

**277ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO COMPUR  
25 DE FEVEREIRO DE 2021**

1 No dia vinte e cinco de fevereiro de dois mil e vinte e um, às nove horas e um minuto, o  
2 Conselho Municipal de Política Urbana – COMPUR, reunido virtualmente por meio da  
3 plataforma de videoconferência *Google Meet*, e no pleno exercício de suas atribuições,  
4 instituídas pela Lei Municipal nº 11.181, de 08 de agosto de 2019, teve sua ducentésima  
5 septuagésima sétima (277ª) sessão aberta pelo Vice-Presidente do COMPUR, Conselheiro  
6 José Júlio Rodrigues Vieira. A sessão foi oficialmente iniciada face ao quórum obtido pela  
7 presença dos Conselheiros Titulares: José Júlio Rodrigues Vieira, Lisandra Mara Silva,  
8 Guilherme de Souza Barcelos, Jean Mattos Duarte, Rogério Carvalho Silva, Vereador  
9 Bráulio Lara, Elisabete de Andrade, Júnia Márcia Bueno Neves, Warley Rodrigues Araújo,  
10 Paulo Sérgio Campos Gomide, Armando Santos Guimarães, Renato Ferreira Machado  
11 Michel e Esterlino Luciano Campos Medrado. Estiveram presentes, também, os seguintes  
12 Conselheiros Suplentes: Gisella Cardoso Lobato, Pedro de Freitas Maciel Pinto, Christiano  
13 Savério Pace, Anita Carmela Militão de Pascali, Renata Resende Coelho, Françoise Jean  
14 de Oliveira Souza, Tomás Alexandre Ahouagi, Thaís Braga Melgaço de Moraes, Rafael  
15 Rangel Giovanini, André Henrique de Brito Veloso, Filipe Marcos Horta Nunes, Daniel  
16 Medeiros de Freitas e Márcio Croso Soares. **1. Informes e manifestações gerais.** O Vice-  
17 Presidente do COMPUR, José Júlio Vieira, iniciou a reunião cumprimentando a todos e  
18 concedeu a palavra ao conselheiro André Veloso, que havia solicitado previamente a fala. O  
19 conselheiro André Veloso retomou a discussão sobre os testes de catracas duplas nos  
20 ônibus municipais de Belo Horizonte e relatou que, após pedido de informação apresentado  
21 à BHTRANS, foi informado que apenas 5 dos 19 veículos em teste cumpriram a retirada da  
22 catraca dupla. Destacou, ainda, que a catraca dupla da Estação Ipiranga, outrora repudiada  
23 pelo Conselho, ainda estava em funcionamento. O conselheiro Rogério Carvalho,  
24 representante da BHTRANS, esclareceu que os 14 veículos que não cumpriram a ordem de  
25 retirada das catracas duplas são diariamente multados por descumprimento ao regulamento  
26 de transporte coletivo. Sobre a catraca da Estação Ipiranga, informou que estão sendo  
27 estudados outros dispositivos de segurança que reduzem a evasão e não prejudicam a  
28 acessibilidade dos seus usuários. Finalizado este assunto, o conselheiro José Júlio deu  
29 boas-vindas aos novos conselheiros, os vereadores Bráulio Lara e Wanderley Porto, e deu  
30 prosseguimento à reunião. **2. Aprovação de Ata da 276ª Reunião Ordinária do COMPUR  
31 (28/01/2021)** O conselheiro José Júlio colocou em discussão a minuta da ata da 276ª  
32 Reunião Ordinária do Conselho. Não havendo manifestações contrárias, a ata foi colocada  
33 em votação e aprovada pelo Plenário. **3. Aprovação da Pauta.** A pauta da 277ª Reunião  
34 Ordinária do COMPUR foi colocada em votação e aprovada pelo Plenário. **4. Assuntos  
35 para apreciação: 4.1. Matéria: Apresentação SMPU: Simplificação de processos e  
36 melhoria do ambiente de negócios.** A assessora Lívia Monteiro iniciou a apresentação da  
37 Secretaria Municipal de Política Urbana sobre a simplificação de processos e a melhoria do  
38 ambiente de negócios realizada ao longo do mandato de 2017 a 2021. O trabalho foi  
39 auxiliado pela Secretaria de Orçamento e Planejamento de Gestão - SMPOG, que  
40 concedeu consultoria para reorganizar os processos da SMPU, a partir de avaliações  
41 técnicas e consultas públicas, e resultou na reformulação das equipes, na revisão de fluxos  
42 e de normas, na adoção de alternativas de gestão, digitalização dos serviços prestados, na  
