

**ATA DA 6ª REUNIÃO ORDINÁRIA DO CONSELHO MUNICIPAL DE POLÍTICA URBANA - 6º BIÊNIO - COMPUR**

**01 – Abertura.** A abertura dos trabalhos da sexta Reunião Ordinária do sexto biênio do Conselho Municipal de Política Urbana – COMPUR, realizada ao décimo terceiro dia do mês de setembro do ano de dois mil e vinte e três, por videoconferência, se deu às nove horas, com os cumprimentos do Presidente **Ignácio José Godinho Delgado**, representante titular da SEDIC, com a presença dos seguintes membros: Conselheiro **Raphael Lopes Ribeiro**, representante titular da SEPUR; Conselheiro **Raphael Barbosa Rodrigues de Souza**, representante suplente da SEPUR; Conselheiro **Francisco Campolina**, representante suplente da SEDIC; Conselheiro **Lucas Silva Campos**, representante suplente da SESMAUR; Conselheira **Christiane Panissoli Travassos**, representante titular da SO; Conselheira **Bárbara Panza Santos**, representante titular da SF; Conselheira **Júlia Romano Daibert**, representante titular da SG; Conselheiro **Marcos Antonio Albano, Ribeiro**, representante titular da PGM; Conselheiro **Fabiano César Tosetti Leal**, representante titular da CESAMA; Conselheira **Lais Figueiredo Cohn**, representante suplente da EMCASA; Conselheira **Luciane Tasca**, representante titular da UFJF; Conselheiro **João de Matos Neto**, representante titular do Centro Industrial de Juiz de Fora; Conselheiro **Aurélio Marangon Sobrinho**, representante titular do Sindicato da Indústria de Construção Civil de Juiz de Fora Sinduscon - JF; Conselheiro **José Alair Nogueira da Cunha**, representante titular da Associação Comercial e Empresarial de Juiz de Fora; Conselheiro **Paulo Gawryszewski**, representante suplente do Núcleo Zona da Mata e Vertentes do Instituto de Arquitetos do Brasil - IAB/ZMV; Conselheiro **Carlos Eduardo Christino Manera**, representante titular do Clube de Engenharia de Juiz de Fora; Conselheiro **José Lopes Esteves**, representante titular das Centrais Sindicais e Conselheiro. Estiveram também presentes **Lina Stephan, Nicolas Nascimento, Yasmin Vasques, Priscila Oliveira, Eduardo Carvalho e Khadija Wilane**, servidoras, apoio administrativo e estagiários da SEPUR; **Cássio Aidar e Adriana Miyuki**, representantes do Loteamento Tamboré. **02 - Informações Gerais.** O Presidente informou aos conselheiros e conselheiras a respeito do pedido de retirada dos representantes da Secretaria de Mobilidade e apresentou o Memorando 91.618/2023 de justificativa, que também requisitou o registro em Ata. -“*Senhor Presidente, Com os cordiais cumprimentos, os Conselheiros representantes da Secretaria de Mobilidade Urbana - SMU, MARCELO LEITE VALENTE e VINICIUS MACHADO MOREIRA, titular e suplente, respectivamente, vêm por meio deste solicitar a retirada imediata de ambos do Conselho Municipal de Política Urbana - COMPUR, e, em ato contínuo que o presente ofício seja lido na abertura da próxima reunião ordinária e que esta comunicação seja registrada na respectiva Ata. Nada obstante, desde já informam também que, na figura de conselheiros, não tiveram acesso e não manifestaram nenhum parecer em relação ao Memorando 62.381/2023 e ao Processo Adm. eletrônico nº. 611/2021. Sendo assim, também solicitam que tal apontamento seja registrado na Ata da próxima reunião ordinária deste Conselho. Por fim, caso seja de interesse deste Conselho, fineza remeter Ofício à Unidade interessada para nomeação de outros Conselheiros (titular e suplente). Desde já reforçamos nossos votos de elevada estima e distinta consideração. Atenciosamente*”. **03 – Aprovação da Ata da 5ª Reunião Ordinária realizada no dia 28 de junho de 2023.