

**269ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO COMPUR
25 DE JUNHO DE 2020**

1 No dia vinte e cinco de junho de dois mil e vinte, às nove horas, o Conselho Municipal de
2 Política Urbana – COMPUR, reunido virtualmente por meio da plataforma de videoconferência
3 *Google Meet*, conforme condições determinadas pela Portaria SMPU Nº 21/2020, e no pleno
4 exercício de suas atribuições, instituídas pela Lei Municipal nº 11.181, de 08 de agosto de
5 2019, teve sua ducentésima sexagésima nona (269ª) sessão aberta pelo Vice Presidente do
6 COMPUR, Conselheiro José Júlio Rodrigues Vieira. A sessão foi oficialmente iniciada face
7 ao quórum obtido pela presença dos Conselheiros Titulares: José Júlio Rodrigues Vieira,
8 Tatiana de Melo Braga, Lisandra Mara Silva, Silvio Higinio de Rezende, Guilherme de Souza
9 Barcelos, Rogério Carvalho Silva, Vereador Léo Burguês de Castro, Elisabete de Andrade,
10 Warley Rodrigues Araújo, Paulo Sérgio Campos Gomide, Edneia Aparecida de Souza,
11 Armando Santos Guimarães e Renato Ferreira Machado Michel. Estiveram presentes,
12 também, os seguintes Conselheiros Suplentes: Gisella Cardoso Lobato, Pedro de Freitas
13 Maciel Pinto, Emanuelle Brenda Lopes Perpétuo, Renata Resende Coelho, Tomás Alexandre
14 Ahouagi, Thaís Braga Melgaço de Moraes, Rafael Rangel Giovanini, André Henrique de Brito
15 Veloso, Marcela David de Carvalho, Daniel Medeiros de Freitas, André Frederico de Sena
16 Horta, Alberto Enrique Dávila Bravo e Márcio Croso Soares. **1. Informes e manifestações**
17 **gerais.** O Vice-Presidente do COMPUR, José Júlio Vieira, iniciou a reunião cumprimentando
18 a todos e repassou algumas regras e recomendações para o bom andamento das reuniões
19 virtuais do Conselho. **2. Assunto: Aprovação da Ata da 268ª Reunião Ordinária do**
20 **COMPUR (28/05/2020).** O conselheiro José Júlio colocou em discussão a minuta da Ata da
21 268ª Reunião Ordinária do Conselho e, não havendo observações sobre o documento por
22 parte dos conselheiros, ata foi colocada em votação e aprovada pelo Plenário. **3. Assunto:**
23 **Aprovação da Pauta.** O conselheiro José Júlio apresentou dois pedidos de retirada de
24 pauta. O primeiro, referente ao item 4.1. Solicitação de Definição de Zoneamento no Bairro
25 Santa Lúcia, a pedido do interessado, mediante solicitação de apreciação de material
26 complementar apresentado à Suplan. O segundo, proposto pelo Executivo, referente ao item
27 4.3. Apreciação de proposta de redefinição de contrapartida de Operação Urbana
28 Simplificada da Rua Francisco Deslandes, em função de consulta feita à Procuradoria Geral
29 do Município - PGM sobre questões de cunho jurídico levantadas por conselheiros na 268ª
30 Reunião Ordinária, sendo que o tema retornaria à pauta após emissão do parecer pelo órgão,
31 ainda pendente. O conselheiro Renato Michel apontou que, por questões regimentais, deveria
32 ser votada a extensão de prazo dos pedidos de vistas feitos na reunião anterior, em oposição
33 à remoção da matéria da pauta, pois os pedidos de vistas obrigavam o retorno do item na
34 reunião subsequente. Em seguida, o conselheiro José Júlio relatou que, desde reuniões
35 anteriores, havia um ponto de Assuntos Gerais a ser tratado pelo Conselho, a saber, uma
36 proposta de moção sobre as chuvas que ocorreram em Belo Horizonte no início do ano,
37 apresentada pelo Conselheiro André Horta. Propôs que a discussão do item 5. Assuntos
38 Gerais fosse antecipada e ocorresse logo após o item 4.4, para assim vencer todos os
39 assuntos pendentes das reuniões anteriores. O conselheiro José Júlio iniciou, então, o
