

ATA DA 4ª REUNIÃO ESPECIAL DA 1ª SESSÃO LEGISLATIVA DA 20ª LEGISLATURA DA CÂMARA MUNICIPAL DE UNAÍ, REALIZADA EM 25 DE JUNHO DE 2025

Aos vinte e cinco dias do mês de junho do ano de dois mil e vinte e cinco 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, foi realizada, na forma de audiência, a 4ª Reunião Especial da 1ª Sessão Legislativa da 20ª Legislatura da Câmara Municipal de Unaí (MG) para oportunizar o debate sobre o Projeto de Lei n.º 36/2025. **A presidência dos trabalhos ficou a cargo do Presidente em Exercício, Vereador Felipe Tá Na Hora (PL). Horário de início: 14h27. Presentes em Plenário os Vereadores:** Dorinha Melgaço (Republicanos), Felipe Tá Na Hora (PL), Professora Ivanilza Borges (PL), Aninha (Novo), João Alfredo (Novo), Lucas Unaí Denúncia (Republicanos), Paulo Cesar Rodrigues (União Brasil) e Professor Diego (Cidadania). Registrado que, embora estivesse presente no recinto do Plenário e assentada junto à Mesa de Trabalho, por questões de saúde pessoal e com dificuldades na fala, a senhora Presidente, Vereadora Dorinha Melgaço (Republicanos), passou a condução dos trabalhos ao Primeiro Secretário, Vereador Felipe Tá Na Hora (PL), que nesta oportunidade, diante da ausência do Vice-Presidente, Vereador Carlinhos Demóstenes (PL), desempenhou a função de Vice-Presidente em Exercício. O Cerimonial fez a acolhida, deu as boas-vindas e agradeceu a presença de todos. Na ocasião, logo de início, o Cerimonial informou que esta Reunião estava sendo gravada e transmitida ao vivo por intermédio do site desta Câmara Municipal de Unaí (MG) no seu endereço eletrônico: <https://www.unai.mg.leg.br>. Na oportunidade **Compuseram a Mesa de Trabalho:** **I** – a Presidente desta Câmara Municipal de Unaí (MG), Vereadora Dorinha Melgaço (Republicanos); **II** – o Vice-Presidente desta Casa em Exercício, Vereador Felipe Tá Na Hora (PL); **III** – a Primeira Secretária desta Casa em Exercício, Vereadora Professora Ivanilza Borges (PL); **IV** – o Secretário de Governo da Prefeitura Municipal de Unaí (MG), e vereador licenciado e Ex-Presidente desta Casa, senhor Edimilton Gonçalves de Andrade, neste ato representando o Prefeito do Município de Unaí (MG), senhor Thiago Martins Rodrigues; e **V** – o Consultor Técnico, Professor associado da Universidade de Brasília – Unb –, senhor Frederico Flósculo Pinheiro Barreto. Ao convite assentaram-se em local de destaque próximo à Mesa de Trabalho: **VI** – o Secretário de Obras, Infraestrutura, Trânsito e Serviços Urbanos da Prefeitura Municipal de Unaí (MG), e, também, Ex-Vereador e Ex-Presidente desta Casa, senhor José Lucas da Silva; **VII** – o Secretário de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável da Prefeitura Municipal de Unaí (MG), senhor Ciro Leonardo Rabelo Coelho; **VIII** – a Engenheira Civil da Prefeitura Municipal de Unaí (MG), Servidora Alice Fernanda Rocha; **IX** – a Arquiteta da Prefeitura Municipal de Unaí (MG), Servidora Flávia Mundim Costa Luiz Lobato; **X** – a Assessora Jurídica da Procuradoria Geral da Prefeitura Municipal de Unaí (MG), Advogada Fernanda Rocha Zancanaro; e **XI** – o Procurador Geral da Prefeitura Municipal de Unaí (MG), o Advogado Cleber Teixeira de Sousa. Ao convite assentaram-se junto às suas respectivas bancadas os Vereadores: João Alfredo (Novo), Lucas Unaí Denúncia (Republicanos) e Professor Diego (Cidadania). **Abertura:** o senhor Presidente em Exercício, Vereador Felipe Tá Na Hora (PL), declarou aberta esta Reunião; sob a proteção de Deus e em nome do povo unaiense iniciou os trabalhos. **Em considerações iniciais** o Vereador Felipe Tá Na Hora deu as boas-vindas, cumprimentou a todos e afirmou que na oportunidade estava recebendo todo o suporte da experiência da Presidente, Vereadora Dorinha Melgaço, para conduzir esta Reunião de Audiência Pública. Continuando Felipe disse da alegria desta Casa em receber a todos os presentes. Afirmou ser este um dia histórico para o Município de Unaí, onde nesta ocasião, por intermédio do Projeto de Lei n.º 36/2025, seriam apresentadas e debatidas ideias relacionadas ao regulamento da modalidade de loteamento de acesso controlado em Unaí (MG). Conforme a Lei Unaiense n.º 1.771, de 5 de outubro de 1999, que dispõe sobre a

