ATA DA TERCEIRA REUNIÃO ESPECIAL DA 4ª SESSÃO LEGISLATIVA DA 17ª LEGISLATURA DA CÂMARA MUNICIPAL DE UNAÍ, REALIZADA EM TRINTA E UM DE MAIO DE 2016. .....

Aos trinta e um dias do mês de maio 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 Terceira Reunião Especial, Reunião de Audiência Pública, da Quarta Sessão Legislativa da Décima Sétima Legislatura da Câmara Municipal de Unaí convocada para debater a respeito do Projeto de Lei n.º 17/2015, de autoria do Vereador Zé Lucas (PR), que dispõe sobre a instituição de condomínio urbanístico para fins residenciais e dá outras providências. **PRESIDÊNCIA:** Vereador Zé Lucas (PR). **Horário de Início: 14h21min.** Presentes os Vereadores: Zé Lucas (PR), Alino Coelho (PSDB), Dorinha Melgaço (PDT), Ilton Campos (PHS) e Netinho do Mamoeiro (PV). **PRIMEIRA PARTE: SUMÁRIO. Composição da Mesa de trabalho e Abertura.** O Cerimonial desta Casa, por intermédio do servidor Daniel Salgado, acolheu e deu as boas vindas a todos. A seguir convidou para compor a Mesa de Trabalho: **a)** o Vereador Zé Lucas (PR); **b)** Excelentíssimo Promotor de Justiça da Comarca de Unaí (MG), senhor Luís Gustavo Bortoncello e; **c)** o Vereador Alino Coelho (PSDB). Na ausência do senhor Presidente desta Casa, Vereador Petrônio Nego Rocha (PMDB), bem como os demais titulares da Mesa Diretora que o sucedem, assumiu os trabalhos o Segundo Secretário, Vereador Zé Lucas (PR). O senhor Presidente em exercício, Vereador Zé Lucas (PR), declarou aberta esta Terceira Reunião Especial, Reunião de Audiência Pública do ano de 2016, Quarta Sessão Legislativa da Décima Sétima Legislatura da Câmara Municipal de Unaí; sob a proteção de Deus e em nome do povo unaiense iniciou os trabalhos. A seguir o senhor Presidente passou a palavra ao Cerimonial para a leitura de texto bíblico retirada do Evangelho de Mateus, Capítulo 7, Versículos 24 ao 27. O senhor Presidente cumprimentou e agradeceu a presença e participação dos componentes da Mesa de Trabalho, dos senhores Vereadores desta Casa e do público presente no recinto do Plenário. Informou que esta Audiência Pública visa discutir acerca do Projeto de Lei n.º 17/2016, de sua autoria, que dispõe sobre a instituição de condomínio urbanístico para fins residenciais e dá outras providências. De ordem do senhor Presidente em exercício o Cerimonial desta Casa procedeu à leitura do Edital n.º 23, de 11 de maio de 2016, que convocou esta Reunião Especial de Audiência Pública. **SEGUNDA PARTE: Exposição do Tema e Debates:** O senhor Presidente em exercício, **Vereador Zé Lucas (PR)**, fez explanação acerca do Projeto de Lei n.º 17/2016, de sua autoria. Afirmou a inexistência de norma municipal em Unaí (MG) regulamentadora da instituição de condomínio urbanístico. Registrou que tem sido criado condomínios de forma irregular em Unaí (MG) e que isto vem trazendo prejuízos às pessoas que adquirem esses imóveis no tocante à habitabilidade e à qualidade de vida. Continuando ressaltou que muitos empreendedores não vêm observando a necessidade de disponibilização de infraestrutura e equipamentos públicos nesses condomínios. Segundo o Vereador Zé Lucas (PR) a implementação clandestina de condomínios vem trazendo embaraços ao Poder Público. Registrou que em Unaí (MG), para implementar condomínio urbanístico, todo empreendedor deve observar o disposto na Lei Municipal n.º 806, de 30 de março de 1976, que dispõe sobre loteamento na área urbana do Município de Unaí; observar a Lei Federal n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias; observar a Lei Federal n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979, que dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências e; o Código Civil em vigor. Segundo afirmou o senhor Presidente em exercício, Vereador Zé Lucas (PR), o Projeto de Lei n.º 17/2016 em discussão vem trazer diretrizes para nortear esse tipo de empreendimento caso seja apresentado para apreciação do corpo técnico da Prefeitura Municipal de Unaí (MG). De acordo

com o Vereador Zé Lucas (PR) o Projeto de Lei n.º 17/2016 não afronta a Lei Orgânica do Município de Unaí (MG), não afronta o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e não interfere no Código de Obras de Unaí (MG). O Vereador Zé Lucas (PR) apontou que o Projeto de Lei n.º 17/2016 vem trazendo regulamentação das questões condominiais, regulamentação do tamanho dos lotes, das larguras de vias, regulamentação do coeficiente de aproveitamento, da taxa de ocupação, das dimensões laterais, das testadas dos lotes em acordo com a Lei Orgânica e Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano do Município de Unaí (MG). O Vereador Zé Lucas (PR) destacou que a proposição em debate traz como área mínima dos lotes como sendo 200m2 (duzentos metros quadrados) e largura mínima das ruas como sendo 10m (dez metros) e 1,5m (um metro e meio) de largura mínima para cada calçada. Ressaltou que o condomínio deverá ser fechado e estabelecer a convenção de condomínio própria, respeitando o disposto na legislação federal pertinente. Registrou que as peças a serem apresentadas na Prefeitura Municipal para a aprovação são as mesmas estabelecidas na Lei n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979. Conforme registrou o Vereador Zé Lucas (PR), entre outros pontos, a matéria em discussão traz dispositivo que visa a garantia de reserva de 25% (vinte e cinco por cento) do total para área institucional e área verde na constituição de condomínio no âmbito do Município de Unaí (MG), sem contar área de preservação permanente. Conforme afirmou o