40 processo de votação para a extensão de prazo dos pedidos de vistas relativos ao item 4.3 da
41 pauta, de modo a garantir que os pareceres de vistas fossem subsidiados pela manifestação
42 da PGM, que foi aprovado pela maioria. O conselheiro José Júlio prosseguiu para a votação
43 da pauta com as demais alterações propostas, que foi aprovada pelo Plenário **4. Assuntos**
44 **para apreciação. 4.2. Matéria: Análise de Relatório de Estudo de Impacto de Vizinhança**

45 – REIV Nº 040.732/17. Processo: 01-040.732/17-53. Empreendimento: Companhia
46 Brasileira de Distribuição – Extra Minas Shopping. Relatoria: Elisabete de Andrade. O
47 Diretor de Análise de Licenciamentos Urbanísticos Especiais, Isaac de Medeiros, apresentou
48 o empreendimento Extra Minas Shopping, localizado na Avenida Cristiano Machado, que se
49 trata de um complexo comercial composto por hipermercado, galeria de loja, praça de
50 alimentação, academia, campus universitário, restaurante, dentre outros empreendimentos
51 de pequeno porte abrigados dentro das instalações. O licenciamento do empreendimento se
52 dá em função do seu enquadramento pela Lei Municipal 7.166/96 como hipermercado,
53 serviço de uso coletivo com área superior a 6.000 m² e edifício não residencial com área de
54 estacionamento maior que 10.000 m² ou mais de 400 vagas. A relatora Elisabete de Andrade
55 fez a leitura do seu parecer e concluiu pela aprovação do REIV, para fim de licenciamento
56 urbanístico de empreendimento de impacto, desde que atendidas todas as condicionantes e
57 diretrizes contidas nos pareceres fornecidos pela municipalidade. Em seguida, o Diretor Isaac
58 de Medeiros apresentou os pontos de recurso interpostos pelo empreendedor contra as
59 condicionantes do REIV. O empreendedor solicita a remoção da Condicionante 2, onde se lê
60 “substituir o muro na divisa do terreno com a Rua Artur de Sá por gradil ou material
61 equivalente que garanta permeabilidade visual”, uma vez que apenas um trecho do muro está
62 na parte do lote onde a companhia é locatária e que a divisória existente já é visualmente
63 permeável. O Diretor Isaac colocou que a Suplan se manifesta pela manutenção da
64 condicionante, tendo em vista que o muro de mourão de concreto não apresenta
65 permeabilidade visual satisfatória, e que, a respeito da extensão do trecho onde deverá ser
66 feita a substituição, a redação atual da condicionante é suficiente para que o entendimento
67 seja aplicado. A Companhia Brasileira de Distribuição solicita, ainda, que a Condicionante 4,
68 onde se lê “Implantar novos acessos de pedestres nas divisas do empreendimento”, seja
69 removida ou substituída, visto que não é proprietária do imóvel onde está instalado o
70 hipermercado. O Diretor Isaac informou que a Suplan se manifesta desfavoravelmente à
71 solicitação, tendo em vista que a abertura de acessos em quaisquer das testadas do
72 empreendimento não tem relação com o ato de cessão e sublocação do imóvel em questão,
73 tratando-se apenas da criação de novos acessos para pedestre através de portas, portões e
74 cancelas nas divisas do empreendimento. Isaac relatou que a Companhia também solicitou
75 modificações nas condicionantes 1, 6 e 7, referentes a forma de cumprimento das
76 condicionantes, sem configurar uma contestação em si, e ponderou que tais alterações
77 deveriam ser discutidas no momento do cumprimento do PLU. O conselheiro José Júlio
78 passou a palavra para a representante do empreendimento na ocasião, Adriana Trinca, que
79 esclareceu a motivação da solicitação de modificação das condicionantes 2 e 4. Sobre o item
80 4, Adriana Trinca pontuou que a definição de uma passagem para pedestres dentro do