realização de audiências públicas, realizadas com participação de cidadãos e de representantes de organizações da sociedade civil para tratar de assuntos de interesse público ou para instruir matéria legislativa em tramitação na Câmara Municipal, as audiências públicas têm por objetivos específicos: I recolher subsídios ou informações para o processo de tomada de decisões no âmbito do Executivo ou do Legislativo; II proporcionar aos cidadãos a oportunidade de encaminhar seus pleitos, sugestões e opiniões; III identificar, de forma mais ampla, os aspectos relevantes à matéria objeto da audiência pública; e IV dar publicidade a um assunto de interesse público que estará sendo objetivo de análise pelo Governo Municipal. **O Projeto de Lei Ordinária n.º 36/2025**, de autoria do Prefeito do Município de Unaí (MG), senhor Thiago Martins Rodrigues, busca estabelecer o Regulamento do Loteamento de Acesso Controlado no Município de Unaí e dá outras providências. **Registrado que o Professor Frederico Flósculo Pinheiro Barreto é Arquiteto e Urbanista** registrado no Conselho de Arquitetura e Urbanismo sob o n.º A7349-0, consultor técnico e Professor associado da Universidade de Brasília – Unb. O Professor Frederico Flósculo é especializado em infraestrutura e parcelamento do solo urbano, com experiência de mais de três décadas de atuação, sendo referência nacional nas áreas de urbanismo, psicologia ambiental e planejamento urbano sustentável. Neste instante, conforme programação descrita no Edital n.º 46, de 12 de junho de 2025, pelo prazo de 30min, **fez uso da palavra, o Professor Frederico Flósculo Pinheiro Barreto, momento em que apresentou estudo técnico, análise e sugestões por intermédio de palestra multimídia sobre o Projeto de Lei n.º 36/2025.** Na ocasião o Professor Frederico Flósculo afirmou que loteamento de acesso controlado não é constituído como condomínio de lotes, principalmente, como o definido no Artigo 1.358-A do Código Civil e pela Lei Federal 13.465/2017. O Professor Frederico Flósculo afirmou que a figura jurídica do loteamento de acesso controlado foi definida no Brasil pela Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, que incluiu o §8º ao art. 2º da Lei nº 6.766/1979 (Lei de Parcelamento do Solo Urbano) modificando-a, sendo que, antes disso, a prática já existia, mas que gerava importantes controvérsias jurídicas, carecendo de uma regulamentação federal específica. Loteamentos do tipo "Alphaville" referem-se a empreendimentos imobiliários que seguem um padrão estabelecido pela empresa Alphaville Urbanismo. conhecido por serem empreendimentos de bairros planejados e condomínios fechados de alto padrão, sendo que esses empreendimentos, geralmente, oferecem lotes maiores, áreas de lazer amplas e completas com espaços como quadras esportivas, piscinas, salões de festa e áreas verdes, infraestrutura de alta qualidade, como fiação subterrânea, ruas largas, gás encanado, recuos generosos, padrões de acabamento de alta qualidade, portaria com controle de acesso, segurança com monitoramento 24h, proximidade a centros urbanos, mas com a proposta de oferecer um ambiente mais tranquilo e seguro. Já no início de sua apresentação multimídia o Professor Frederico Flósculo afirmou que, historicamente, a prática do loteamento de acesso controlado vem sendo adotada no Brasil desde a década de 1970, quando, em Barueri, na Região Metropolitana de São Paulo, começaram a surgir os loteamentos do tipo “Condomínio de Alphaville”. O Professor Frederico Flósculo afirma que, ao longo da experiência, o que ficou claro na legislação brasileira é que são dois os tipos principais dessa organização urbana, que envolve a proteção de seus moradores, sendo que o loteamento de acesso controlado é diferente do condomínio de lotes. Afirmou que no condomínio de lotes toda a área é condominial, sendo que, dentro do condomínio de lotes não há área pública, que no condomínio de lotes área pública é zero. Na oportunidade o Professor Frederico Flósculo ressaltou que esse modelo de condomínio de lotes desde o começo é instituído como condomínio. O Professor Frederico Flósculo reiterou que no loteamento de acesso controlado a diferença fundamental é que, principalmente, o sistema viário é público. Asseverou que, dentro do loteamento de acesso controlado tem áreas públicas, sendo que isso implica em uma enorme responsabilidade, tanto por parte dos moradores desse empreendimento quanto por parte do