43 melhoria do acesso à informação e na adoção de indicadores para acompanhamento dos  
44 processos. Além da reorganização institucional, a entrada em vigor da Lei 11.181/19, o  
45 Novo Plano Diretor de Belo Horizonte, ampliou as possibilidades de desburocratização e

46 simplificação de procedimentos no âmbito da política urbana municipal. Dentre os avanços  
47 trazidos pela nova Lei, 341 atividades tiveram a área aumentada de 300m<sup>2</sup> para 500 m<sup>2</sup>, 51  
48 deixaram de ter limite de área para o seu exercício e outras 69 tiveram as áreas  
49 aumentadas de 720m<sup>2</sup> para 1000m<sup>2</sup>. A nova legislação significou um aumento de 20% das  
50 vias de caráter misto e de 164% das vias não residenciais. Foram flexibilizadas as  
51 exigências para as atividades de artesanato e das indústrias limpas, por não causarem  
52 impacto significativo ao local em que se inserem. As Áreas de Diretrizes Especiais - ADEs  
53 foram unificadas, de forma a facilitar o entendimento do munícipe, seus polígonos foram  
54 revisados para evitar o atravessamento de quarteirões e houve a ampliação do uso de baixo  
55 impacto nestas áreas. Foi feita a revisão da atribuição de repercussão negativa e de  
56 medidas mitigadoras às atividades e a separação das atividades em “alto risco ambiental” e  
57 “alto risco de segurança”. Houve o aumento das atividades que podem ser exercidas na  
58 residência dos titulares de empresas, além de serem admitidas nas residências quaisquer  
59 atividades admitidas na via, e a possibilidade de autorização para o exercício de atividades  
60 do Grupo III pelo Compur em vias preferencialmente residenciais, desde que apresentem  
61 compatibilidade com a dinâmica urbana local. Solicitações relativas à extensão de uso para  
62 menor permissividade, autorização para exercício de atividade do Grupo III, alteração de  
63 permissividade viária e demandas gerais são atendidas pela captação digital dos “Serviços  
64 Suplan”. No período de 2017 a 2021, foi alcançada a agilização do Alvará de Localização e  
65 Funcionamento - ALFs a partir da captação digital de requerimento dos ALFs, sendo que  
66 93% das solicitações recebem resposta imediata através do sistema e o restante teve o  
67 tempo médio de resposta reduzido de 15 para 3 dias. Além disso, o Decreto 17.275/20  
68 dispensou 275 atividades de baixo risco da exigência de ALF. Foi feita a dispensa de  
69 emissão de parecer prévio ambiental de cerca de 50 atividades, mediante incorporação de  
70 diretrizes ambientais ao ALF, bem como a desvinculação do exercício de atividades  
71 econômicas em bens tombados com o Patrimônio Histórico. A Comissão de Mobiliário  
72 Urbano também teve seus serviços agilizados a partir da captação digital. Em razão das  
73 medidas sanitárias adotadas para o enfrentamento da pandemia da COVID-19, houve a  
74 flexibilização de restrições com o objetivo de promover recuperação de bares e  
75 restaurantes, tais como a ampliação nas regras de implementação de parklet, a extinção  
76 das cobranças de preço público e o diferimento das taxas de licenciamento. O programa  
77 “Jornada Produtiva”, por sua vez, possibilitou a desburocratização e organização das  
78 licenças de lanche rápido, ambulantes, bancas de revistas, engraxate e feiras regionais. A  
79 realização de eventos passou por simplificação e digitalização do licenciamento. O  
80 procedimento para o Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV também foi simplificado, com  
81 uma diminuição significativa das atividades que necessitam realizar um estudo complexo,  
82 bastando o cumprimento de diretrizes pré-estabelecidas: 95% empreendimentos serviço de  
83 uso coletivo anteriormente sujeitos a elaboração de EIV agora estão dispensados do  
84 licenciamento obrigatório e houve uma redução de 25% da listagem geral de  
