° 17/2016, com o que concorda e julga ser oportuna, posto que o artigo 19 determina que somente poderão ser inscritos na Prefeitura os profissionais devidamente registrados ou com visto no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia de Minas Gerais – CREA/MG ou CAU – Conselho de Arquitetura e Urbanismo. O Vereador Zé Lucas (PR) asseverou que a Emenda n.º 10 ao PL 17/2016 altera o percentual de 25% (vinte e cinco por cento) previsto no artigo 20 do PL 17/2016 para 35% (trinta e cinco por cento). Arguiu acerca dos percentuais. Ao defender o texto original apresentado o Vereador Zé Lucas (PR) esclareceu que os condomínios urbanísticos deverão ter um percentual mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) da área total parcelada para atender vias de circulação e áreas verdes, sendo que estas últimas deverão conter playground, equipamentos de lazer e ginástica e quadra poliesportiva, com área nunca inferior a 10% (dez por cento) destacado no percentual. Ressaltou que para o cálculo do percentual previsto inicialmente devem ser descontadas todas as áreas consideradas Áreas de Preservação Permanente e outras áreas onde não seja

permitido o parcelamento do solo por restrição legal. O Vereador Zé Lucas (PR) registrou que os condomínios urbanísticos deverão constituir fora dos limites intramuros do empreendimento, em local de interesse do Município, o percentual mínimo de 10% (dez por cento) da área total parcelada como área pública que poderá ser fracionada em 2 (dois) módulos, respeitado o mínimo de 5 % (cinco por cento) para cada módulo e, ainda, relembrou aos presentes que esse percentual poderá ser convertido em pecúnia ou benfeitorias, nunca em valor inferior a 10% (dez por cento) do valor de mercado da área a ser parcelada, caso em que a destinação do valor ou o local da benfeitoria será determinado por lei ordinária. O Vereador Zé Lucas (PR) ressaltou aos presentes que juntando os 25% (vinte e cinco por cento) com os 10% (dez por cento) referidos no texto original já dá um total de 35% (trinta e cinco por cento) em relação à área total parcelada. Asseverou que passar o primeiro percentual de 25% (vinte e cinco por cento) para 35% (trinta e cinco por cento) passaria a onerar e exigir muito mais do empreendedor, posto que elevaria o comprometimento para 45% (quarenta e cinco por cento) do total da área parcelada. Defendeu a manutenção do texto original. Neste instante o Vereador Zé Goiás (PSDB) adentrou no recinto e juntou-se ao Plenário. Prosseguindo o Vereador Zé Lucas (PR) salientou que a Emenda n.º 11 oferecida ao PL 17/2016 propõe a supressão dos parágrafos 1°, 2° e 3° do artigo 21 do Projeto de Lei 17/2016. Apontou que são esses dispositivos (parágrafos 1°, 2° e 3° do artigo 21) que tratam no texto de garantir as áreas institucionais e as benfeitorias relacionadas ao condomínio. Defendeu que tanto a Emenda n.º 10 quanto a Emenda n.º 11 ao PL 17/2016 não devem prosperar. Ao abordar sobre a Emenda n.º 12 apresentada ao PL 17/2016 o Vereador Zé Lucas (PR) destacou que a proposição trata de incluir no texto a possibilidade de o Município dispensar o percentual de área pública estabelecido no artigo 21 do PL 17/2016 caso o condomínio se enquadre nas condições estabelecidas. O Vereador Zé Lucas (PR) salientou que parte do exposto nessa Emenda já existe no corpo do texto original apresentado, mas, que, porém considerou importante o que o seu conteúdo enfatiza. Reiterou que a Emenda n.º 13 ao PL 17/2016 foi rejeitada, já no âmbito das Comissões Permanentes desta Casa. Continuando o Vereador Zé Lucas (PR) informou que a Emenda n.º 14 ao PL 17/2016 altera a redação do artigo 5º do PL 17/2016 para dar maior clareza ao seu § 1º e respectivos incisos. Apontou que a Emenda n.