81 estacionamento pode configurar servidão. Já sobre o item 2, Adriana Trinca colocou que a
82 substituição do muro atual por gradil pode aumentar a criminalidade no local, uma vez que é
83 comum acontecer a invasão da área por usuários de drogas. O conselheiro José Júlio
84 esclareceu que a implantação dos acessos não constituiria servidão. O conselheiro Rafael
85 Rangel observou que a substituição de elementos de vedação não permeáveis por elementos
86 permeáveis contribui beneficentemente para a melhoria da segurança local, ao contrário do
87 pontuado pela empreendedora. A Responsável Técnica Cynthia Pimentel solicitou que a
88 redação da condicionante 2 fosse clara em relação à extensão do trecho a ser tratado,
89 correspondente a 11 metros. O conselheiro José Júlio colocou em votação o recurso à
90 condicionante 2, com o ajuste de redação proposto pela Responsável Técnica, que foi
91 rejeitado pela maioria, e, em seguida, o recurso à condicionante 4, que também foi rejeitado
92 pela maioria. O conselheiro José Júlio prosseguiu para a votação do parecer da conselheira

93 Elisabete, que foi aprovado pelo Plenário. **4.4. Matéria: Debate sobre a DN/COMPUR**
94 **01/2020 que altera o Regimento Interno do Conselho Municipal de Política Urbana -**
95 **COMPUR, de forma a compatibilizá-lo ao disposto na Lei nº 11.181/2019.** A gerente
96 executiva do COMPUR, Júlia Birchal, apresentou a DN/COMPUR 01/2020, que altera o
97 Regimento Interno do Conselho Municipal de Política Urbana - COMPUR, de forma a
98 compatibilizá-lo ao disposto na Lei nº 11.181/2019, mediante propostas de adequações de 4
99 tipos, sendo estes a adequação à Lei nº 11.181/2019 - Novo Plano Diretor, no que tange às
100 remissões à legislação vigente, à mudança de composição do Conselho e à terminologia
101 adotada; a revisão dos trechos que tratam do suporte técnico e administrativo do COMPUR,
102 de modo a atribuí-lo genericamente ao “órgão municipal responsável pela política urbana”,
103 nos termos do Novo Plano Diretor e com o objetivo de evitar revisões futuras ensejadas por
104 reformas administrativas que alterem o nome dos órgãos; a retificação de questões formais
105 identificadas no Regimento, referentes à forma de indicação e de nomeação dos Conselheiros
106 (art. 6º §2º) e à linha sucessória da presidência das sessões (art. 14, inciso VI) e, por último,
107 a revisão das atribuições exclusivas do titular e daquelas que podem ser exercidas pelos
108 suplentes na sua presença, de modo a ficar em conformidade com a prática atual do
109 Conselho, sendo que a última categoria de alteração foi elaborada a partir de pontuações do
110 conselheiro André Horta. O conselheiro André Horta apontou que a proposta do Executivo
111 atende a sugestão por ele submetida e sugeriu acrescentar ao dispositivo que estabelece que
112 o suplente apenas pode votar na ausência do titular a ressalva para os casos em que o
113 suplente for relator da matéria. O conselheiro Renato Michel pediu vistas do item e o debate
114 foi encerrado. **5. Assuntos Gerais.** O vice-presidente José Júlio passou a palavra ao
115 conselheiro André Horta, que apresentou a proposta de moção assinada pelos conselheiros
116 das associações de moradores, junto ao MAM – Movimento de Associações de Moradores
117 de Belo Horizonte, referente aos episódios de chuva intensa ocorridos no início do ano de
118 2020. A moção propõe posicionamento do COMPUR no sentido de repudiar a falta de
119 estrutura urbanística que levou aos danos causados e determina o levantamento das medidas
120 tomadas pelo Município e o Estado e o estabelecimento de uma agenda de atuação para o