85 empreendimentos enquadrados como de impacto urbanístico, de modo que quase 40% da  
86 demanda de serviços foi impactada. Os empreendimentos de impacto são avaliados pela  
87 Câmara de Análise Integrada para Licenciamentos de Empreendimentos de Impacto - CLI,  
88 que realiza reuniões semanais e é responsável por fornecer uma resposta única dos órgãos  
89 municipais licenciadores ao requerente. Foi implementada a captação digital das  
90 solicitações de orientações e protocolos de licenciamento, que agora possuem tramitação  
91 digital. Os empreendimentos de impacto ambiental foram unificados aos elencados pelos  
92 Conselhos Estaduais de Meio Ambiente - COPAM e tiveram o escopo reduzido pelo o artigo  
93 344 do Plano Diretor. Finalizada a parte de atividades econômicas, a assessora Lívia

94 Monteiro apresentou as simplificações e melhorias relacionadas a edificações, a saber:  
95 facilitação do cálculo das áreas não computadas no potencial construtivo; unificação da  
96 tabela para consulta dos parâmetros urbanísticos; unificação das leis de ADEs no Plano  
97 Diretor; redução das exigências de parâmetros urbanísticos a serem avaliados na  
98 aprovação e na regularização de edificações horizontais de até 8m de altura; saneamento  
99 de dados e reformulação da Informação Básica para Edificações. A ferramenta de check list  
100 das edificações foi organizada e simplificada, o que reduziu os documentos exigidos pela  
101 SMPU e por outros órgãos da Prefeitura. Procedimentos que precisavam de processos  
102 prévios ou interfaces foram objetivados, com melhorias nos procedimentos que envolvem a  
103 Secretaria Municipal de Meio Ambiente- SMMA, a Superintendência de Limpeza Urbana -  
104 SLU, BHTRANS, Secretaria Municipal de Cultura - SMC e Secretaria Municipal de Fazenda  
105 - SMFA. Foi implementada a captação digital das obras complementares, que passou a  
106 contemplar as autorizações para movimentação de terra, autorização de tráfego e  
107 demolição; bem como a baixa de construção “as built”, que possibilita o ajuste dos projetos  
108 aprovados ao que foi efetivamente construído, para dar maior celeridade às baixas sem  
109 necessidade de submeter a edificação à regularização em razão de diferenças da  
110 edificação construída com relação ao projeto que foi aprovado. Foi adotada a realização de  
111 vistorias virtuais de baixa de construção a partir de relatório fotográfico e drone para permitir  
112 a continuidade dos serviços durante os períodos de medidas mais restritivas de contenção à  
113 pandemia do coronavírus. Foi desenvolvido o Sistema de Gestão de Instrumentos de  
114 Política Urbana - SIPU para gestão dos processos relativos a Transferência do Direito de  
115 Construir - TDC, Benefício decorrente da Produção de Habitação de Interesse Social - BPH  
116 e Outorga Onerosa do Direito de Construir - ODC. O fechamento de varandas foi admitido  
117 pelo Plano Diretor e foi adotado um processo simplificado para regularização de  
118 fechamentos de varandas. No total, houve uma redução de 35% nos prazos de  
119 licenciamento de regularização e de projetos de edificação, com uma redução do tempo de  
120 análise do primeiro exame de 170 dias para uma média de 60 dias, ao passo que o tempo  
121 do segundo exame reduziu de 80 dias para 25 dias; a regularização das edificações  
122 chegava a alcançar 270 dias e agora tem a média de 90 dias. Houve uma redução de 82%  
123 nos prazos de exame documental, que reduziu de um total de 60 dias para 2 dias nos casos  
124 de alvará na hora e 4 dias para alvará convencional e regularização. Nos últimos quatro  
125 anos, foram concedidos 2170 alvarás na hora e 4383 alvarás convencionais, o que perfaz  
126 um total de 6553 alvarás; foram realizadas, ainda, 2294 regularizações de edificações no  
127 período. Em seguida, a Assessora Lívia Monteiro apresentou as melhorias na área de  