º 15 ofertada ao PL 17/2016 altera a redação do artigo 1º do PL 17/2016, para dar maior clareza e alcance ao texto em relação à esta lei e em relação à legislação vigente relacionada a condomínio. Terminado o tempo dado ao Vereador Zé Lucas (PR) **interveio o Vereador Alino Coelho ((PSDB)** e observando o decorrer do tempo propôs o desenvolvimento de um debate direcionado para as dificuldades encontradas pelos Vereadores acerca do PL 17/2016 e suas Emendas e não sobre todo o seu conteúdo, posto que não há tempo para explanar sobre todo o Projeto e sobre todas as Emendas apresentadas. Interveio o Vereador Zé Lucas (PR) e requereu ao senhor Presidente um tempo a mais para poder apresentar alguns eslaides relacionados à implantação de condomínios irregulares em Unaí (MG). **Interveio a Vereadora Dorinha Melgaço** e propôs que fosse dado ao Vereador Zé Lucas (PR) mais dez minutos para a continuidade ou o término, se possível, de sua explanação acerca do PL 17/2016, suas Emendas e para que apresentasse os referidos eslaides. Com a concordância dos parlamentares presentes o senhor Presidente em Exercício, Vereador Eugênio Ferreira (PMDB), garantiu ao Vereador Zé Lucas (PR) mais dez minutos para as suas explanações. O **Vereador Zé Lucas (PR)** passou à sua apresentação multimídia. Na medida em que passavam os os eslaides contextualiza e ressaltava informações, dados e índices relacionados ao PL 17/2016 e suas Emendas, bem como asseverava acerca das irregularidades observadas por intermédio dos eslaides feitos com imagens capturadas nos próprios locais em diversos condomínios implantados em Unaí (MG). Entre outros problemas o Vereador Zé Lucas (PR) ressaltou a todos que em vários desses condomínios houve a falta de observação e garantia de largura mínima adequada das ruas; que houve falta da observância e garantia quanto à largura mínima das calçadas (passeios), sendo

destacado que há ocasiões que não há calçada e que há situações nas quais postes de energia elétrica foram instalados junto ao muro de alinhamento do lote do morador. O Vereador Zé Lucas (PR), também, apontou a falta de observância quanto à garantia de medida de testada mínima. Destacou a falta de garantia de área mínima desses condomínios em relação às áreas institucionais e, ainda, registrou que há condomínio sem infraestrutura de pavimentação. Prosseguindo e observando a sugestão do Vereador Alino Coelho (PSDB) o Vereador Zé Lucas (PR) voltou aos esclarecimentos acerca das Emendas apresentadas ao PL 17/2016. Passou a explanar sobre a Emenda n.º 20 ao PL 17/2016, momento em que ressaltou que essa Emenda retira a referência feita a lote e passa a tratar de unidades autônomas de casas isoladas unifamiliares, unidades autônomas de geminadas unifamiliares e unidades autônomas de prédios de apartamentos. Salientou que a Emenda n.º 21 ao PL 17/2016 foi rejeitada. Informou que a Emenda n.º 23 ao PL 17/2016 propõe que a área do condomínio poderá ter até 60.000 m^2(sessenta mil metros quadrados) e que a testada não poderá ser maior que 360 m (trezentos e sessenta metros); determina que em caso contrário será aplicada a legislação em vigor para loteamentos urbanos clássicos na área objeto de parcelamento e, ainda, que deverá conter o acesso ao condomínio se essa for a única via de contato para acesso à via pública. Esclareceu que a Emenda n.º 24 ao PL 17/2016 apenas altera a expressão "lote será considerado" para "parcela será considerada". Continuando o Vereador Zé Lucas (PR) explicou que a Emenda n.º 25 ao PL 17/2016 insere Capítulo antes do artigo 5º tendo como título: DO CONDOMINIO URBANISTICO POR UNIDADES AUTONOMAS. Destacou que a Emenda n.