senhor Presidente em exercício, caso não seja possível contemplar a reserva de área verde e área institucional no mesmo local ou no caso de já haver na localidade área institucional e área verde, o empreendedor poderá adquirir ou estabelecer área e coloca-la à disposição noutros locais para outras Comunidades que não tenham como sendo a área verde ou institucional relacionada à exigência da lei para aquele empreendimento ou, ainda, construir equipamento institucional, a exemplo de uma praça ou posto de saúde e etc. O Vereador Zé Lucas (PR) apontou que a proposição traz a possibilidade de que os condomínios já construídos horizontalmente possam construir e passar para a modalidade vertical, observadas as disposições da legislação. Informou que o condomínio, em comum acordo com a empresa responsável, poderá organizar a melhor forma da coleta de lixo. O senhor Presidente em exercício ressaltou que esta Reunião de Audiência Pública tem por objetivo dar publicidade e espaço para a discussão do Projeto de Lei n.º 17/2016; visa identificar, de forma mais ampla, os aspectos relevantes da matéria e; proporcionar aos cidadãos a oportunidade de participar encaminhar seus pleitos, sugestões e opiniões. **Questão de Ordem.** Interveio a **Vereadora Dorinha Melgaço (PDT)** alegando questão de ordem. Segundo afirmou a Vereadora a Lei de Audiência Pública (Lei n.º 1.771, de 5 de outubro de 1999) ao dispor sobre os expositores determinou, no seu artigo 8º que cada exposição estará limitada a 20 (vinte) minutos, obedecendo à ordem de inscrição, tendo o interpelado 05 (cinco) minutos para responder, não podendo se aparteado e, ainda, que, na hipótese de haver defensores e opositores relativamente à matéria objeto de exame, se procederá de forma que se possibilite a manifestação das diversas correntes de opinião (§§ 1º 2º do artigo 8º). A Vereadora Dorinha Melgaço (PDT) apontou que o Projeto de Lei n.º 17/2016, objeto de discussão nesta Reunião de Audiência Pública, é de autoria do Vereador Zé Lucas (PR) que na oportunidade preside a reunião. A Vereadora Dorinha Melgaço (PDT) asseverou que não veio um profissional técnico para esta reunião para expor a matéria aos presentes ou para contrapor as arguições do autor. A Vereadora Dorinha Melgaço (PDT) arguiu e, por fim, requereu ao senhor Presidente em exercício que lhe concedesse o prazo de 00h20min para usar da palavra, nos termos do artigo 8º da Lei n.º 1.771, de 5 de outubro de 1999, que dispõe sobre a realização de audiências públicas. Em seguida o senhor Presidente em exercício, Vereador Zé Lucas (PR), concedeu uso da palavra ao Vereador Alino Coelho (PSDB) para as suas manifestações. Em sua manifestação, após cumprimentar a todos e parabenizar o Vereador Zé Lucas (PR) pela iniciativa, o **Vereador Alino Coelho (PSDB)** afirmou que há em Unaí (MG) chácaras e condomínios que apresentam ruas com apenas 3 (três) metrôs de

largura. Ressaltou a importância do debate em busca de melhorias nas questões de urbanismo de Unaí (MG). O Vereador Alino Coelho (PSDB) afirmou que há loteamentos em Unaí que não tem área institucional, posto que essa área foi colocada há cerca de 15 (quinze) quilômetros do Município. De acordo com o Vereador Alino Coelho (PSDB) o Município tem que dar condições para que a fiscalização se faça presente e as coisas aconteçam do modo certo. O Vereador Alino Coelho (PSDB) finalizou afirmando a necessidade de ser dado início na caminhada rumo à uma nova realidade urbanística em Unaí (MG). Após o pronunciamento do Vereador Alino Coelho (PSDB) o senhor Presidente em exercício passou a palavra ao **Excelentíssimo Promotor de Justiça da Comarca de Unaí (MG), senhor Luís Gustavo Bortoncello**, para as suas manifestações. O Promotor de Justiça Luís Gustavo afirmou ser preocupante a questão urbanística de Unaí (MG). Afirmou que a fiscalização do Ministério Público em Unaí fica prejudicada, posto que há a necessidade de uma quinta promotoria que existe na lei, mas, que não existe na prática e que há uma mistura de várias atribuições em cada promotoria. Segundo afirmou o Promotor de Justiça há muitos loteamentos em Unaí e não há um que seja plenamente regular. Apontou que há loteamentos onde não existe equipamento público nenhum. Afirmou a necessidade de lei que regulamente a constituição de condomínio urbanístico. O Promotor de Justiça registrou que a lei federal traz o mínimo e que cabe ao Município adequar as peculiaridades locais. Asseverou ser muito importante que a lei municipal obedeça as disposições da lei de parcelamento do solo e do Estatuto das Cidades e contenha medidas compensatórias. Afirmou que todo condomínio traz impacto ambiental e urbanístico e que o empreendedor tem de responsabilizar-se por vários fatores como saneamento básico, água, esgoto e luz. Registrou que o Ministério Público também deve agir preventivamente e que neste sentido, também, esta lei deve trazer medidas preventivas para evitar novos episódios como o ocorrido nas Chácaras Park Rio Preto. O Promotor de Justiça Luís Gustavo ressaltou a importância do debate do tema ligado à regulamentação de condomínios urbanísticos e enalteceu a iniciativa desta Câmara Municipal. Segundo afirmou o Promotor de Justiça a questão exige estudo técnico e o debate técnico deve ser intenso. Finalizou agradecendo o convite e o espaço lhe concedido. Ao dar seguimento à reunião o senhor Presidente em exercício atendeu o requerimento feito e concedeu uso da palavra à **Vereadora Dorinha Melgaço (PDT**), pelo prazo de 00h20min. Após cordiais cumprimentos a Vereadora Dorinha