128 parcelamento do solo e cadastro, sendo elas: redução e padronização dos parâmetros;  
129 alterações nas regras de APP e UP para compatibilização com a legislação federal;  
130 possibilidade de transferência de área em espécie para glebas com até 10.000 m²; o  
131 parcelamento vinculado passou a ter exigência de elaboração de plano e não mais de  
132 projeto; fim da limitação de área para parcelamento fracionado; mudança no cálculo da área  
133 a ser transferida para o Município, sendo que as UPs não são mais contabilizadas; o  
134 reparcelamento foi objeto de simplificação na alienação de áreas públicas que não atendem  
135 aos objetivos a que foram originalmente destinadas; dispensa de licenciamento de impacto  
136 para loteamentos em que apenas seja exigido o alargamento de vias existentes. Houve o  
137 saneamento da base da informação de parcelamento do solo, fruto da revisão do sistema  
138 de informação SIURBE, e a inserção de dados do patrimônio histórico na informação básica  
139 de parcelamento do solo. O setor também passou por organização e padronização do  
140 checklist e 15 documentos foram retirados da lista de documentação para abertura de  
141 processos de parcelamento do solo, O sistema de cadastro foi reestruturado, as plantas de

142 parcelamento podem ser acessadas através do SIURBE e muitos documentos são emitidos  
143 de forma imediata e gratuita. Está em fase de implementação um novo sistema de fichas de  
144 obras, com a digitalização das fichas para consulta e redução do prazo de atendimento das  
145 demandas. O Novo Plano Diretor permitiu que as Diretrizes Prévias para Parcelamento do  
146 Solo sejam emitidas pela Suplan e se convertem em Diretrizes Municipais em um prazo em  
147 30 dias, se não houver manifestação da Comissão de Diretrizes para Parcelamento do Solo,  
148 além de ter possibilitado a simplificação na emissão de Diretrizes em casos de  
149 empreendimentos de impacto, com análise única no âmbito do respectivo licenciamento.  
150 Até o momento, foi adotada a captação digital de 13 serviços relativos a obras em  
151 logradouro e de parcelamento do solo, e está em curso a automatização definitiva dos  
152 serviços através da nova plataforma BH Digital. Houve uma redução de 47% no prazo  
153 médio de exame de licenciamento de parcelamento do solo, 93% de redução no prazo para  
154 emissão de alvará de obras em logradouro, 43% de redução no prazo médio para vistorias  
155 de obras em logradouros e 45% no prazo médio de vistoria das obras de urbanização de  
156 loteamentos. Por fim, a assessora Lívia Monteiro apresentou os canais de informação,  
157 orientação, decisão e comunicação da SMPU, a saber: o portal de serviços PBH, o boletim  
158 informativo da SMPU, o plantão de orientação técnica, o atendimento de projetos e  
159 gerenciais, as câmaras de recursos do licenciamento de edificações e de parcelamento do  
160 solo, a Comissão de Legislação Urbanística - CTLU e o Grupo de Apoio à Implantação do  
161 Plano Diretor. O conselheiro José Júlio agradeceu a apresentação e destacou que os  
162 esforços de simplificação dos procedimentos apresentados têm consequências diretas na  
163 redução quantidade de processos de licenciamento urbanístico trazidas ao Compur, o que  
164 possibilita a discussão concentrada nos licenciamentos mais complexos e permite a  
165 realização de debates de caráter geral, como os temas de drenagem urbana e diretrizes e  
166 prioridades para as áreas de centralidades, debatidos recentemente. O conselheiro Renato  
167 Michel reconheceu os esforços da SMPU em simplificar os procedimentos, mas ponderou  
168 que o ambiente de negócios ainda não é amigável para o empreendedor da construção civil  
169 em Belo Horizonte, em razão das dificuldades para aprovação de projetos no Município.  