Poder Público. O Professor Frederico Flósculo afirmou que em relação a isso (referindo-se às áreas públicas), não sendo o loteamento de acesso controlado um condomínio de lotes, o loteamento de acesso controlado não é uma área totalmente privada. Afirmou ser um outro ponto importante o fato de que o condomínio, quando se constitui, automaticamente se constitui a partir da administração condominial. Ressaltou que ou nasce condomínio ou nasce loteamento. O Professor Frederico Flósculo afirmou que como loteamento de acesso controlado é fundamental que seja criada uma associação de moradores no centro dessa sociedade de proprietários, sendo essa uma diferença importante em relação ao condomínio de lotes: o loteamento de acesso controlado tem que ter uma associação de moradores. O Professor Frederico Flósculo afirmou ser uma novidade do urbanismo a preocupação e a consideração do afastamento das pessoas. Lembrou que a Lei Maria da Penha (Lei n.º 11.340, de 7 de agosto de 2006) é uma lei federal brasileira, cujo objetivo principal é coibir atos de violência doméstica contra a mulher e estipular punição adequada. Afirmou ser uma notícia triste, mas uma realidade social, o fato da necessidade de o Brasil ter leis como a Lei Maria da Penha. Ressaltou que deve haver a garantia da segurança das pessoas. Afirmou que é importante haver a previsão dessa advertência sobre violência na organização e na gestão da associação de moradores. O Professor Frederico Flósculo afirmou a existência de uma série de sugestões sobre como esses projetos de loteamento de acesso controlado devem ser elaborados, sendo que a ideia principal é a de que esses loteamentos de acesso controlado sejam providos de autossustentação, sendo que essa autossustentação deve incluir a água, a energia, o tratamento dos esgotos, o espaço verde, a saúde de sua população e, também, a impermeabilização do solo, posto que à medida que se perde o solo as pessoas ganham água em excesso, ganham enxurrada, conforme disse. Ressaltou a importância de, quando o loteamento de acesso controlado se constitui, que as pessoas sejam muito rigorosas quanto à real capacidade do solo desse empreendimento absorver água da chuva, sendo que o loteamento tem que resolver o seu problema de águas dentro do próprio loteamento, não podendo extravasar água de chuva para lugar nenhum. Lembrou, ainda, da importância do loteamento de acesso controlado captar, guardar e reusar a água para seus jardins. O Professor Frederico Flósculo propôs de Unai ser o primeiro município a diferenciar entre um loteamento de até 100 (cem) unidades imobiliárias, de 100 a 200 (duzentas), de 200 a 500 (quinhentas) unidades imobiliárias, de 500 (quinhentas) a 1000 (mil) unidades imobiliárias, e não permitir o loteamento com mais de 1000 (um mil) unidades imobiliárias, posto ser esse um limite interessante e muito importante. Lembrou que o tipo de loteamento *Alphaville* tem sérios problemas de segurança interna, principalmente, nos seus subcondomínios com mais de 1000 (mil) pessoas. No estudo, análise técnica e sugestões oferecidos e apresentados no decorrer desta sua palestra multimídia, por várias vezes, o Professor Frederico Flósculo citou a Lei n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979 (Lei do parcelamento do solo urbano) e citou a Lei n.º 13.465, de 11 de julho de 2017 (que incluiu o §8º ao artigo 2º da Lei n.º 6.766/1979 modificando-a). Registrado que esse referido §8º afirma que constitui loteamento de acesso controlado a modalidade de loteamento, definida nos termos do § 1º do artigo 2º da Lei n.º 6.766/1979, cujo controle de acesso será regulamentado por ato do poder público Municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados. O Professor Frederico Flósculo citou, ainda, a Lei n.º 10.257, de 10 de julho de 2001, denominada Estatuto da Cidade, que, ao regulamentar, especialmente o artigo 182 da Constituição Federal Brasileira de 1988, em vigor, estabeleceu diretrizes gerais da política urbana e normas de ordem pública e de interesse social, e sendo que, ao regular o uso da propriedade urbana, buscou garantir que a propriedade urbana cumpra sua função social e que seja utilizada em benefício do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental, promovendo o desenvolvimento urbano sustentável e a melhoria da qualidade de vida nas cidades. Registrado que a Lei Complementar