121 Executivo e o Legislativo Municipais, juntamente de entidades da sociedade civil, para
122 endereçar a situação em seus vários aspectos. O conselheiro José Júlio reconheceu a
123 preocupação e a reflexão que os episódios das chuvas geraram nos moradores de Belo
124 Horizonte e pontuou que o Plano Diretor abarca sensivelmente as questões ambientais e
125 compreende medidas de prevenção em relação aos danos causados pelos eventos de
126 chuvas fortes. Destacou que a moção sugere a omissão do Poder Público, quando, na
127 realidade, o Município tem trabalhado de forma incansável e diligente na busca de soluções
128 para a drenagem urbana e para os problemas causados pelas chuvas. A conselheira Lisandra
129 Silva relatou a atuação constante da Urbel para redução de riscos nos assentamentos, não
130 sendo pertinente a acusação de negligência do Poder Público. O conselheiro Renato Michel
131 ponderou que o Plano Diretor não deve ser tratado como o único instrumento de política
132 pública e de política urbana. A conselheira Edneia de Souza se manifestou favorável à
133 proposta de moção, desde que esta abranja as responsabilidades de todos os entes da
134 Federação nos investimentos em áreas de risco geológico, como as vilas e favelas
135 assentadas em encostas. Enfatizou que, para tais áreas, os danos das chuvas são antigos e
136 recorrentes. O conselheiro André Veloso reforçou a importância de considerar as mudanças
137 climáticas como um fator nessas discussões e a política histórica de tamponamento dos
138 corpos d’água e de asfaltamento da cidade. A conselheira Thaís Melgaço relatou que, além
139 do Plano Diretor, há o Plano Diretor de Drenagem, o Plano Municipal de Saneamento e o
140 Programa Drenurbs, que trazem, que trazem planos de intervenções estruturantes com base

141 na necessidade de cada bacia e sub-bacia e colocou a SMOBI à disposição para apresentar
142 as medidas tomadas e os projetos que estão em andamento. A conselheira Emanuelle
143 Perpétuo avaliou que a moção apresentada não representa o posicionamento do Conselho,
144 mas dos conselheiros propositores. O conselheiro Warley Araújo ponderou que uma moção
145 de repúdio não é o formato adequado para levar adiante a discussão e, eventualmente,
146 apresentar propostas. Fernando Santana, presidente do MAM, reiterou que a intenção da
147 moção é reunir a sociedade civil e os tomadores de decisão para a construção de propostas
148 para efetivamente solucionar o problema. Lívia Monteiro, arquiteta urbanista da SMPU
149 enfatizou que muito tem sido feito pelo Executivo e trouxe exemplos. Relatou que a Prefeitura
150 tem participado de diversos eventos internacionais para a discussão da gestão das águas e
151 que tal gestão envolve o planejamento, a retirada das pessoas da exposição ao risco e a
152 reconstrução, esferas em que a PBH já atua. Informou que Belo Horizonte conta com
153 detalhado mapeamento das principais vulnerabilidades da cidade, a saber, a dengue, que a
154 gente precisa trabalhar de vetor, o deslizamento, a formação de ilhas de calor e as enchentes.
155 Descreveu a atuação do Centro de Operações – COP no período chuvoso, quando uma
156 equipe monitora constantemente as massas climáticas e promove a retirada da população de
157 situações de exposição ao risco, por meio de interrupção da circulação de vários pontos da
158 cidade pela BHTrans e da atuação da Defesa Civil junto às comunidades. O conselheiro José
159 Júlio sugeriu a votação do encaminhamento do estabelecimento de pauta de discussão sobre
160 o tema por meio da realização de Reunião Extraordinária, para subsidiar decisão posterior do