Melgaço (PDT) registrou a sua preocupação relacionada com a divulgação desta Reunião de Audiência Pública e com a abordagem e discussão do assunto posto para a discussão. De acordo com a Vereadora Dorinha Melgaço (PDT) a questão da necessidade de um estudo técnico tem de ser analisado pela Comissão de Constituição, Legislação e Justiça desta Casa como sendo um quesito de admissibilidade e que a proposição não pode sair dessa Comissão sem um estudo técnico. A Vereadora Dorinha Melgaço (PDT) afirmou ter protocolizado nesta data Requerimento nesta Casa solicitando estudo técnico acerca da matéria em debate. Segundo a Vereadora Dorinha Melgaço (PDT) a audiência pública relacionada à matéria em discussão, conforme determina o Estatuto das Cidades, tem que cumprir vários quesitos, a exemplo de: fornecer informação e esclarecimento, fornecer dados sobre a matéria e, ainda, discussão junto à Comunidade, além de contemplar manifestação de opinião de cidadãos. Prosseguindo a Vereadora Dorinha Melgaço (PDT) questionou a ausência de representantes de associações e pessoas interessadas nesta oportunidade para a discussão da matéria e afirmou que não será cumprido o princípio da publicidade das audiências públicas. A Vereadora Dorinha Melgaço (PDT) reiterou e asseverou que há a necessidade de haver um estudo técnico, há a necessidade de haver um técnico em urbanismo para expor o Projeto de Lei e uma ampla discussão com a Comunidade. Ao citar o artigo 40 da Lei n.º 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade), afirmou que houve falha na divulgação do convite específico para a Comunidade tomar conhecimento e vir participar desta Audiência Pública. Ao questionar a realização desta Reunião a Vereadora Dorinha Melgaço (PDT)

afirmou que esta Audiência Pública teria de ser feita em locais e horários acessíveis à maioria da população. Segundo afirmou a Vereadora Dorinha Melgaço (PDT) há pequenos condomínios em Unaí que viraram uma espécie de cortiço e que isso é uma herança desagradável para o Município. A Vereadora Dorinha Melgaço (PDT) afirmou que, apesar de abordar várias questões, o Projeto de Lei em discussão não está completo. Citou a necessidade de o Conselho Regional de Engenharia Arquitetura e Agronomia de Minas Gerais - CREA - ser ouvido e a necessidade da confecção de um relatório técnico. Prosseguindo o senhor Presidente em exercício concedeu uso da palavra ao **Vereador Ilton Campos (PHS).** Após cordiais cumprimentos o Vereador Ilton Campos (PHS) afirmou que a Câmara Municipal de Unaí tem de dar tratamento igualitário a todos e trabalhar projetos para o futuro. De acordo como o Vereador Ilton Campos (PHS) se esta Casa aprovar projeto sem obedecer às disposições do Estatuto da Cidade e o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano ao final a proposição saíra com erro insanável. O Vereador Ilton Campos (PHS) afirmou que há pouca representatividade nesta Reunião de Audiência Pública e por isso há a necessidade de convocação de outras reuniões. Apontou a necessidade de fiscalização por parte do Município e denunciou a venda de chácaras sem nenhuma infraestrutura, a exemplo do que citou o setor de chácaras localizado próximo trecho da zona rural conhecido por Maria do Galho e, ainda, as Chácaras Park Areia. O Vereador Ilton Campos (PHS) enalteceu a participação do Ministério Público que possibilitou a iluminação das Chácara Rio Preto. Porém, apontou que aquela Comunidade continua sem transporte e sem escola local. O Vereador Ilton Campos (PHS) apontou a possiblidade de ocorrência de enchentes em várias regiões da cidade de Unaí e teceu crítica em relação ao viaduto construído na BR – 251 –, na entrada do Bairro Canaã que, segundo afirmou, além de ter separado a cidade se apresenta como uma situação de difícil solução. O Vereador Ilton Campos (PHS) afirmou que o Projeto de Lei em discussão tem um grande alcance para Unaí, mas, que há a necessidade de adequá-lo às leis maiores, além de ter de ser feito um estudo técnico e de impacto ambiental. O Vereador Ilton Campos (PHS) arguiu sobre quem será a responsabilidade pela saída de águas de condomínio; sobre de quem será a responsabilidade acerca da segurança no condomínio. Ao responder questionamento colocado pela Vereadora Dorinha Melgaço (PDT) o senhor Presidente em exercício, Vereador Zé Lucas (PR), afirmou que foram atendidos os requisitos legais na realização desta Reunião de Audiência Pública. Afirmou que houve a fixação de edital; que mais de 300 (trezentos) convites foram encaminhados; que chamamentos públicos foram feitos pela imprensa local. Afirmou que a proposta contida no Projeto de Lei em discussão foi colocada para apreciação desta Casa no ano de 2013, mas, que na ocasião houve um entendimento de que Vereador não tinha competência para a iniciativa da matéria. O Vereador Zé Lucas (PR), afirmou que o Projeto de Lei em debate nesta reunião não é politico, asseverando que o mesmo traz desconforto para aqueles que querem construir à margem da lei e, ainda, que essa proposição vem para regulamentar a criação de condomínio. Em seguida o senhor Presidente abriu espaço para participação do público presente no recinto do Plenário. Na sua participação o Representante do Conselho Municipal de Planejamento Urbano de Unaí – Compur – e Representante do CREA em Unaí (MG), **Engenheiro Civil José Luciano Martins Caldeira** afirmou que a criação de condomínios na área urbana e na zona rural de Unaí é preocupante e que o Poder Público não tem assumido o seu poder de fiscalização. Afirmou que tem ocorrido a criação de muitos loteamentos e condomínios clandestinos. Afirmou que há em Unaí loteamento no qual a Prefeitura Municipal aceitou área afastada há quase 20 (vinte) quilômetros de distância desta cidade como sendo a área verde e a área institucional relacionada a este bairro. Segundo o senhor José Luciano o empreendedor faturou, mas, a Comunidade está pagando o preço por isso. Prosseguindo leu uma nota divulgada na imprensa no último dia 23 de maio onde informava que a Secretaria de Estado de Meio Ambiente de Minas Gerais cancelou a autorização ambiental de funcionamento de um