** O presidente **Ignácio Godinho** apresentou a minuta da ata da última reunião ordinária do COMPUR, que após correção do nome da conselheira **Lais Figueiredo Cohn**, representante suplente da EMCASA, foi aprovada por unanimidade. **04 – Análise de Projeto 1.393/2023 e Processo Administrativo 661/2021 - Interessado: SAN PAYO Urbanizadora SPE LTDA - Assunto: Anuência de áreas públicas do Loteamento Tamboré, localizado à BR 267, Km 114. Santa Lúcia (Fazenda São Geraldo).** A servidora **Lina** apresentou o parecer da Supervisão de Análises e Diretrizes Urbanas, a respeito do loteamento Tamboré, localizado na Gleba B1, referente a fase 2. Explicou que a fase 1, Gleba B2, já encontra-se em fase de execução e não é objeto de análise neste momento, pois já foi apreciada anteriormente. Apresentou o projeto com a demarcação das áreas a serem doadas ao município e informou a intenção de doação de 61,41% da área total da Gleba B1 (145.221,77 m<sup>2</sup>) + 69,45% da Gleba B3 (área institucional Gleba B3 a ser doada corresponde a 28,25% da área total da Gleba B1), ou seja a área a ser doada ao município

equivale a um percentual maior que o mínimo exigido na lei (35%). Dentre os 61,41% de áreas públicas: 12,10% correspondem ao sistema viário; 48,31% correspondem aos espaços livres de uso público (áreas verdes e áreas de preservação permanente - APP) e 8,98% correspondem a outros (faixa de servidão da linha de transmissão e Faixa non Aedificandi). Além disso, vale destacar que a Diretriz Retificadora, anexa a este despacho e emitida em 21/06/2023, altera as diretrizes emitidas em 13/10/2022 em seu item 4 (condições para parcelamento para terrenos com declividade igual ou superior a 30%) e item 8 (área pública para creche) e permite o aceite da área já destinada no Loteamento Tamboré (Fase 1), como área institucional. Após a apresentação, o presidente **Ignácio Godinho** abriu para as considerações dos conselheiros. O Conselheiro **Paulo Gawryszewski**, perguntou se a licença prévia e projeto de terraplanagem já foram verificados antes de ser submetido ao conselho e quanto ao inventário de fauna, da fase 1 e 2, se já foi apresentado. O representante do loteamento, **Cássio Aidar**, informou que o projeto já possui licença prévia, mas não possui licença de instalação, pois essa liberação é posterior ao parecer do COMPUR. Informou também que estão sendo cumpridas todas as condicionantes da licença prévia, inclusive as referente a fase 1, já foram apresentadas. O Conselheiro **Lucas Silva**, informou que foi formalizado estudo e termo de responsabilidade técnica e complementou explicando aos demais que, até a aprovação do loteamento, o empreendedor tem prazo para apresentar todas as condicionantes. No que diz respeito às áreas verdes, perguntou se a responsabilidade e infraestrutura seria a cargo do loteador. **Cássio Aidar**, informou que ficará a cargo da associação de moradores e que de acordo com projeto, será dotada de toda infraestrutura, quando solicitado pela prefeitura. A Conselheira **Bárbara Panza**, perguntou quanto às áreas institucionais na Gleba B3 e o Conselheiro **Raphael Lopes** informou que as áreas institucionais dentro da Gleba B3, estão sendo doadas na fase 2 como externa, além da interbairros, sem infraestrutura, por hora, pois demanda acordo com outros loteamentos, que está sendo realizado junto a outra diretriz. **Cássio Aidar** considerou também que essa área é mais plana, mas que não possui licença prévia sobre a área externa. No que diz respeito aos equipamentos apresentados como área a serem doadas ao poder público, a servidora **Lina** informou que estão conforme a legislação, na proporção área x testada. O Presidente **Ignácio Godinho**, após apreciação e debate, colocou em votação junto aos conselheiros presentes, que considerando os elementos técnicos trazidos no parecer da Secretaria de Planejamento Urbano, votaram pela continuidade da análise, com abstenção da Conselheira **Bárbara Panza**.