Unaiense n.º 44, de 25 de março de 2003, dispõe sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Unaí, Plano, também, citado, por várias vezes, pelo Professor Frederico Flósculo na sua apresentação multimídia. **Em seguida fez uso da palavra o Secretário de Governo da Prefeitura Municipal de Unaí (MG), senhor Edimilton Gonçalves de Andrade**, representando o Prefeito do Município de Unaí (MG), senhor Thiago Martins Rodrigues, autor do PL n.º 36/2025 em debate. Na ocasião Edimilton Andrade afirmou a importância dessa proposta de lei, que, conforme disse acreditar, trará benefícios para Unaí. Edimilton Andrade afirmou ser esse um projeto de lei bem pensado e que, para ser aprovado um loteamento em Unaí o projeto do empreendimento passa pela análise e aprovação de profissionais técnicos da Prefeitura Municipal de Unaí, pelo Conselho Municipal de Planejamento Urbano de Unaí (MG) – Compur –, além de passar pela análise e aprovação do Serviço Municipal de Saneamento Básico – Saae – de Unaí (MG), pela Companhia Energética de Minas Gerais – CEMIG – e por órgãos de defesa ambiental do Município de Unaí (MG) e do Estado (MG). Edimilton Andrade cedeu grande parte do seu tempo, de 30 minutos, para que a Comissão Técnica da Prefeitura Municipal de Unaí (MG) pudesse explanar e dar esclarecimentos, também, sobre o projeto de lei em debate. **Em seguida fizeram uso da palavra:** **1)** o Secretário de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável Prefeitura Municipal de Unaí (MG), senhor **Ciro Leonardo Rabelo Coelho**; **2)** a Assessora Jurídica da Procuradoria Geral da Prefeitura Municipal de Unaí (MG), Advogada **Fernanda Rocha Zancanaro**; **3)** o Procurador Geral da Prefeitura Municipal de Unaí (MG), o Advogado **Cleber Teixeira de Sousa**; e **4)** o Secretário Municipal de Obras, Infraestrutura, Trânsito e Serviços Urbanos da Prefeitura de Unaí (MG), senhor **José Lucas da Silva** (popular Zé Lucas). **Registrado que a referida Comissão Técnica foi instituída e nomeada por intermédio do Decreto n.º 8.506, de 2 de dezembro de 2024**, de autoria do Prefeito do Município de Unaí (MG), para análise, estudos e sugestões de normatização de loteamento com acesso controlado. **O Decreto n.º 8.827, de 20 de fevereiro de 2025, alterou o Decreto n.º 8.506, de 2024 para incluir membros na Comissão Técnica. Em sua fala o senhor** **Ciro Leonardo Rabelo Coelho**, Secretário de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável Prefeitura Municipal de Unaí (MG), afirmou ter trazido para dentro dessa proposta de lei a agenda do meio ambiente. Afirmou que, também, foram observadas questões de infraestrutura e que a Procuradoria da Prefeitura Municipal de Unaí, também, contribuiu com a questão legal desse projeto de lei apresentado. Afirmou que a ideia dessa proposta de lei é trazer inovações com a condição de garantir segurança jurídica. Ao abordar sobre a questão das áreas verdes **Ciro Leonardo** afirmou que a Comissão Técnica procurou deixar claro que as áreas verdes, em sendo observada a sua importância, devem ser previstas e reservadas para qualquer tipo de loteamento, sendo que essas áreas terão que existir para o loteamento de acesso controlado. **Na ocasião de sua fala a Advogada Fernanda Rocha Zancanaro**, Assessora Jurídica da Procuradoria Geral da Prefeitura Municipal de Unaí (MG), afirmou que a modalidade de loteamento de acesso controlado proposto é uma forma híbrida, simplificada, do que já existe como condomínio e como loteamento. Em seguida manifestou o Procurador Geral da Prefeitura Municipal de Unaí (MG), **Advogado Cleber Teixeira de Sousa**, momento em que enalteceu os profissionais técnicos que compõem o Departamento de Urbanismo