empreendimento imobiliário que estava sendo implantado no Município de Nova Lima, na região metropolitana de Belo Horizonte onde estaria sendo construído o Condomínio Pelágio, que teria estrutura de um bairro. De acordo com a nota, a Secretaria de Estado de Meio Ambiente de Minas Gerais afirmou que, além da licença ambiental o empreendimento também deveria contar com a autorização do Ministério Público. O senhor José Luciano afirmou que à União compete legislar sobre a criação de loteamento e condomínio, uma vez que é privativo à União legislar sobre direito civil, que abrange o direito de propriedade e à classificação dos bens públicos e particulares. Segundo senhor José Luciano seria mais simples se o Município estabelecesse apenas emenda sobre à lei de ocupação do solo, sobre o Código de Obras com relação ao condomínio e determinar a aplicação ao condomínio os princípios da Lei 6.766/79. De acordo com o senhor José Luciano a aceitação da possibilidade de oferecimento de área distância da cidade como área verde ou área institucional é extremamente lesivo para toda a Comunidade, para todos os moradores. O senhor José Luciano afirmou que estão surgindo muitos cortiços em Unaí (MG) e que o fato se deve à omissão do Poder Público. Defendeu o posicionamento de que não há a necessidade de uma lei longa que dificultaria a interpretação por técnicos e leigos e facilitaria vantagens a algumas pessoas. Registrou aos presentes que lei sobre condomínio já existe, é previsto em lei federal e aplica-se na implantação de condomínio na área do Município. O senhor José Luciano lembrou o direito constitucional de ir e vir, momento em que afirmou que a construção de condomínio, em muita das vezes, fecha rua e o cidadão fica tolhido de transitar livremente. O **Arquiteto, técnico da Prefeitura Municipal de Unaí (MG), senhor Paulo César**, afirmou que atua na área de aprovação e licenciamento de projeto de loteamento em Unaí (MG). Enalteceu a iniciativa do Vereador Zé Lucas (PR) quanto ao Projeto de Lei em discussão. Afirmou que as leis antigas não atendem a nova realidade e que fazer somente emendas, conforme defendido há pouco, não suprir todas as necessidades e sofisticações modernas como o é a implantação de condomínio urbanístico pelo mercado imobiliário. De acordo com o senhor Paulo César a implementação de condomínio urbanístico causa impactos no meio ambiente, no bem estar social e na infraestrutura da cidade. Defendeu uma ampla discussão com a sociedade, conforme apontado anteriormente nesta Reunião, para legitimar uma lei que voltará para o cidadão quando de sua aplicabilidade. No uso da palavra o senhor **Promotor Luís Bortoncello** apontou que o debate do tema é necessário. Afirmou a sua necessidade e intenção de fazer uso da tribuna desta Casa em outras oportunidade, posto que tem alguns temas que são prementes em Unaí (MG) e que precisam de organização, conforme disse. Apontou que Unaí (MG) é uma cidade de quase cem mil habitantes que tem uma arrecadação interessante, mas, com falhas graves. Segundo o Promotor Luís Bortoncello o debate tem que se estender para além da questão do condomínio. Justificou a necessidade de ausentar-se desta Reunião. Colocou-se à disposição e agradeceu o espaço lhe concedido. O senhor Presidente, Vereador Zé Lucas (PR) agradeceu a presença e participação do senhor Promotor Luís Bortoncello. No uso da palavra o **Representante da Associação Comunitária de Moradores do Bairro Itapuã, senhor Edvardes Luiz Pessoa**, questionou se a Câmara Municipal pode legislar acerca de urbanismo ou se é competência exclusiva do Congresso Nacional. O senhor Presidente afirmou que no âmbito federal há a Lei n.º 4.591/1964, que dispõe sobre condomínio, mas, que a competência para legislar sobre as questões urbanísticas é do próprio Município, a exemplo do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Código de Obras, norteado pela Lei n.º 6.766/1976, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e, ainda, o Estatuto da Cidade (Lei n.º 10.257/2001), que norte, de maneira geral, as questões urbanísticas das cidades. O senhor Presidente afirmou que o Município, observadas essas leis federais, pode editar a sua própria lei. O Vereador Zé Lucas (PR) ressaltou que há nesta Casa um parecer expedido pelo Instituto Brasileiro de Administração Municipal - IBAM - afirmando a competência concorrente das Câmaras Municipais, em relação ao Poder Executivo,