º 26 ao PL 17/2016 propõe a troca do Cartório Oficial do Registro de Imóveis pela Prefeitura Municipal de Unaí. O Vereador Zé Lucas (PR) ressaltou que, dessa nova maneira, os documentos exigidos pelo artigo 10 do PL 17/2016 ao proprietário/empreendedor para a implantação do empreendimento deverão ser apresentados junto à Prefeitura Municipal de Unaí (MG) e não ao Cartório conforme mencionado no texto original. Esclareceu que as Emendas n.º 27 e 28 sugerem, respectivamente, a supressão dos artigos 6° e 7º do Projeto de Lei n.°17/2016. Vereador Zé Lucas (PR) apontou que essas Emendas retiram as colocações feitas no texto original em relação à construção de cercas ou muros internos do condomínio. Informou que a Emenda n.º 29 altera o § 4º do artigo 26 do PL 17/2016, ressalta a possibilidade de aplicação de multa aos responsáveis e retira do texto original a possibilidade de a Prefeitura Municipal de Unaí (MG) tomar para si a manutenção e recuperação de jardins e árvores de responsabilidade do condomínio. Esgotado o prazo o senhor Presidente em Exercício, Vereador Eugênio Ferreira (PMDB), prorrogou o tempo dado ao Vereador Zé Lucas (PR). O Vereador Zé Lucas (PR) explicou que a Emenda n.º 31 acrescenta inciso ao parágrafo 1° do artigo 5° do Projeto de Lei n° 17/2016 para vedar o acesso externo a logradouros de forma individualizada pelas unidades autónomas residenciais internas ao condomínio. Ao explanar acerca das Emendas de n.ºs: 32, 33 e 34 ao PL 17/2016 o Vereador Zé Lucas (PR) acentuou a importância e concordou com cada uma delas. Apontou que essas Emendas alteram o artigo 5º do PL 17/2016, principalmente para resguardar a segurança do condomínio e para ressaltar que na possibilidade de haver no condomínio construções de estabelecimentos comerciais de prestação de serviços internos a legislação específica para edificações no Município e o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Unaí (MG) deverão ser cumpridos. Continuando afirmou que a Emenda n.º 35 altera o artigo 5º do PL 17/2016 acrescentando incisos para regular a permissão de construção em propriedade individualizada de uso comercial ou de prestação de serviços impondo como requisitos que o somatório de áreas de construção não ultrapasse o percentual de 10% da área total da gleba original ou da área total parcelada do condomínio e que essa área a ser utilizada para edificações de finalidade comercial ou prestadora de serviços deverá ser prevista no projeto do condomínio, dimensionado o espaço adequado para edificar a arquitetura da modalidade pretendida. Apontou a sua concordância com o disposto nessa Emenda. O Vereador Zé Lucas (PR) afirmou que as

Emendas de n.ºs 36 e 37 alteram a redação do artigo 9° do PL 17/2016 para, respectivamente, determinar que a área do condomínio nos moldes definidos por esta lei não poderá ultrapassar 60.000,00 m^2 (sessenta mil metros quadrados) de área passível de fracionamento e determinar que a testada para logradouro (via pública) não poderá ser superior a 360,00 m (trezentos e sessenta metros) e, ainda, que deverá conter o acesso ao condomínio se essa for a única via de contato para acesso à via pública. Também afirmou a sua concordância com essas Emendas. Ao pronunciar sobre a Emenda n.º 38 ao PL 17/2016 Vereador Zé Lucas (PR) afirmou ser pertinente que vigore posto que propõe a possibilidade de que haja condomínio urbanístico implantado com unidades autónomas mistas de casas isoladas, casas geminadas e prédios de apartamentos e, ainda, considerando que determina espaços setorizados dentro da área do condomínio, o que busca garantir um misto de arquitetura organizada no seu interior. O Vereador Zé Lucas (PR) ressaltou que essa Emenda busca garantir que prédios e casas não fiquem juntos no mesmo setor quando da implantação de condomínio em Unaí (MG). Continuando registrou que as Emendas de n.