**05 – Análise de Projeto 4.260/2022 e Processo Administrativo 1.975/2021 - Interessado: Center Car Locadora LTDA - Assunto: Regularização da edificação de uso comércio e de serviços de sua sub-classificação "Setorial" com área superior a 2.000 m2 (dois mil metros quadrados) de área construída.** A servidora **Lina** apresentou o parecer da Supervisão de Análises e Diretrizes Urbanas, que trata do pedido de regularização de 04 lojas, sendo 01 delas uma loja de conveniência do posto de combustíveis, totalizando uma área para cálculo de coeficiente de aproveitamento de aproximadamente 1.342,66 m<sup>2</sup>. Modificações estas referente ao projeto de acréscimo aprovado junto à PJJ sob o nº 232, em 22/05/2019, à folha nº 355 do processo físico 4.542/1996, em seu 2º volume. Considerando que o empreendimento se trata de um polo gerador de tráfego conforme disposto no art. 50, inc. I e XXVI da Lei Municipal nº 6.910/1986 e considerando o artigo 8º da Lei complementar nº 164/2022, que condiciona a regularização de edificações à prévia anuência ou autorização do respectivo órgão técnico competente, foi emitida consulta a SMU (antiga SETTRA), que foi favorável à continuidade da análise do projeto, conforme despacho 42- 4.260/2022. Após a apresentação, o presidente **Ignácio Godinho** abriu para as considerações dos conselheiros. O Conselheiro **Paulo Gawryszewski**, perguntou qual a diferença da aprovação feita no ano de 2019 e a que está sendo proposta agora. Informou que a forma como o projeto está sendo apresentado, dificulta o entendimento dos conselheiros. **Lina** explicou que o projeto que está sendo analisado trata apenas da proposta de regularização das 4 lojas, que propõe uso comercial. Solicitou que fosse apresentado na tela o scanner da planta anexa ao processo físico e orientou que os conselheiros acompanhassem pelo compilado encaminhado na semana anterior, pois devido ao tamanho da prancha, pode ser

difícil a compreensão em tela. O Conselheiro **Lucas Silva** explicou que a área maior do empreendimento, não é objeto da regularização pleiteada e o **Conselheiro Marcos** perguntou se houve flexibilização do quantitativo de vagas. O Conselheiro **Raphael Lopes** explicou que sim, conforme parecer da SMU. O Conselheiro **João de Mattos** complementou a explicação sobre a loja de conveniência, que foi uma necessidade posterior, por isso não estava na aprovação de 2019. O Conselheiro José Esteves ponderou seu entendimento sobre o caso e pediu que nas próximas reuniões, os casos fossem melhor elucidados e explicados. O Presidente **Ignácio Godinho**, após apreciação e debate, colocou em votação junto aos conselheiros presentes, que considerando os elementos técnicos trazidos no parecer da Secretaria de Planejamento Urbano, votaram pela continuidade da análise, com abstenção do Conselheiro **Marcos Antonio**. **06 – Memorando 62.381/2023 e Processo Administrativo 611/2021 - Interessado: CAVEME LTDA - Assunto: Regularização da edificação de uso institucional dos subgrupos local e bairro, descritos no Anexo 07, conforme a LC 94/2019.** A servidora **Lina** apresentou o parecer da Supervisão de Análises e Diretrizes Urbanas, que trata do pedido de licenciamento da atividade do Colégio CAVE localizado na Rua Tiradentes, 567, Jardim Santa Helena, com pedido de regularização de imóvel com base na Lei Complementar nº 88/2018 e na Lei Complementar nº 94/2019. A servidora contextualizar os demais a respeito da regularização do imóvel, que foi ponto de pauta da 83ª reunião do COMPUR realizada em 08 de dezembro de 2021, que não viu óbice à continuidade da análise e corroborou com parecer da Procuradoria, que ponderou sobre a possibilidade de admitir a regularização