

ATA DA 339ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO COMPUR
REALIZADA EM 30 DE ABRIL DE 2026

No dia trinta de abril de dois mil e vinte e seis, às nove horas, o Conselho Municipal de Política Urbana - COMPUR, reunido virtualmente por meio da plataforma de videoconferência *Google Meet*, conforme condições determinadas pela Portaria SMPU Nº 29/2022, e no pleno exercício de suas atribuições, instituídas pela Lei Municipal nº 11.181, de 08 de agosto de 2019, teve sua trecentésima trigésima nona (339ª) sessão ordinária aberta pela conselheira vice-presidente Renata Nogueira Herculano. A sessão foi oficialmente iniciada face ao quórum obtido e contou com a presença dos Conselheiros Titulares: Raquel Guimarães Silva, Marco Antônio da Silva, Carlos Henrique Bicalho, Jussara Bellavinha, Carolina Gasparini Barbosa Heller, Pedro Ribeiro de Oliveira Franzoni Grossi, Marcos Ferreira de Souza, Cecília Noronha de Araújo Torres, Silvio Romero Fonseca Motta, Juliana Teixeira Gonçalves, Edneia Aparecida de Souza, Helcio Neves da Silva Júnior, Wallace Oliveira dos Santos e Esterlino Luciano Campos Medrado. Estiveram presentes, também, os seguintes Conselheiros Suplentes: Daniel Assis Silva, Pedro Valle Vargas Maia Portes, Leonardo Cardoso, Patrícia de Castro Pretti, Tomás Alexandre Ahouagi, Leonardo Bedê Lotti, Rafael Rangel Giovanini, Giovani de Moraes Serravite, Qu Cheng, Sávio Nunes Bonifácio, Túlio Colombo Correa, Tais Cunha, Luiz Antônio Gazzi Macedo e Cleinis de Faria e Silva.

1. Informes e manifestações gerais: A conselheira vice-presidente, Renata Nogueira Herculano, deu início ao momento de informes e manifestações gerais, passando a palavra ao Sr. Sérgio Rodrigo de Abreu, do Apoio Administrativo ao COMPUR, para apresentação dos informes. Em sua fala, o referido servidor informou acerca da retificação do Parecer PR/COMPUR nº 05/2024, em razão de erro material relacionado à área total considerada para emissão de alvará. Na sequência, apresentou o Parecer Jurídico nº 81/2026, emitido pela Procuradoria-Geral do Município (PGM), que trata da desincompatibilização de conselheiros que pretendem se candidatar nas próximas eleições. Não havendo outros informes, a conselheira vice-presidente, Renata Nogueira Herculano, deu prosseguimento à reunião, passando à etapa de aprovação da pauta. O conselheiro Túlio Colombo Corrêa formalizou pedido de informações, a ser também encaminhado por e-mail, sobre dois temas. O primeiro refere-se à concessão do Conjunto Moderno da Pampulha, com questionamentos acerca da existência e composição de eventual grupo de estudos, previsão e formato de discussão pública, participação do COMPUR e de outros conselhos, bem como a possibilidade de inclusão do tema na Conferência de Política Urbana. O segundo tema trata da ciclovia da Avenida Afonso Pena, solicitando esclarecimentos sobre os motivos técnicos do atraso na implantação, o cronograma atualizado, os custos de manutenção da obra paralisada e os planos da Prefeitura para sua retomada, considerando decisão judicial anterior. A conselheira vice-presidente, Renata Nogueira Herculano informou que serão identificados os responsáveis pelos temas apresentados, os quais serão convidados a participar da próxima reunião para prestar os esclarecimentos solicitados. Sugeriu, ainda, que o conselheiro encaminhe os questionamentos por e-mail, a fim de subsidiar a elaboração de apresentação alinhada às informações requeridas.