da Prefeitura Municipal de Unaí e que cuidam, na prática e no dia a dia desses assuntos em debate. Na oportunidade **Cleber Teixeira** afirmou que, tanto o Departamento de Urbanismo quanto a Procuradoria da Prefeitura Municipal de Unaí são setores que contam com analistas técnicos e procuradores, principalmente servidores de carreira e todos muito bem preparados. Afirmou que houve por parte desses profissionais técnicos a expedição de pareceres contrários à aprovação de regulamento de loteamento de acesso controlado por intermédio de decreto. Reiterou não ser essa proposta de lei apresentada algo que está sendo feito a toque de caixa. Afirmou ser um projeto de lei muito bem pensado. Lembrou que a Procuradoria do Município de Unaí, pela qual é o

atual responsável, deparou-se com essa situação que exigiu atenção e atuação relacionada à essa demanda, mas que, apesar de sofrer um certo desgaste, esse projeto de lei está avançando. **Em seu pronunciamento o senhor José Lucas da Silva (popular Zé Lucas)**, Secretário Municipal de Obras, Infraestrutura, Trânsito e Serviços Urbanos da Prefeitura de Unaí (MG), afirmou que um bom projeto de loteamento envolve questões viárias, questões de segurança, questões de trânsito, questões, de habitabilidade e outras questões para que seja um lugar agradável para viver, um lugar onde a pessoa sinta-se bem, conforme disse. Continuando Zé Lucas asseverou, ainda, que um bom projeto de loteamento, também, exige um ambiente com áreas verdes, praças, boa iluminação, coleta de lixo exemplar e uma regulação eficiente de tudo isso. Lembrou haver uma deficiência considerável nas questões de meio ambiente e de áreas verdes em Unaí e afirmou ser esse o exemplo de uma questão que precisa ser tratada na lei. Zé Lucas lembrou que existem loteamentos que já foram aprovados e estão buscando sua regularização na modalidade de acesso controlado, mas, que, pela legislação atual, ainda, são considerados loteamentos tradicionais. Ressaltou que essa proposta de lei está inovando ao tratar dessa situação. **Em seguida, aberto o espaço para manifestação dos senhores Vereadores, usaram da palavra:** João Alfredo (Novo); Serginho da Rádio (PL); Professor Diego (Cidadania); Professora Ivanilza Borges (PL); e o senhor Presidente, Vereador Felipe Tá Na Hora (PL). Na oportunidade, **ao responder o questionamento apresentado pelo Vereador João Alfredo, a Assessora Jurídica Fernanda Rocha afirmou que**, legalmente, não há nada afirmando que possa ser proibido o acesso. Ressaltou que nesse projeto de lei em discussão, também, não há e lembrou que, na maioria dos loteamentos de acesso controlado tem área institucional e tem área verde que é tida como área pública e que, então, de fato, a pessoa pode, desde que identificada, andar no interior do loteamento, principalmente nessas áreas. **Ao responder João Alfredo o Professor Frederico Flósculo afirmou que**, sobre concessão de direito de uso (o artigo 14 da proposta) o projeto de lei trata da questão do sistema viário e das áreas verdes que, em sendo de domínio do Município, o uso e a responsabilidade de manutenção destas áreas será outorgado em favor da associação de proprietários e/ou de possuidores. Lembrou, ainda, que a manutenção das vias públicas e a coleta de lixo, bem como a questão da iluminação, que seria pública, na lei esta manutenção está sendo passada para a iniciativa privada por intermédio dessa referida concessão de outorgada e que, nesse sentido não abarca nada relacionado ao direito de propriedade do empreendedor, de morador ou da associação de proprietários e/ou possuidores. O Professor Frederico Flósculo afirmou não ser uma perda do direito do loteamento, mas, que, sim, há a possibilidade de a autoridade pública instaurar a ordem onde ela se perdeu e que, na prática, a perda do direito de uso previsto é em relação à administração dessas áreas públicas no interior do loteamento de acesso controlado. **Ao responder o questionamento apresentado pelo Vereador Serginho da Rádio, a Assessora Jurídica Fernanda Rocha afirmou** haver no artigo 24 do Projeto de Lei n.