ºs 39 e 40 ao PL 17/2016 definem, respectivamente: I - parcelas como frações ou quotas ideais em relação à área total do condomínio na horizontal, diferenciando casa isolada de casa geminada e; II - parcelas como frações ou quotas ideais em relação à área total do condomínio, onde cada parcela horizontal do terreno se edifica um prédio de apartamentos com suas respectivas frações ideais prediais, caracterizando um condomínio edilício vertical. Defendeu a aprovação de ambas. Observado o esgotamento do prazo lhe concedido em breves palavras o Vereador Zé Lucas (PR) afirmou que a Emendas de n.ºs 41 e 42 alteram o artigo 23 do Projeto de Lei n° 17/2016 para lhe acrescentar parágrafos que definem que o conjunto de prédios de apartamentos construídos fará fração ou quota ideal relativas às áreas em comum utilizadas por todos os condôminos dos prédios e ressaltam o entendimento dessa ideia de fração ou quota ideal. O Vereador Zé Lucas (PR) salientou que essas Emendas são pertinentes e merecem ser aprovadas, conforme diss. Agradeceu a oportunidade e a atenção de todos. Em seguida, concedido uso da palavra **manifestou a Vereadora Dorinha Melgaço (PDT).** Ao iniciar a sua manifestação a Vereadora Dorinha Melgaço (PDT) reiterou a necessidade de estudos relacionados ao PL 17/2016 e suas Emendas. Enalteceu o relatório apresentado pelo Técnico da Prefeitura Municipal de Unaí (MG), Arquiteto Paulo César. Afirmou que esse relatório explica bem o que aborda. Parabenizou o Vereador Zé Lucas (PR) destacando que explanou bem, mas, ressaltou que, ainda, tem dúvida quanto à legalidade do PL 17/2016. Informou que teve esclarecidas dúvidas quanto à algumas Emendas apresentadas ao PL 17/2016, mas, que, ainda, tem dúvidas quanto à outras. Prosseguindo a Vereadora Dorinha Melgaço (PDT) asseverou ao Vereador Zé Lucas (PR) e ao senhor Paulo César dúvidas quanto à diferença dada entre condomínio e loteamento, bem como sobre as medidas compensatórias previstas pelo PL 17/2016. Questionou sobre se o PL 17/2016 contempla e atende as disposições do Estatuto da Cidade, as disposições do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, o Código de Obras e o Código de Posturas de Unaí (MG). Continuando questionou, ainda, se o PL 17/2016 atende às necessidades relacionadas à atuação da Prefeitura Municipal de Unaí, atuação do Serviço Municipal de Saneamento Básico de Unaí (MG) – Saae –, Companhia Energética de Minas Gerais – Cemig. Ao responder às indagações da Vereadora Dorinha Melgaço (PDT) em breves palavras o **senhor Paulo Cesar afirmou** que, basicamente, a diferença é em relação à malha urbana. Ressaltou que, quando da aprovação do empreendimento, será observado se o empreendedor observou e atendeu as disposições de lei, em especial a lei 6.766, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e outras relacionadas. O senhor Paulo César destacou que, observado o projeto do empreendimento, a Prefeitura Municipal de Unaí (MG) poderá dispensar alguns quesitos e exigir outros, conforme a especificidade de cada caso concreto. Afirmou que gleba é termo utilizado para área que, ainda, não foi contemplada com instrumentos de infraestrutura urbana. Salientou que construção em série fica