2. Aprovação da Pauta. A conselheira vice-presidente Renata Nogueira Herculano perguntou aos conselheiros se havia alguma consideração em relação à pauta da reunião. O conselheiro Pedro Ribeiro de Oliveira Franzoni, solicitou a inversão de pauta referente à apresentação sobre Transferência do Direito de Construir (TDC) para o segundo item a ser apreciado. O conselheiro Cleinis de Faria e Silva informou que atua como relator da matéria do item 4.2 da pauta e que, por limitação de agenda, não poderá permanecer na reunião após as 11h. Declarou, ainda, não se opor à retirada do item; contudo, caso mantido, solicitou que a ordem de apreciação priorize os itens 4.1 e 4.2, antecedendo o item 5.1 cuja antecipação foi requerida pelo conselheiro Pedro Ribeiro de Oliveira Franzoni. O conselheiro Silvio Romero Fonseca Motta informou que o Instituto de Arquitetos do Brasil - IAB-MG pretende solicitar vistas da matéria, visando possibilitar uma análise mais

ATA DA 339ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO COMPUR
REALIZADA EM 30 DE ABRIL DE 2026

aprofundada, inclusive em diálogo com movimentos relacionados aos parques. A conselheira vice-presidente Renata Nogueira Herculano esclareceu que o pedido de vistas pode ser realizado a qualquer momento, mas destacou a importância da apresentação prévia do tema, a fim de subsidiar os conselheiros com informações técnicas. Por fim, informou que a definição quanto à alteração da ordem da pauta será submetida à deliberação do plenário. Não havendo novas manifestações, a conselheira vice-presidente Renata Nogueira Herculano submeteu à votação a proposta de alteração da ordem da pauta, conforme solicitações dos conselheiros, para apreciação dos itens 4.1 e 4.2, seguida do item 5.1, com posterior retomada da ordem original. Não havendo objeções, a pauta foi aprovada com a inversão proposta. Na sequência, foi colocada em apreciação a ata da 338ª Reunião Ordinária, realizada em 26 de março de 2026.

3. Aprovação da Ata da 338ª Reunião Ordinária do COMPUR (26/03/2026). A conselheira vice-presidente Renata Nogueira Herculano perguntou aos conselheiros se havia alguma consideração em relação à ata da 338ª Reunião Ordinária do COMPUR. Não havendo manifestações, a ata foi considerada aprovada por unanimidade.

4.1. Matéria: Relatório do Estudo de Impacto de Vizinhança - REIV nº 2931/24 - Empreendimento Estádio Jornalista Felipe Drummond (Mineirinho) - Endereço Avenida Antônio Abrahão Caram, nº 1.000, Bairro São Luiz - Regional Pampulha - Protocolo: 31.00412277/2025-90. Interessado: Concessionária Mineirinho SPE S/A - Relatoria: Cecília Noronha de Araújo Tôrres. Pedido de Vista: Cleinis de Faria e Silva, Daniel Assis Silva e Jussara Bellavinha. A conselheira vice-presidente Renata Nogueira Herculano procedeu à leitura da matéria e, em seguida, concedeu a palavra ao diretor da Diretoria de Análise de Licenciamento Urbanístico (DALU), Isaac Henriques de Medeiros que realizou uma breve apresentação do relatório do Estudo de Impacto de Vizinhança do empreendimento. Na sequência, o conselheiro Cleinis de Faria e Silva realizou a leitura da sua relatoria, manifestando-se pelo provimento parcial do recurso do empreendedor e favorável à aprovação do Relatório de Estudo de Impacto de Vizinhança - REIV. Em seguida, a conselheira vice-presidente, Renata Nogueira Herculano, concedeu a palavra ao conselheiro Daniel Assis Silva para a leitura do segundo relatório de pedido de vistas, elaborado conjuntamente por ele e pela conselheira Jussara Bellavinha. Na sequência, a conselheira vice-presidente Renata Nogueira Herculano, abriu espaço para manifestações dos representantes do empreendimento e dos demais conselheiros, seguindo-se amplo debate, com esclarecimentos prestados pelo Diretor Isaac Henriques de Medeiros e pelos representantes do empreendimento, Lais Rosa Leite (responsável técnica) e Gustavo Junqueira Ferraz. Encerradas as manifestações, a conselheira vice-presidente Renata Nogueira Herculano encaminhou a matéria à votação, havendo dois relatórios de vista: a primeira opção, de relatoria do conselheiro Cleinis de Faria e Silva, obteve 4 votos favoráveis; e a segunda opção, de relatoria dos conselheiros Daniel Assis Silva e Jussara Bellavinha, obteve 13 votos favoráveis, sendo esta última aprovada pelo Conselho.