161 Conselho quanto à forma e ao conteúdo do encaminhamento, que foi aprovado pelo Plenário.

162 **4.5. Matéria: Análise de Relatório de Estudo de Impacto de Vizinhança – REIV Nº**
163 **116.847/19. Processo: 01-116.847/19-95. Empreendimento: Mart Minas - Serrano.**
164 **Relatoria: Marcela David de Carvalho.** O Diretor de Análise de Licenciamentos Urbanísticos
165 Especiais, Isaac de Medeiros, apresentou o empreendimento Mart Minas, localizado na
166 Avenida Heráclito Mourão de Miranda, Bairro Serrano, cujo licenciamento se dá em função
167 do seu enquadramento pela Lei Municipal 7.166/96 como hipermercado com área utilizada
168 superior a 5.000 m² e edifício não residencial com área de estacionamento superior a 10.000
169 m² ou mais de 400 vagas. O empreendimento se trata de um hipermercado a ser implantado
170 em terreno atualmente ocupado por uma fábrica inoperante, com substituição quase total das
171 edificações existentes, sendo que um dos lotes deverá passar por modificação do uso
172 vinculado ao terreno na planta de parcelamento para a execução da atividade. A conselheira
173 relatora do processo, Marcela David, realizou a leitura do seu parecer, concluindo
174 favoravelmente à continuação do processo, desde que atendidas as pendências
175 estruturantes relatadas pela DGAU/SMOBI e que haja a inclusão de condicionante de
176 monitoramento de ruídos gerados pelo empreendimento no período noturno. O Diretor Isaac
177 de Medeiros explicou que o atendimento das pendências levantadas pela DGAU está
178 contemplado na Condicionante 4 do REIV. O Vice-presidente José Júlio prosseguiu com a
179 votação do parecer redigido pela conselheira Marcela David, que foi aprovado por
180 unanimidade pelo Plenário.

181 **4.6. Matéria: Solicitações de Flexibilização de Parâmetros**
182 **Urbanísticos para regularização de Parcelamento do Solo. 4.6.1. Regularização de**
183 **terreno situado à Rua Úrsula Paulino, Bairro Cinquentenário, Regional Oeste.**
184 **Processo: 01.120.010/19.22. Interessado: Rogério da Silva Maciel. 4.6.2. Regularização**
185 **de terreno situado à Rua Antônio Ferreira da Cruz, Bairro São Pedro, Regional Venda**
186 **Nova. Processo: 01-108.371/19-91. Interessado: Fernando Eustáquio Ferreira dos**
187 **Santos. Relatoria: Thaís Braga Melgaço de Moraes.** A Gerente Executiva do Conselho,
188 Júlia Birchal, iniciou a apresentação dos processos de regularização de terrenos situados à
Rua Úrsula Paulino e à Rua Antônio Ferreira da Cruz, protocolados quando a Lei 7.166/96

189 ainda estava vigente e enquadrados nos preceitos da Lei nº 9.074/05 por existirem
190 anteriormente à 18/01/2005 e por ser constatada a desconformidade urbanística dos
191 parcelamentos do solo com relação à área mínima de lote para os respectivos locais. Em
192 ambos os casos, os interessados solicitam ao COMPUR a flexibilização da área mínima do
193 parcelamento fracionado e a dispensa de transferência de 15% da área do parcelada para o
194 Município. A Suplan apresentou parecer favorável às duas solicitações, destacando o fato
195 que a Lei 11.181/19 já não apresenta restrições de área mínima para o parcelamento
196 fracionado. O conselheiro José Júlio colocou em votação a prorrogação da reunião até o
197 vencimento do atual ponto da pauta, que foi aprovado pelo Plenário. A conselheira Thaís
198 Braga fez a leitura dos seus pareceres, conclusivos pela regularização de ambos os
199 parcelamentos nos termos da Lei 9.074/05, com a flexibilização do parcelamento fracionado
200 e dispensa da transferência de área ao município e cumpridas as demais disposições da
201 legislação urbanística pertinente. Após as manifestações, José Júlio iniciou a votação dos
202 pareceres elaborados pela conselheira Thaís Melgaço, que foram aprovados por
203 unanimidade pelo Plenário. Em seguida, solicitou a prorrogação da reunião para tratar do
204 último item de pauta, a pedido do Responsável Técnico pelo empreendimento, e, não
205 havendo objeções, a sessão foi prorrogada até o esgotamento da pauta. **4.7. Matéria:**
206 **Recurso ao COMPUR contra cálculo de multa para regularização de edificação**
207 **existente situada à Av. Professor Mário Werneck, Bairro Buritis, Regional Oeste.**