mais barata de implantar se comparada à construção de casas construídas de forma isolada. Ao responder às indagações registradas pela Vereadora Dorinha Melgaço (PDT) o **Vereador Zé Lucas (PR) afirmou** que, de início, a ideia sobre condomínio e loteamento pode confundir, mas, que, basicamente, loteamento tem tráfego público o que pelo condomínio não há. Afirmou que tanto o projeto de condomínio quanto o projeto de loteamento devem obedecer as disposições da lei como o que determina o Estatuto da Cidade, o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, o Código de Obras de Unaí (MG) e outras normas relacionadas. O Vereador Zé Lucas (PR) afirmou que uma das diferenças entre condomínio e loteamento está na forma de operacionalizar a administração interna do condomínio, mas, que ambos obedecem às mesmas determinações de ordem pública, a exemplo de garantia de infraestrutura, garantia de área institucional, garantia de espaço de área verde e etc. Continuando o Vereador Zé Lucas (PR) contextualizou as disposições do PL 17/2016 afirmando que, caso o projeto de condomínio seja desenvolvido em lugar que já tenha área institucional por perto poderá o empreendedor garantir esse requisito em outro local como forma de compensação. O Vereador Zé Lucas (PR) ressaltou que, em muitas das vezes, os condomínios horizontais são feitos em áreas já loteadas e que já contam com infraestrutura implantada. Ao complementar a resposta quanto às compensações o **senhor Paulo** César ressaltou que elas são previsões do Estatuto da Cidade (Lei n.º 10. 257, de 10 de junho de 2001) e não de lei municipal. Concedido uso da palavra **manifestou o Vereador Paulo Arara (PSB)**. Arguiu e afirmou que em Brasília há grandes condomínios uns bem administrados outros nem tanto. Contextualizou e criticou alguns condomínios de Unaí (MG), momento em que citou o Condomínio Vila Rica em Unaí (MG). Segundo o Vereador Paulo Arara (PSB), entre outros problemas, esse Condomínio tem ruas muito estreitas e não há calçadas (passeios). Reclamou que há vários condomínios em Unaí (MG) que só possuem entrada e não têm saída. Ressalto a necessidade de regulamentar as questões relacionadas à implementação de condomínio em Unaí (MG). Enalteceu as Emendas apresentadas ao PL 17/2016 sugeridas pelo senhor Paulo César e exaltou a iniciativa do Vereador Zé Lucas (PR). **Interveio o Vereador Alino Coelho (PSDB)**, arguiu e asseverou o questionamento ao Técnico da Prefeitura Municipal, senhor Paulo César, sobre se os condomínios irregulares já feitos em Unaí (MG) passaram pelo Conselho Municipal de Planejamento Urbano – Compur – ou se esses condomínios foram liberados por decreto do Prefeito Municipal. Segundo afirmou o Vereador Alino Coelho (PSDB) há política na atuação do Compur. Afirmou que esse Conselho vem atuando de forma a contrariar as disposições da lei. O Vereador Alino Coelho (PSDB) questionou, ainda, sobre o valor das multas e a forma de cobrança. Sugeriu que o valor dessas multas já saiam estipulados no texto de lei ora em discussão. O Vereador Alino Coelho (PSDB) arguiu e asseverou que, quanto aos lotes de 200 m^2 (duzentos metros quadrados), o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Unaí (MG) deixa construir na divisa, que isto é um equívoco e que precisa ser melhorado. Ao responder os questionamento feitos pelo Vereador Alino Coelho (PSDB) o **senhor Paulo César** afirmou que, em muitas das vezes, o projeto vem para regularizar condomínio já implantado. O senhor Paulo César afirmou que na oportunidade da abordagem sobre o processo de regularização dos condomínios é procurado ao máximo possível regularizar as situações dos espaços internos. Continuando o senhor Paulo César ressaltou que, pelo fato de serem pequenos os lotes que têm 200 m^2 (duzentos metros quadrados) e testada de até 10 m (dez metros), há em Unaí (MG) a exigência de, apenas, afastamento frontal e exigência de afastamento unilateral. **O Vereador Zé Lucas (PR)** arguiu e afirmou que a forma de cobrar do Código Tributário Municipal de Unaí (MG) está defasado em relação ao licenciamento de loteamento. Afirmou a necessidade de alterar o Código Tributário Municipal de Unaí (MG), posto que não há a figura do condomínio nesse Código. Continuando afirmou a necessidade de alterar, também, o Código de Postura do Município de Unaí (MG). **O Vereador Zé Lucas (PR)** reiterou que a área que os condomínios deverão garantir fora