4.2. Matéria: Relatório do Estudo de Impacto de Vizinhança - REIV nº 2113/24 - Empreendimento Parque de Exposições Bolívar de Andrade - Parque da Gameleira - Endereço Avenida Amazonas, nº 6.020 - Bairro Gameleira - Regional Oeste - Protocolo: 31.00922767/2024-78 - Interessado: Antônio Carlos de Moraes - Relatoria: Cleinis de Faria e Silva. O conselheiro Cleinis de Faria solicitou a transferência da apreciação do item 4.2 e seu relatório para a próxima reunião, sugerindo sua inclusão como primeiro item da pauta, em razão do adiantado da hora e de compromisso previamente informado. A conselheira vice-presidente, Renata Nogueira Herculano, submeteu a proposta ao plenário e, não havendo objeções, confirmou o adiamento do item para o primeiro ponto de pauta da reunião subsequente.

5. Discussão Temática - 5.1 Apresentação sobre Transferência do Direito de Construir (TDC) para criação de Parques Públicos. A conselheira vice-presidente Renata

ATA DA 339ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO COMPUR
REALIZADA EM 30 DE ABRIL DE 2026

Nogueira Herculano procedeu à leitura da matéria e concedeu a palavra ao diretor Hebert Guilherme de Azevedo, que apresentou a proposta de revisão da Transferência do Direito de Construir Ambiental — TDC Ambiental. Após a apresentação, o conselheiro Silvio Romero Fonseca Motta, representante do IAB, reforçou o pedido de vista da matéria, esclarecendo que a solicitação não decorria de discordância quanto à importância do instrumento, mas da necessidade de aprofundamento sobre sua calibragem, seus impactos sobre outros instrumentos urbanísticos, como a Outorga Onerosa do Direito de Construir e a TDC Cultural, seus efeitos sobre o mercado e a manutenção futura dos parques. Apesar do pedido de vista, houve amplo debate entre conselheiros e participantes. O conselheiro Rafael Rangel Giovanini, representante da Fundação de Parques Municipais e Zoobotânica, manifestou apoio à proposta, destacando que a TDC Ambiental pode viabilizar a criação e ampliação de parques em áreas privadas de relevância ambiental, diante das limitações financeiras do Município para desapropriações. O conselheiro Pedro Ribeiro de Oliveira Franzoni ressaltou a centralidade da pauta ambiental para a cidade sustentável e observou que a TDC Ambiental permaneceu por muitos anos sem efetiva implementação, apesar de demandas históricas da sociedade civil, defendendo a continuidade do debate com celeridade. O conselheiro Esterlino Luciano Campos Medrado considerou positiva a apresentação do tema ao COMPUR, registrou preocupação com impactos sobre outros instrumentos urbanísticos e afirmou apoiar a iniciativa caso represente avanço para o desenvolvimento urbano. A conselheira Juliana Teixeira Gonçalves defendeu que o COMPUR tenha tempo adequado para análise técnica e contribuição qualificada, esclarecendo que o pedido de vista não tinha caráter de oposição, mas buscava subsidiar melhor o debate legislativo. A conselheira vice-presidente Renata Nogueira Herculano esclareceu que o tema foi apresentado como discussão temática, e não apenas como informe, reforçando o papel do COMPUR como espaço de debate da política urbana. Destacou que a proposta busca receber contribuições técnicas e sugestões concretas de aprimoramento. O munícipe Rodrigo Narciso, representante do movimento SOS Mata do Jardim América, destacou que a proposta resulta de anos de mobilização da sociedade civil em defesa das áreas verdes de Belo Horizonte e defendeu que o processo avance com celeridade, sem prejuízo do debate técnico. A arquiteta Izabel Dias de Oliveira Melo, representante do mandato da vereadora Luíza Dulci que participa da Frente Parlamentar Serras, Matas e Águas, considerou positiva a apresentação, mas defendeu maior aprofundamento técnico, com disponibilização de estudos e projeções sobre os impactos da ampliação da oferta de TDC. O conselheiro presidente Leonardo Amaral Castro afirmou que as preocupações levantadas já haviam sido consideradas na formulação da proposta. Explicou que o Município enfrenta escassez de potencial construtivo disponível para transferência, o que, segundo os estudos realizados, afasta o risco de superoferta, e destacou que a aplicação será restrita e condicionada à transferência da propriedade ao Município para implantação de parques públicos. A conselheira vice-presidente Renata Nogueira Herculano complementou que a revisão decorre da constatação de que o instrumento atualmente previsto no Plano Diretor não vem alcançando os resultados esperados, e que as modelagens priorizam áreas de interesse público para criação de parques urbanos, especialmente em regiões com baixa oferta de área verde por habitante, mediante análise prévia e critérios específicos. A munícipe Margareth Ferraz, representante do movimento Salve a Mata do Planalto, destacou a longa mobilização pela preservação da Mata do Planalto, sua relevância ambiental e a urgência de solução diante da proximidade do vencimento do decreto de desapropriação, manifestando apoio à TDC Ambiental. A arquiteta Claudia Pires, presidente do IAB, recordou o histórico de apoio da entidade à criação de parques públicos em áreas privadas de interesse ambiental, considerou positiva a ampliação do debate no COMPUR e defendeu mecanismos de