208 **Processo: 01-130601/19-35. Interessado: Rio Rancho Agropecuária S/A. Relatoria:**
209 **Daniel Medeiros de Freitas.** A Gerente Executiva do Conselho, Júlia Birchal, iniciou a
210 apresentação do recurso administrativo apresentado ao Conselho contra o cálculo da multa
211 para regularização de edificação existente situada na Avenida Professor Mário Werneck, no
212 Bairro Buritis. Trata-se de edificação com projeto aprovado em 1992 e com baixa de
213 construção. O objetivo do projeto protocolado é a alteração da finalidade das unidades, de
214 salas não residenciais para flats, com a manutenção do uso não residencial aprovado, a
215 regularização de parte da edificação pela Lei 9.074/05 e a adequação da edificação para o
216 atendimento das normas de acessibilidade. O recurso apresentado pelo interessado tem
217 como objeto a área a ser usada como base para cálculo da multa para regularização do uso
218 do pilotis, que passaria a contar com unidades de flats. O interessado argumenta parte do
219 pilotis aprovada como sala já apresentava o uso privativo regular, devendo aplicar a multa
220 apenas na área aprovada como de uso comum a ser regularizada. O interessado propõe,
221 ainda, que o cálculo da infração ocorra com a compensação da área comum a ser reduzida
222 do pavimento do pilotis por área comum a ser criada em outro pavimento, devendo apenas o
223 saldo ser considerado para estimar a multa. A Junta de Recursos da Subsecretaria de
224 Regulação Urbana - Sureg, deliberou contrariamente a ambas as solicitações. Sobre a
225 primeira, avaliou ser necessário considerar toda a área do pavimento para cálculo da infração,
226 tendo em vista que ele fora aprovado por uma legislação que dispensava a sua computação
227 como área líquida e que a modificação proposta implicaria em um aumento de área
228 computável no potencial construtivo. Rejeitou a segunda, por inexistência de previsão legal
229 da forma de cálculo proposta. A Sureg apontou, ainda, a necessidade de comprovar o uso
230 privativo da área comum do pilotis anterior a janeiro de 2014 para aplicação da Lei 9.074/05
231 para regularização do pavimento. O interessado recorreu das decisões da Sureg, solicitando
232 deliberação do COMPUR sobre as questões. O vice-presidente, José Júlio, fez a leitura do
233 parecer redigido pelo conselheiro relator, Daniel Medeiros, que se posicionou contrário à
234 forma de compensação de área comum entre pavimentos proposta pelo interessado e
235 recomendou que o cálculo da contrapartida do acréscimo de área no pilotis fosse igual ao
236 total da área privativa a ser regularizada no pavimento, caso comprovado o uso anterior a

237 janeiro de 2014. O Responsável Técnico pelo empreendimento, Luiz Gazzi, argumentou que
238 há um equívoco ao aplicar a lei em que o projeto foi aprovado, pois o cálculo das diferenças
239 de área útil deve ser feito conforme a lei vigente no momento do protocolo da solicitação de
240 modificação. Pontuou, ainda, que parte da área do pilotis a ser alterada consta como sala no
241 projeto aprovado, além de ter alvará de funcionamento e IPTU. Fundamentou a proposta de
242 cálculo compensatório das áreas comuns descontadas no pilotis e acrescidas no outro
243 pavimento, por serem estas últimas áreas comuns obrigatórias e não computáveis. O
244 conselheiro Renato Michel ponderou que o que está sendo regularizado não é o pilotis, mas
245 a edificação como um todo, de modo que o empreendedor pode dispor das áreas comuns e
246 privativas da maneira que lhe convier. Avaliou que não foram apresentadas informações
247 adequadas para deliberação pelo Conselho e sugeriu que o processo recebesse parecer
248 técnico da Suplan, e que a votação ocorresse após a prestação de esclarecimentos. O
249 Responsável Técnico Luiz Gazzi manifestou concordância com o encaminhamento. O vice-
250 presidente José Júlio propôs, então, a baixa do processo em diligência à Subsecretaria de
251 Planejamento Urbano. Não havendo oposição pelos conselheiros, o assunto foi retirado da
252 pauta para sua discussão na reunião seguinte. Esgotados os assuntos, o conselheiro José
253 Júlio agradeceu a participação de todos os conselheiros e o trabalho da equipe técnica e deu
254 a reunião por encerrada.