170 Apresentou a preocupação do SINDUSCON com a incapacidade de reposição de unidades  
171 novas vendidas por novos lançamentos, o que tem resultado na perda de espaço de Belo  
172 Horizonte no mercado imobiliário nacional. O conselheiro Vereador Bráulio Lara agradeceu  
173 a acolhida no Compur e pontuou a importância dos esforços de desburocratização e  
174 racionalização dos processos e da contínua aprimoração para promover a criação de um  
175 ambiente propício para o empreendedor. O conselheiro Jean Mattos, representante da  
176 Secretaria Municipal de Planejamento, Orçamento e Gestão – SMPOG, destacou a  
177 prioridade que a atual gestão tem conferido, desde 2017, a desonerar quem empreende na  
178 cidade, a partir de uma perspectiva global dos órgãos e entidades da Prefeitura. A  
179 assessora Lívia Monteiro destacou, ainda, que a SMPU foi capaz de reduzir a oferta de  
180 serviços presenciais de 250 para 30, somente no período da pandemia, o que permitiu a  
181 continuidade das rotinas administrativas nos períodos de fechamento da cidade. A  
182 conselheira Maria Caldas parabenizou o trabalho da equipe da SMPU e, em especial, da  
183 Assessora Lívia Monteiro, pelas melhorias no ambiente de negócios, confirmadas por meio  
184 dos resultados apresentados. Pediu desculpas pela passagem rápida na reunião do  
185 Conselho, em razão de outras agendas paralelas, e convidou o conselheiro Renato Michel a  
186 apresentar para o Conselho os dados do SINDUSCON sobre a dinâmica da produção  
187 imobiliária recente em Belo Horizonte para que o tema possa ser discutido mais a fundo. O  
188 conselheiro Renato Michel agradeceu o convite e se disponibilizou a apresentar os dados  
189 relativos ao setor imobiliário. Encerradas as manifestações, o conselheiro José Júlio

190 destacou os espaços de consulta e informação sobre a aplicação do Novo Plano Diretor e  
191 colocou a Secretaria à disposição dos conselheiros, cidadãos e entidades para trabalhar no  
192 processo de melhoria do ambiente de negócios com mais eficiência e buscando resultados  
193 mais efetivos. **4.2. Matéria: Debate sobre DN/COMPUR 02/2021, que dispõe sobre a**  
194 **aplicação do art. 4º da Lei nº 9.074/05 e dá outras providências. Relatoria: Pedro de**  
195 **Freitas Maciel Pinto.** A Gerente Executiva do COMPUR, Júlia Birchal, apresentou a  
196 proposta de Deliberação Normativa - DN/COMPUR 02/2021, que dispõe sobre a aplicação  
197 do artigo 4º da Lei 9.074/05. A Lei 9.074/05 trata sobre a regularização de parcelamentos  
198 do solo e de edificações no Município de Belo Horizonte que estejam em desconformidade  
199 com os parâmetros da legislação urbanística municipal. Cabe ao COMPUR apreciar os  
200 parâmetros diferenciados, nos termos do artigo 4º da lei 9.074/05, no âmbito da  
201 regularização de parcelamento do solo. A DN/COMPUR 01/2014 já havia flexibilizado este  
202 processo, estabelecendo uma série de situações podem ter a flexibilização de parâmetros  
203 concedida diretamente pela Comissão de Diretrizes de Parcelamento do Solo, sem passar  
204 pelo Conselho, com vistas a aumentar a agilidade e eficiência dos processos de  
205 regularização, em atendimento ao interesse público. A proposta de DN/COMPUR 02/2021  
206 revoga a Deliberação Normativa anterior e propõe que a Comissão de Diretrizes para  
207 Parcelamento do Solo, autorize, nos processos de regularização de parcelamento do solo  
208 com base na lei 9.074/05, a aplicação de parâmetros distintos dos estabelecidos na  
209 legislação urbanística, independente de manifestação do Conselho, com exceção às  
210 situações de dispensa transferência de 15% da gleba para o município ou da sua conversão  
211 em transferência em dinheiro. O conselheiro José Júlio esclareceu que estes casos foram  