ATA DA 339ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO COMPUR
REALIZADA EM 30 DE ABRIL DE 2026

participação e controle social na gestão futura dessas áreas. Ao final, o conselheiro presidente Leonardo Amaral Castro ressaltou que a proposta ainda será submetida à análise do Conselho Municipal de Meio Ambiente - COMAM e reafirmou o compromisso do Poder Executivo com a divulgação e discussão da política proposta antes de seu encaminhamento à Câmara Municipal de Belo Horizonte. Em síntese, o debate evidenciou convergência quanto à importância da TDC Ambiental para viabilizar parques públicos e proteger áreas verdes de interesse ambiental, bem como preocupações relativas à calibragem do instrumento, aos impactos sobre outros mecanismos urbanísticos, aos critérios de aplicação, à absorção do potencial construtivo, à manutenção futura dos parques e à necessidade de disponibilização de estudos técnicos ao COMPUR. Não havendo mais inscrições para manifestações, a conselheira vice-presidente Renata Nogueira Herculano encaminhou para os assuntos gerais da reunião.

4.3 Matéria: Solicitação de Alteração de Permissividade Viária - Rua Guaira - Bairro Caiçaras - Regional Noroeste - Protocolo: 31.00165325/2026-11 - Interessado: Pedro Boggione Costa - Relatoria: Carlos Henrique Bicalho. Não apreciado.

4.4: Matéria: Análise de Deliberação da Autorização para Exercício de Atividade do Grupo III não admitido para via específica.

4.4.1. Matéria: Empreendimento Curral da Serra Restaurante LTDA - Endereço: Avenida Country Club de Belo Horizonte nº 1248 - Bairro Baleia - Regional Leste - Protocolo: 31.00921839/2025-08 - Interessado: Lidiane Carla da Silva Leles - Relatoria: Patrícia de Castro Pretti. Não apreciado.

4.4.2. Matéria: Empreendimento: Lanchonete do Bolinha - Endereço: Caio Viana Martins, 595 - Bairro Araguaia - Regional Barreiro - Protocolo: 31.00126716/2026-92 - Interessado: Wantuil Lopes de Sá - Relatoria: Luiz Antônio Gazzi Macedo. Não apreciado.

4.5. Matéria: Recurso ao COMPUR - Solicitação de exclusão de condicionante 5.5 do PLU Nº 149830/16 - Empreendimento Complexo Cristo Rei - Av. Cristiano Machado, 11.800 - Bairro Juliana - Regional Norte - Protocolo: 31.00140192/2026-87 - Interessado: Angela Mendonça Evangelista. Relatoria: Leonardo Cardoso. Não apreciado.

5.2 Apresentação sobre a Conferência Nacional das Cidades. Não apreciado.

6. Assuntos gerais. A conselheira vice-presidente Renata Nogueira Herculano propôs a convocação de reunião extraordinária para o dia 14 de maio, considerando a recorrente impossibilidade de apreciação de itens da pauta nas últimas reuniões, o que vem impactando a análise de matérias relevantes para a liberação de documentos e a viabilização de empreendimentos e atividades. Submetida a proposta ao plenário, não houve objeções, sendo aprovada a convocação da reunião extraordinária. Na sequência, a conselheira vice-presidente Renata Nogueira Herculano informou que o pedido de vistas referente à matéria da Transferência do Direito de Construir Ambiental (TDC Ambiental) deverá retornar para apreciação na próxima reunião ordinária, prevista para o dia 28 de maio, orientando os conselheiros que solicitaram vistas a se organizarem para a devida devolutiva na referida data. Encerradas as manifestações, a conselheira vice-presidente Renata Nogueira Herculano agradeceu a presença e participação de todos, encerrando a reunião às 12h39.

ESTA REUNIÃO É GRAVADA E ESTÁ DISPONÍVEL, NA ÍNTEGRA, NA PÁGINA DO COMPUR ON-LINE - www.pbh.gov.br/compur.