para a iniciativa de lei dessa natureza. O Vereador Zé Lucas (PR) ressaltou a necessidade de uma lei local que trate das especificidade do Município de Unaí (MG) em relação à implementação de condomínio, a exemplo de que o Projeto de Lei em discussão trata da instituição de condomínio com uma área de, até, quarenta mil metros quadrados. Destacou que área acima desta medida não pode ser regida por esta normatização. O Vereador Zé Lucas (PR) informou que o Projeto de Lei em discussão prevê que a testada dos lotes utilizados na implantação de condomínio não poder ser maior que trezentos metros lineares. O **Representante da Eldorado Empreendimentos, senhor Valter Moura**, questionou acerca da relação da metragem do arruamento, da metragem da área verde e da metragem da área institucional considerando á área de quarenta mil metros quadrados mencionados. O Vereador Zé Lucas (PR) informou que há Vereadores desta Casa que querem aumentar o tamanho da área. Continuando afirmou que o artigo 20 do Projeto de Lei 17/2016 em discussão prevê que os condomínios urbanísticos instituídos por esta lei 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 e 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) reiterou a informação de que a largura proposta para a rua é de dez metros. O senhor **Valter Moura** afirmou que na lei municipal vigente é determinado 20% (vinte por cento) da área para o arruamento e assim sendo esta nova regra contraria a disposição anterior, posto que sobraria somente 5% (cinco por cento) para ser destinado para área verde e área institucional. O Vereador Zé Lucas (PR) ressaltou que artigo 20 da proposta em discussão prevê uma área nunca inferior a 10% (dez por cento) do total para ser destinado à área verde, caso não dê o empreendedor terá de aumentar a percentagem reservada. Em seguida manifestou o **Representante da Perfil Engenharia, o Engenheiro Civil Elvis Soares**. O senhor Elvis Soares Arguiu. Afirmou que condomínio vertical é uma tendência não só nacional, mas, mundial. Destacou que nesses empreendimentos é pensada uma moradia onde tenha-se segurança, área verde, área institucional, área de lazer e etc., tudo em prol de quem está vivendo ali dentro. O senhor Elvis Soares afirmou ser do conhecimento que os condomínios propostos não são para alcançar e beneficiar iniciativas governamentais como o Programa Minha Casa Minha Vida. Afirmou que a sua fala não é discriminatória contra o referido Programa, instante em que destacou ser um nicho de mercado que, hoje, se apresenta. O senhor Elvis Soares afirmou entender que o percentual mínimo de 25% (vinte e cinco por cento) da área total parcelada para atender vias de circulação e áreas verdes é pouco. Afirmou não ser uma questão de percentagem é questão de qual tipo de empreendimento quer que seja feito. Afirmou que as análise dos empreendimentos são iguais e têm de ser, mas, que gostaria de ver nessa lei, ora em discussão, a contemplação de uma área maior, posto que dentro da área proposta (quarenta mil metros quadrados) faz-se quase nada em termos de área de lazer e benfeitorias. Sugeriu que, em função da qualidade de vida, haja um reestudo da dimensão dessa área inicialmente proposta, asseverando que esta área para a implantação de um condomínio horizontal é muito pequena. O senhor Presidente em exercício, Vereador Zé Lucas (PR), afirmou que o tamanho da área que consta do projeto de lei é uma proposta, mas, que a preocupação foi em não deixar que aconteça de ser criada e haver uma cidade dentro de outra. O Vereador Zé Lucas (PR) contextualizou aceca da realidade moderna relacionada à implantação de condomínios nas cidades e afirmou que a proposta do tamanho da área é discutível, no que apontou que o próprio Vereador Alino Coelho (PSDB) tem uma proposta de discutir a respeito disso. O senhor Elvis Soares exaltou o Município de Unaí ao compará-lo com outros da Região. Apontou para a necessidade de clareza nas normas e diminuição de burocracia

com uma lei de progresso. Ressaltou que com o aumento do número de prédios no centro de Unaí (MG) tem determinado a saída de muitas pessoas para áreas mais afastadas, a exemplo da grande dificuldade em estacionar nas ruas do centro da cidade. De acordo com o senhor Elvis Soares o que todos querem é uma casa boa num lugar bom onde tenha todas as infraestruturas necessárias para o funcionamento e que, somente, depois de prontas essas infraestruturas seja permitida a moradia ali. Finalizou agradecendo a oportunidade. O **Engenheiro José Luciano** afirmou que, em relação à área verde, houve uma modificação imposta pelo novo Código Florestal Brasileiro onde, atualmente, esta área não é medida em percentual, mas, sim por metro quadrado por habitante. Afirmou que em relação ao tamanho, quanto menor o lote maior será a área do empreendimento a ser destinada para área verde. Segundo o senhor José Luciano no novo Código Florestal Brasileiro foi estabelecido o número de 20 (vinte) metros quadrados por habitante a ser destinado à área verde e que, levando em consideração a população de Unaí (MG), hoje, é 4 (quatro) habitantes por lote e assim sendo, terá de haver, no mínimo 80 (oitenta) metros quadrados de área verde. De acordo com o senhor José Luciano esse percentual de 10% (dez por cento) de área destinado à área verde só se equipara quando o lote tem 500 (quinhentos) metros quadrados. Questionado pelo senhor Presidente o senhor José Luciano asseverou que a referida determinação do novo Código Florestal Brasileiro é impositiva. Em seguida, ao responder à indagação do senhor Valter Moura, o Vereador Zé Lucas (PR) afirmou que, em relação à área institucional, o Projeto de Lei n.