212 mantidos na discussão do Conselho por envolverem uma questão pode gerar impacto na  
213 infraestrutura urbana e no provimento de serviços públicos. A Gerente Júlia Birchal, então,  
214 apresentou o artigo 2º da DN 02/21, que estabelece que, havendo recurso por parte do  
215 interessado, as decisões da comissão de parcelamento serão remetidas ao COMPUR. O  
216 Diretor de Licenciamento e Controle de Parcelamento do Solo e conselheiro designado para  
217 relatoria da matéria, Pedro Freitas, realizou a leitura do seu parecer, em que destaca o  
218 volume considerável de processos de regularização de parcelamento do solo, que gira em  
219 torno de 150 protocolos por mês; o impacto positivo que as delegação da DN/COMPUR  
220 01/2014 havia alcançado no aumento da celeridade dos processos e o atraso que os casos  
221 simples não contemplados pela DN/COMPUR 01/2014 são sujeitos; o fato de que todo  
222 processo de parcelamento do solo necessariamente passa pela Comissão de Diretrizes,  
223 composta por representantes dos órgãos técnicos SMPU, Suplan, Sureg, SUDECAP,  
224 SMOBI, SMMA, BH Trans e Urbel e que tem total condição de deliberar sobre a  
225 flexibilização de parâmetros urbanísticos; a entrada em vigor da Lei 11.181/19 revogou  
226 alguns parâmetros da 7.166/96 e criou outros, gerando a necessidade de revisão da  
227 DN/COMPUR 01/2014. Concluiu o parecer com voto favorável à aprovação da DN 02/2021.  
228 O conselheiro José Júlio abriu a discussão ao conselho. O conselheiro Renato Michel  
229 reconheceu o avanço da DN 01/2014, porém questionou a pertinência de uma delegação  
230 genérica à Comissão de Diretrizes. Os conselheiros Renato Michel e Vereador Braulio Lara  
231 pediram vistas da matéria, que foram concedidas pelo conselheiro José Júlio concedeu e a  
232 discussão do item foi adiada para a 278ª Reunião Ordinária do COMPUR, a ser realizada  
233 no mês de março. **5. Assuntos Gerais.** O conselheiro José Júlio concedeu a palavra à  
234 conselheira Lisandra Silva, que apresentou um material preparado pela Urbel sobre os  
235 imóveis disponibilizados para produção habitacional pela Superintendência do Patrimônio  
236 da União - SPU. Em janeiro de 2020, em reunião presencial do COMPUR, uma  
237 representante da SPU mencionou a disponibilização de áreas da União para possível

238 provisão de unidades habitacionais para os desabrigados pelas chuvas. A SPU apresentou,  
239 posteriormente, dois blocos de áreas próximos aos bairros Olhos D'Água e Belmonte e foi  
240 formada uma comissão para acompanhamento da demanda. O trabalho foi suspenso de  
241 março a junho, devido a pandemia do COVID 19, e, em julho, a Urbel retornou com o  
242 levantamento de dados sobre as áreas disponibilizadas e realizou vistorias nos locais. Na  
243 região do bairro Olhos D'água, os locais apresentados pela SPU são glebas não parceladas  
244 e sem documentação cartorial, encontram-se parcial ou totalmente ocupadas, com  
245 ocupação predominantemente residencial, precária e irregular, além da existência pontual  
246 de imóveis de uso não residencial. Já na região do bairro Belmonte, também área parcial a  
247 totalmente ocupada, a qualidade construtiva é maior e os lotes são aprovados pelo  
248 parcelamento urbanístico. A Urbel já estabeleceu o diálogo com a SPU para a obtenção da  
249 documentação e está providenciando a realização de um diagnóstico de risco das áreas.  
250 Karla Marques, representante da Urbel, acrescentou que, como as áreas encontram-se  
251 majoritariamente ocupadas, está sendo avaliada a possibilidade de regularização dos lotes,  
252 com foco sobre o potencial de renovação para produção habitacional. O conselheiro José  
253 Júlio agradeceu a apresentação da Urbel e, findas as manifestações, agradeceu a presença  
254 de todos e deu encerramento à reunião.