apenas da edificação nos termos sugeridos e posteriormente a regularização da atividade, com providências cabíveis. Através do Memorando 62.381/2023, foi consultado a possibilidade de aplicação da Lei Complementar nº 94/2019 para a continuidade de consulta de viabilidade, tendo em vista as seguintes atividades solicitadas: 8520-1/00 - Ensino Médio; 8532-5/00 - Educação Superior - Graduação e Pós-Graduação e 8599-6/05 - Cursos Preparatórios para Concursos. Conforme análise, o empreendimento se enquadra nos artigos da Lei Complementar mencionada: Art.1º *“Poderão ser aceitos, mediante parecer do Conselho Municipal de Política Urbana - COMPUR, usos institucionais dos subgrupos local e bairro, descritos no Anexo 07, da Lei Municipal nº 6.910, de 31 de maio de 1986, com área superior ao estipulado no art. 19 da mesma norma”*. Art. 2º O uso institucional local, com área superior a 300m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados), ficará sujeito à análise especial pela Secretaria de Transportes e Trânsito - SETTRA, relativo ao impacto ao sistema viário do entorno, podendo ser solicitadas medidas urbanísticas de equilíbrio. A servidora apresentou também o parecer da SEPUR, com ciência e apoio do secretário da SMU e SEDIC, que dispõe sobre a distância em metros para a caminhabilidade, conforme despacho 8: *“O conceito de um raio de 400 metros como uma distância aceitável para deslocamentos a pé na cidade é frequentemente citado na literatura de planejamento urbano, estudos de mobilidade e design urbano. Não há um autor específico que cite a distância como parâmetro fixo, porém diversos estudos consideram essa distância, entre 400 e 500 metros, como uma diretriz geral para criar ambientes urbanos mais caminháveis e acessíveis.”* *“Nesse sentido, entendemos que, dado à escala e perfil urbanístico da cidade de Juiz de Fora, essa parâmetro é também aplicável para garantir a melhor acessibilidade, sobretudo na relação entre disponibilidade de vagas e acesso à comodidades e serviços de uma localidade. Portanto, sugiro o acolhimento da medida mitigadora apresentada pelo requerente, estando de acordo com o previsto no art. 2º, da Lei Complementar 94/2019 e sendo então submetido à apreciação do COMPUR para complementação dos requisitos da norma.”* Após a apresentação, o presidente **Ignácio Godinho** abriu para as considerações dos conselheiros. O Conselheiro **Paulo Gawryszewski** informou que na análise de projeto do Loteamento Tamboré, apresentado como primeiro ponto de pauta dessa reunião, há a indicação de 300m como distância ideal para caminhabilidade ao acesso a área institucional plana, de acordo com estudos do ITDP, conforme menciona a Diretriz. Considerou ainda o relevo acidentado da cidade e a distância de 400m em área declivosa, em desacordo aos 200m indicados no estudo de tráfego. Lamentou o fato de um arquiteto ter elaborado um projeto para uma escola sem estacionamento como prevê a legislação, que a obra tenha sido executada no Centro da cidade, local de fácil fiscalização da Prefeitura, na qual houve a liberação de alvará para a sua execução, da mesma forma o alvará para o funcionamento do colégio foi feito pela