dos limites intramuros do empreendimento deverá ter um percentual mínimo de 10% (dez por cento) da área total parcelada e deverá ser em local de interesse do Município. Reiterou, ainda, que quando de possível troca de local do terreno que servirá como compensação ou no caso de possível conversão em pecúnia ou benfeitorias a destinação do valor ou o local da benfeitoria necessitará da participação desta Câmara Municipal, posto que isso se dará por intermédio de lei ordinária, conforme disposto no §1º do artigo 21 do PL 17/2016, apontou. **Interveio o Vereador Alino Coelho (PSDB)** reiterou a necessidade de deixar regulada em lei a multa relacionada à inobservância da legislação. Arguiu e questionou sobre a autonomia do Compur, momento em que asseverou que nenhum dos condomínios já aprovados cumpriram o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Unaí (MG): reiterou o exemplo da largura das ruas e outras irregularidades anteriormente demonstradas. Ressaltou a necessidade de regular as multas e apontou a necessidade de regular e melhorar a atuação do Compur. **O Vereador Zé Lucas (PR) afirmou** que a lei prevê que o projeto de condomínio deve passar pelo Compur antes de sua aprovação, mas, que há a necessidade de mais seriedade na composição do Compur e mais compromisso quando da atuação de seus membros. Afirmou que já esteve como membro na composição do Compur e reiterou a necessidade de regulamentar as multas relacionadas a condomínio no Código Tributário Municipal de Unaí (MG). No uso da palavra **o Vereador Adilson da Saúde (PR)** registrou a sua preocupação quanto ao disposto na Emenda n.º 4 ao PL 17/2016 em relação à distância determinada para ser observada e garantida entre condomínios. O Vereador Adilson da Saúde (PR) colocou à apreciação a hipótese de dois empreendedores construírem condomínios em suas propriedades sendo elas localizadas frente à frente uma da outra. Questionou como se daria a decisão nesse caso. **O Vereador Zé Lucas (PR)** afirmou que a lei fala do distanciamento do condomínio que já existe. Arguiu e afirmou que, caso sejam empreendimentos concomitantes, entende que deverá ter a preferência aquele empreendedor que primeiramente deu entrada de seu processo. **Interveio o Vereador Adilson da Saúde (PR)** e registrou ser prudente deixar registrado no texto dessa lei a regulação quanto à área institucional a ser garantida fora do condomínio bem como a questão do distanciamento entre os empreendimentos. Ao responder as alegações feitas o **senhor Paulo César afirmou** que a lei prevê que os técnicos poderão atuar com observância de outros critérios pertinentes relacionados. Arguiu e concordou com o Vereador Adilson da Saúde (PR) que, se possível, o melhor é deixar reguladas as questões postas já no texto da lei. Concedido uso da palavra **manifestou o Vereador Ilton Campos (PHS)**. Criticou a previsão de muro de, apenas, 2,20m (dois metros e vinte) de altura. Sugeriu que a construção ou instalação de lixeiras tenham obrigação de recuo e que não sejam feitas ou instaladas na calçada (passeio). Sugeriu a previsão de que a segurança poderia ser feita por sistema eletrônico de câmeras de segurança ou por sistema interligado com a Polícia Militar. Sugeriu que na oportunidade em que no local do condomínio haja grande fluxo de veículo seja possível a diminuição da medida exigida para a largura das calçadas (passeios) internas para possibilitar o aumento da largura da pista de rolamento. Prosseguindo o **Vereador Ilton Campos (PHS)** apontou a necessidade e sugeriu a possibilidade de colocar no texto da lei a exigência de 2 (duas) vagas de garagens para cada unidade ou