º 17/2016, em discussão prevê duas modalidades, sendo que esta área poderá ficar dentro ou fora da área do condomínio a ser definido quando da apreciação e aprovação do projeto do empreendimento por parte da Prefeitura Municipal. Considerando a implantação de condomínio urbanístico e o projeto de lei em discussão, o senhor **Valter Moura** questionou de quem será a responsabilidade em relação à coleta correta de lixo, à manutenção das ruas e calçadas e o pagamento da taxa de iluminação pública. De imediato o senhor Presidente respondeu que essas responsabilidades ficam a cargo do condomínio. Interveio o senhor **Elvis Soares** e questionou se o condomínio, em sendo implantado na área urbana, se o mesmo terá a responsabilidade de colocar o lixo nas proximidades do portão de entrada, terá de levar até o local apropriado ou se a Prefeitura Municipal fará esse recolhimento e o transporte. O Vereador Zé Lucas (PR) respondeu que o projeto de lei em discussão prevê que essa questão ficará a cargo da Prefeitura Municipal definir, quando da apreciação e aprovação da proposta de constituição de condomínio e expedição do decreto pertinente e, ainda, que será definida em acordo com a instituição responsável pela coleta de lixo da cidade, que, até o momento, é a própria Prefeitura Municipal. O senhor Elvis Soares questionou ao Vereador Zé Lucas (PR) se o Projeto de Lei em debate prevê prazo para a análise da proposta de constituição de condomínio por parte da Administração Municipal ou das instituições ou órgãos pertinentes. O Vereador Zé Lucas (PR) respondeu que já existe na legislação pertinente o prazo de 60 (sessenta) dias, mas, que na prática não é o que acontece. De acordo como o Vereador Zé Lucas (PR) está previsto, ainda, que após dadas as diretrizes pela Prefeitura Municipal ao empreendedor o mesmo tem 1 (um) ano para juntar outros documentos e projetos relacionados ao empreendimento, observadas as diretrizes. Interveio o senhor **Valter Moura** e afirmou que, passadas as observações referentes as determinações relacionadas à legislação municipal, o empreendedor parte em seguida para a questão de registro, sendo obrigado a observar o que determina a Lei de Registros Públicos (Lei n.º 6.015, de 31 de dezembro de 1.973). O senhor Valter Moura, considerando o Projeto de Lei em debate, questionou se o registro do empreendimento de condomínio deverá ser feito levando em consideração a 4.591/1964 ou a lei 6.766/1976 ou no híbrido entre essas duas Leis. De imediato o Vereador Zé Lucas (PR) respondeu que em relação ao registro do condomínio terá de ser levado em consideração o resultado híbrido gerado entre a Lei Federal n.º 4.591/1964 e Lei Federal n.º 6.766/1976, além do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Unaí (MG) que é a Lei

Complementar n.º 44, de 25 de março de 2003. O Vereador Zé Lucas (PR) asseverou que tudo deve estar em consonância com essas Leis. O senhor **Valter Moura** ressaltou a necessidade de que essa referida consonância das leis ficasse explicita na nova lei, ora em discussão, citando, a exemplo, que no artigo 18 da Lei Federal n.º 6.766/1976 há uma lista de documentos exigíveis a serem apresentados quando da oportunidade de Registro de Loteamento ou desmembramento. Segundo o senhor Valter Moura na Lei Federal n.º 4.591/1964 é totalmente diferente. De acordo com o senhor Valter Moura a Lei Federal n.º 4.591/1964 fala em "Fração Ideal" e, ainda, dispõe sobre imóvel vendido na planta, há a necessidade de um "Memorial de Incorporação", registrado antes do empreendimento ser lançado. Ao comparar as disposições da legislação o senhor Valter Moura asseverou que na Lei Federal n.º 6.766/1976 trata-se do registro do empreendimento de fato e não só do memorial de incorporação. Reiterou a importância da explicitação para facilitar o registro de condomínios em Unaí (MG). O Vereador Zé Lucas (PR) destacou que a Lei Federal n.º 4.591/1964 adentra nas especificidades de incorporações. Prosseguindo ressaltou que está implícito, mas, que todos terão de obedecer todas as normas relacionadas aos empreendimentos e à constituição de condomínio, a exemplo da observação das exigências da Lei Orgânica do Município de Unaí (MG), exigências do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, determinações do Código de Obras e da Lei Federal n.º 6.766/1976. O Vereador Zé Lucas (PR) reiterou e enalteceu a presença do Técnico da Prefeitura Municipal responsável pela apreciação dos empreendimentos, Arquiteto Paulo César. O Vereador Zé Lucas (PR) afirmou que, certamente, seja esse ou outro técnico que esteja na análise da proposta orientará o empreendedor e o condomínio quanto à observação e cumprimento dessas Leis pertinentes citadas. Complementando o Vereador Zé Lucas (PR) apontou que o Cartório de Registro de Imóveis exigirá, no mínimo, que o empreendedor tenha em mãos o registro da Convenção de Condomínio, tenha em mãos a incorporação citada e o projeto aprovado pela Prefeitura Municipal. O Vereador Zé Lucas (PR) apontou que essa Lei ora em discussão na forma de Projeto não é maior que nenhuma das outras Leis citadas nesta oportunidade. O senhor **Valter Moura** reiterou a necessidade de ficarem explícitos quais documentos serão exigidos para que o empreendedor não fique à mercê do norteamento a partir do entender do servidor da Prefeitura Municipal ou à mercê do entendimento do tabelião do cartório. O senhor Valter Moura reiterou a necessidade de ficar explícita a citação de quais dispositivos de cada uma dessas leis serão utilizados para a aprovação e registro do empreendimento. Segundo asseverou o senhor Valter Moura é impossível cumprir por inteiro essas duas Leis (Lei Federal n.