Prefeitura. A Conselheira **Bárbara Panza** enfatizou sobre os 200m e a topografia da área central, bem como os transtornos já considerados com essa distância e a criação de um novo “Santa Catarina ou Jesuítas”, que são transtornos na mobilidade da cidade, nos horários de pico. O Conselheiro **João de Mattos** lembrou outras escolas na área central, que são polos geradores de viagens, a Escola Central e a Escola Duque de Caxias, ponderou também sobre os estacionamentos pagos, ao longo da rua Floriano Peixoto e com relação aos incômodos, gerará o mesmo que já gera há anos, como tantos outros. O Conselheiro **Aurélio Marangon** endossou a fala do João, que propõe adequar a legislação e melhorias urbanas e convidou aos conselheiros a encontrar uma forma de regularizar e não fechar uma rede de ensino. O Conselheiro **Carlos Manera** ponderou sobre o estacionamento ter sido uma proposta para atender questionamentos anteriores do Conselho e que está a pouco mais de 200m. O Conselheiro **Raphael Rodrigues** convidou a todos a ampliar as visões do planejamento, sobretudo com relação a ampliação da caminhabilidade e alternativas na área central, já adensada. Reconheceu que o fator topográfico é relevante, no entanto ponderou que no caso em tela as vias de acesso à escola, Rua Pasteur e Rua Oswaldo Cruz são estruturadas para o percurso a pé. Com relação ao pólo gerador de tráfego, a criação de um acesso ao estacionamento muito próximo da escola, torna-se mais um fator para prejudicar o trânsito na via, dado o fluxo de entrada e saída de veículos, além disso, urbanisticamente quando alocamos o estacionamento no limite do raio de caminhabilidade, afastamos o distúrbio do veículo nas vias. É uma mudança de mentalidade, no que diz respeito ao planejamento da mobilidade. O presidente **Ignácio Godinho** corroborou com a visão, em refletir sobre o ponto de vista da realidade da área central e ponderou sobre a solução em repensar o sistema de transporte e não criar vagas de estacionamentos e incentivar o uso de veículos particulares. O Conselheiro **Paulo Gawryszewski**, informou que a edificação tombada é da esquina da Rua Floriano Peixoto e que o edifício em questão, é uma construção posterior com a fachada imitando a área tombada. Ponderou também sobre o termo utilizado pelo conselheiro Aurélio - “fechar uma escola” e acrescentou, não se tratar do fechamento, mas da possibilidade de desenvolvimento sustentável, à favor da mobilidade ativa, porém, os exemplos trazidos no parecer da SEPUR consideram cidades planas. É preciso criar soluções para redução do fluxo, para essa situação de fato, que está ocorrendo agora, numa questão que se impõe. O Conselheiro **José Esteves**, considerou também que não há intenção no fechamento da escola, mas que o conselho não pode se isentar nas discussões, sobretudo com relação aos casos em que imóvel e atividades são analisados separadamente. Ponderou sobre a insatisfação em votar contra uma instituição de ensino e exemplificou as atividades que eram exercidas no prédio anteriormente e que o CAVE já esteve em galerias e locais, como Centro e Shopping Alameda. Como cidadão e planejador, questionou em que administração foi liberada essa atividade, nessa edificação e local. Por fim, concluiu, que em diferentes atribuições, a discussão que foi realizada durante a reunião foi boa. O Presidente **Ignácio Godinho**, após apreciação e debate, colocou em votação junto aos conselheiros presentes, que considerando os elementos técnicos trazidos no parecer da Secretaria de Planejamento Urbano, votaram pela continuidade da análise, com abstenção do Conselheiro **Paulo Gawryszewski**, da Conselheira **Bárbara Panza** e voto contra do Conselheiro **José Esteves**. **07 - Assuntos Gerais**. Não houve pauta. **08 – Encerramento**. O presidente **Ignácio Delgado** pediu que constasse em ata as reflexões realizadas durante essa reunião, sobretudo com relação a mobilidade e transporte. Nada mais havendo a tratar, agradeceu a presença de todos e pela honra de presidir este Conselho. Encerrou a reunião e desejou um bom dia a todas e todos.

Juiz de Fora, 13 de setembro de 2023.

A gravação integral desta reunião encontra-se arquivada com apoio administrativo do COMPUR.