apartamento. Apontou que a multa deveria ser cobrada de acordo com o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano. Deixou a pergunta de quantos fiscais de postura há atualmente em Unaí (MG). Manifestou o **senhor Paulo César** respondendo que em relação ao acesso e à segurança a lei diz que deve ter guarita com segurança de responsabilidade do condomínio. Concordou com o Vereador Ilton Campos (PSDB) quando busca a economia e praticidade para os condomínios, mas, afirmou que há a necessidade da presença de uma pessoa responsável pelo atendimento às pessoas e às ocorrências relacionadas ao condomínio: citou o exemplo da possibilidade de uma câmera estragada. Quanto à largura da calçada (passeio) a exigência é de que deve ter, no mínimo, 1,5m (um metro e meio). Concordou

com a possibilidade de aumento da largura da pista de rolamento, mas, sem que isso comprometa a largura exigida para a calçada. Quanto à altura do muro apontou que isso pode ser modificado para uma altura maior, mas, que isso se daria por intermédio de convenção do próprio condomínio. **Interveio o Vereador Zé Goiás (PSDB)** e perguntou ao senhor Paulo César e ao Vereador Zé Lucas (PR) sobre se haveria a possibilidade de ser estipulada área mínima para aprovação de projeto de condomínio a exemplo de uma área mínima de 10.000m^2 (dez mil metros quadrados). O **senhor Paulo César** respondeu ao Vereador Zé Goiás (PSDB) que a instituição de condomínio já esbarra nas leis de construção de obras e outras como Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, Código de Obras, Código de Posturas e outras. **O Vereador Zé Goiás (PSDB)** ressaltou a necessidade de colocar no texto da lei a previsão de área mínima e não só de área máxima para a instituição de condomínio em Unaí (MG). **O senhor Paulo César** reiterou que há disposições em lei que asseguram ao cidadão o direito de construir, observadas as normas pertinentes relacionadas. Citou a exemplo o Código Civil Brasileiro. Finalizou solicitando atenção dos senhores Vereadores e esforço para a aprovação do Projeto de Lei 17/2016, bem como suas Emendas. **Interveio o Vereador Ilton Campos (PHS)** e sugeriu que a Assessoria Jurídica desta Casa consulte o Instituto Brasileiro de Administração Municipal – Ibam – sobre se não é ilegal a exigência do distanciamento imposto pelo texto ora em discussão para a implementação de condomínio. Sugeriu, ainda, que seja consultado o Ibam acerca da multa citada durante essa Reunião, bem como sobre a melhor forma de regulamentá-la. **Encerramento da Reunião:** o senhor Presidente em Exercício, Vereador Eugênio Ferreira (PMDB), lembrou e convidou a todos para participarem da Reunião Especial a realizar-se, na forma de audiência pública, nesta data, dia 2 de dezembro de 2016, às 15h:30min, neste mesmo Plenário para discussão sobre o Projeto de Lei n.º 53/2016, de autoria do Prefeito Municipal, Delvito Alves da Silva Filho, que altera a Lei 2.797 de 14 de novembro de 2012, que "estabelece o perímetro urbano da sede do Município de Unaí Minas Gerais/MG" e dá outras providências. Em seguida o senhor Presidente agradeceu a presença e participação de todos. Exaltou a iniciativa do Vereador Zé Lucas (PR). Convidou a todos para a 41ª Reunião Ordinária da 4ª Sessão Legislativa da 17ª Legislatura da Câmara Municipal de Unaí, a realizar-se no dia 5 de dezembro de 2016, segunda-feira, às 13h00min, neste Plenário Vereador Antônio Pereira dos Santos do Palácio José Vieira Machado, sede do Poder Legislativo Municipal de Unaí (MG) e às 15:19min declarou encerrada esta Reunião Especial de Audiência Pública. Ata aprovada em 19 de dezembro de 2016. Vereador Petrônio Nego Rocha (_____), Presidente. Vereador Eugênio Ferreira (_____), Primeiro Secretário. -.-.-.-