º 4.591/1964 e 6.766/1976), apontando que elas se contrapõem. O Vereador Zé Lucas (PR) ressaltou que há peças que são imprescindíveis para o registro do empreendimento e que o Projeto de Lei em discussão contempla, a exemplo de: projeto; quantidade de projetos; a escala a ser utilizada; o memorial descritivo; a documentação do imóvel; a matrícula; o registro e; certidões negativas do empreendimento. O Vereador Zé Lucas (PR) ressaltou que, quando da oportunidade do registro no Cartório de Imóveis, serão exigidos os cumprimentos das questões relacionadas à incorporação ou da fração ideal que deverão ter sido feitas por técnico responsável obedecendo o memorial descritivo para que o Cartório possa registrar o empreendimento (condomínio). O senhor **Valter Moura** asseverou que pela Lei 6.766/1976 não é utilizada fração ideal e sim há a divisão do terreno retirando-se o arruamento, á área pública, a área verde e as áreas de preservação permanente. O senhor Valter Moura afirmou que no caso de condomínio horizontal, se for para seguir a Lei 4.591/1964, na íntegra, há a necessidade de ser retirada a Lei 6.766/1976 ou fazer-se um híbrido entre essas Leis, posto que não como colocar em prática a questão da fração ideal e utilizar a Lei 6.766/1976. No uso da palavra a **Vereadora Dorinha Melgaço (PDT)** perguntou acerca do por quê não houve estudo o técnico do Projeto de Lei n.º 17/2016 em discussão. Questionou por qual razão o inciso II, do artigo 5º da proposição traz a obrigatoriedade de que a área objeto do condomínio deverá ser cercada por

muros divisórios vazados, cercas vivas ou grades, que não impeça a visão interna do condomínio. Prosseguindo a Vereadora Dorinha Melgaço (PDT) solicitou explanação a respeito do § 5º do artigo 5º do Projeto de Lei em discussão traz a disposição de que: no condomínio urbanístico definido por esta lei, não há obrigatoriedade da divisão física do terreno correspondente às frações ideais, e que corresponderão às parcelas de áreas para a construção das unidades residenciais autônomas, desde que o imóvel objeto do condomínio corresponda a uma única matrícula no Cartório de Registro de Imóveis. Continuando a Vereadora Dorinha Melgaço (PDT) solicitou esclarecimentos relacionados às disposições contidas no artigo 25 e em seu parágrafo único, que no seu entendimento repete o disposto no inciso II do artigo 5º do mesmo Projeto de Lei em discussão, vez que prevê que: os limites do condomínio, objeto desta lei, serão definidos por muros com elementos vazados, cercas vivas e/ou edificações, grades divisórias, estabelecendo-se o acesso de acordo com as diretrizes estipuladas por órgão competente da Prefeitura Municipal, e cumpridas às exigências quanto às dimensões das vias de acesso ao logradouro e, ainda, que os elementos de fechamento definidos no caput do artigo só poderão ser construídos se não interferirem na política da boa vizinhança, evitando privação de liberdade ou restrição da privacidade dos vizinhos, e nem interferirem na estética e conservação de patrimônio histórico. Ao responder a Vereadora Dorinha Melgaço (PDT) acerca da realização de estudo técnico do Projeto de Lei n.º 17/2016 em discussão o Vereador Zé Lucas (PR) afirmou que tem procurado várias pessoas e técnicos da área buscando ideias relacionadas à proposição. Afirmou que um desses técnicos é o senhor Paulo César da Prefeitura Municipal, presente no recinto do Plenário. O Vereador Zé Lucas (PR) afirmou que esta Câmara Municipal tem condições de determinar a realização de um estudo técnico, mas, que a ideia incial era colocar a proposição para a discussão e a partir desta Audiência Pública a necessidade do estudo técnico viria à tona, considerando a importância de que o estudo técnico seja feito por parte de pessoas técnicas e habilitadas para que possam dar embasamento técnico e suporte sobre questões relacionadas à matéria. O Vereador Zé Lucas (PR) afirmou que foi pedido ao Presidente desta Casa, Vereador Petrônio Nego Rocha (PMDB), que traga pessoas para que façam análise e estudo técnico sobre o Projeto de Lei em discussão. Ressaltou a importância do Requerimento protocolizado pela Vereadora Dorinha Melgaço (PDT) nesta Casa reiterando quanto à necessidade da contratação de pessoa habilitada para proceder ao estudo técnico. Afirmou que, certamente, após esta Reunião de Audiência Pública haverá o estudo técnico e haverá outra Audiência Pública para que esclarecimentos e discussões acerca das questões postas. Ao responder à Vereadora Dorinha Melgaço (PDT) em relação ao disposto no artigo 5º da proposta em debate o Vereador Zé Lucas (PR) asseverou que o dispositivo registra que este tipo de condomínio urbanístico, com parcelamento de imóveis, somente será admitido no perímetro urbano de Unaí (MG). Prosseguindo afirmou que, quando o artigo 5º determina que o projeto do condomínio deve atender a todos os quesitos da legislação urbana com relação às unidades de moradia, essas normas vêm do Código de Obras de Unaí (Lei Complementar n.º 2, de 13 de junho de 1991), a exemplo de: tamanho da moradia e dimensões dos cômodos, contemplados em projeto arquitetônico. Esclareceu que em relação ao atendimento dos quesitos da legislação pertinentes às áreas em comum do condomínio que essas normas têm de ser observadas e vêm do Código de Obras de Unaí e do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano do Município. Ao abordar sobre a obrigatoriamente de a área objeto do condomínio ser cercada por muros divisórios vazados, cercas vivas ou grades, que não impeça a visão interna do condomínio o Vereador Zé Lucas (PR) afirmou que, nos estudos que fez e pelo posicionamento dos órgãos e pessoas que lidam com a segurança pública, há o entendimento de que o imóvel cuja cerca seja vazada ou possibilite a visão do que ocorre no seu interior traz condições favoráveis à segurança daqueles que moram ou transitam por este condomínio. O Vereador Zé Lucas (PR) afirmou que o disposto no § 5º do artigo 5º do Projeto de Lei 17/2016, em apreciação,

vem no sentido deixar registrado a desnecessidade de colocação de muros ou outros marcos para formalizar a divisão física da parte que pertença a cada pessoa individualmente, dentro da área do condomínio, mas, que isso somente se dará se o imóvel objeto do condomínio corresponder a uma única matrícula no Cartório de Registro de Imóveis. Ao explanar acerca do artigo 25 da proposta em discussão o Vereador Zé Lucas (PR) afirmou que o dispositivo é diferente do que é determinado no inciso II do artigo 5º. De acordo com o Vereador Zé Lucas (PR) o artigo 25 estabelece determinações relacionadas à parte da frente do condomínio e prevê que a Prefeitura Municipal, por intermédio do seu corpo técnico poderá estipular a forma pela qual será feito o fechamento bem como poderá determinar formas de acesso ao logradouro público, a exemplo de que poderá determinar que seja feito um trevo ou determinar que seja dado um recuo na área da frente do condomínio ou outra providência cabível para resguardar a segurança no local de entrada deste condomínio. O Vereador Ilton Campos (PHS) arguiu acerca de ser a mesma a percentagem utilizada para a área reservada à área verde em relação ao condomínio feito em prédio vertical e afirmou haver a necessidade de ser aumentada a percentagem prevista na proposta em discussão quando o condomínio for implantado de forma vertical, observadas as colocações feitas pelo Engenheiro senhor José Luciano em relação as disposições do novo Código Florestal. O Vereador Zé Lucas (PR) afirmou a necessidade de ser levantado um estudo para ser verificado se as determinações do novo Código Florestal se aplicam também à zona urbana ou se são aplicadas apenas à zona rural, observadas as colocações feitas pelo senhor José Luciano nesta oportunidade em relação à proporcionalidade da área verde a ser disposta e preservada. O Vereador Zé Lucas (PR) apontou para a necessidade de revisão tanto do perímetro urbano de Unaí (MMG) quanto do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, posto que há vários condomínios que já foram e estão sendo criados fora desse perímetro urbano. Segundo o Vereador Zé Lucas (PR) muitas questões dependerão do que será proposto pelo empreendedor, mas, que, de qualquer forma sempre haverá a necessidade da observância do perímetro urbano e o que dispõe o Plano Diretor. Prosseguindo deu como exemplo da intenção de um empreendedor implantar um condomínio na área urbana onde haja nos prédios do seu interior certo número de pavimentos e afirmou que isso exigirá a análise do que determinam o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e o Código de Obras de Unaí (MG) e que em não sendo possível decidir observando as disposições dessas Leis o Conselho Municipal de Planejamento Urbano de Unaí – Compur – atuará no aconselhamento e determinação da matéria. O **Vereador Ilton Campos (PHS)** asseverou quanto à necessidade de deixar garantido que essas áreas verdes sejam no local de instituição do condomínio para não haver o risco do empreendimento fique sem acesso à ela, instante em que deu como exemplo o Bairro Iúna de Unaí (MG) que ficou sem área verde pelo fato de que houve doações feitas a associação de bairro, construção de equipamentos comunitários, concessão de uso para moradia e outros procedimentos. O Vereador Ilton Campos (PHS) registrou a sua preocupação quanto à necessidade de deixar registrado e vinculado um modelo de quadra de esportes para não haver o risco de ser feita quadra apenas com cimento e que fique exposta ao sol e à chuva. O Vereador Zé Lucas (PR) afirmou que muitas questões como a localização da área verde ou o modelo de quadra de esportes e outras há diretrizes fixadas nas leis mencionadas no decorrer desta Reunião e que outras são definidas pelos técnicos da Prefeitura Municipal de Unaí (MG) quando da oportunidade de apreciação do projeto do empreendimento. Citou exemplos ocorridos em Unaí (MG) e a atuação de técnica quanto ao exposto. **Encerramento.** Prosseguindo o Vereador Zé Lucas (PR) afirmou que, embora esta Reunião de Audiência Pública não contou com um grande número de pessoas, mas, que as pessoas que aqui estiveram são pessoas que pertencem a um grupo seleto que entendem, querem entender e participar na discussão da proposta ora em debate. O Vereador Zé Lucas (PR) afirmou que Unaí (MG) precisa estabelecer normas para a instituição de condomínio urbanístico para fins

residenciais. Afirmou que os empreendedores, os profissionais da área, os técnicos da Prefeitura Municipal e as pessoas já demonstraram essa necessidade. O Vereador Zé Lucas (PR) apontou a importância de matérias dessa natureza. Propôs aos Vereadores, aos técnicos, aos profissionais da área, aos empreendedores e interessados que estudem o Projeto de Lei em discussão e tragam as suas sugestões para a melhoria da proposta. O Vereador Zé Lucas (PR) afirmou que a Câmara Municipal de Unaí (MG) busca a melhoria da qualidade de vida da população, mas, que faz isto por intermédio de projetos de lei e que, neste sentido, necessita da participação de todos para que saia uma norma o mais aperfeiçoada possível. Em seguida o Vereador Zé Lucas (PR) agradeceu a presença e a participação de todos e às 16h28min declarou encerrada esta Reunião de Audiência Pública. Ata aprovada em 14 de junho de 2016. Vereador Petrônio Nego Rocha (_____), Presidente. Vereador Eugênio Ferreira (_____), Primeiro Secretário. -.-.-.-