º 36/2025 a afirmação de que os parcelamentos aprovados em outras modalidades poderão se submeter ao enquadramento para a nova modalidade, desde que atendam a esta lei e às demais leis vigentes no Município. Fernanda Rocha afirmou que, atualmente, não existe nenhum loteamento de acesso controlado em Unaí legalizado e que assim sendo, o loteamento que for de outra modalidade terá que ser enquadrado, conforme a Lei de Parcelamento do Solo. **Ao responder questionamento colocado pelo Vereador Professor Diego, a Assessora Jurídica Fernanda Rocha afirmou que**, ainda, que haja o intuito público, pode ser determinada disposição em contrário, sendo que a questão da limpeza de ruas e de áreas verdes e a coleta do lixo no interior do loteamento de acesso controlado, nessa proposta de lei, está disposto que esses serviços serão feitos pela associação de moradores desse loteamento. Afirmou que essa associação será responsável por coletar e colocar numa lixeira do lado de fora do loteamento ou condomínio. Fernanda Rocha asseverou que essa proposta de lei determina que esses serviços serão feitos pela associação de

moradores, sendo deles (moradores) a obrigação. Asseverou que existe nessa proposta de lei um artigo específico afirmando que a área verde ficará externa, do lado de fora, mas que nada impede que nesse loteamento o loteador que tiver fazendo, caso queira, institua uma área verde dentro desse loteamento. Reiterou que, de acordo com essa lei não existirá área institucional nem área verde pública dentro desses loteamentos de acesso controlado e que, por isso esses serviços de limpeza e coleta de lixo serão feitos pela associação de moradores. Continuando Fernanda Rocha afirmou que não só a coleta de lixo, mas, também, a parte de iluminação e toda a infraestrutura de dentro do acesso controlado vão ficar por conta da associação de moradores. **Interveio o senhor Edimilton Andrade, Secretário Municipal de Governo, e complementando a resposta dada ao Vereador Professor Diego afirmou que** nessa modalidade de loteamento o que poderia ter do lado de dentro e que seria de responsabilidade do Prefeitura Municipal de Unaí seria a área verde, mas, que área verde do lado de dentro desse tipo de loteamento de acesso controlado não está prevista no projeto de lei em discussão. **Interveio o senhor Zé Lucas, Secretário Municipal de Obras de Unaí, e, também, complementando a resposta dada ao Vereador Professor Diego afirmou que** há em Unaí duas situações, que são: os loteamentos de acesso controlados que vão ser implementados a partir da aprovação dessa proposta de lei em discussão e os loteamentos existentes ou que foram aprovados, ainda, na modalidade antiga e já registrados em cartório. Zé Lucas afirmou haver, no capítulo 5º, a partir do artigo 24, desse Projeto de Lei n.º 36/2025, a possibilidade de regularização desses loteamentos irregulares. Afirmou que nessa modalidade de loteamento de acesso controlado essas áreas institucionais e verdes têm que ficar livres, de fora das cercas, mas que lá dentro desses condomínios ou loteamentos já aprovados há áreas já estão determinadas como para servir como área verde ou para áreas institucionais e sendo que elas não podem ficar do lado de fora ou em área que esses empreendedores querem criar para dar essa função. Zé Lucas asseverou que esses loteamentos existentes ou já aprovados poderão ser adaptados ao contexto dessa nova lei submetendo-se ao enquadramento da modalidade de acesso controlado, o que está previsto na redação do artigo artigo 24, conforme disse. Zé Lucas reiterou que não pode haver acesso restrito para a população do lado de fora ao loteamento de acesso controlado e que, por isso, esse projeto de lei trouxe essa previsão de área verde e área institucional ser do lado de fora e anexo a esse tipo de loteamento de acesso controlado. **Na oportunidade o Professor Frederico Flósculo afirmou que** ao examinar o conteúdo do texto do Projeto de Lei n.º 36/2025, em debate, teve a compreensão de que todas essas áreas institucionais e verdes estarão dentro do loteamento de acesso controlado, momento em que asseverou o pedido para que os envolvidos na apresentação e na deliberação dessa proposta de lei em discussão não pensem em colocar essas instituições do lado de fora desse loteamento de acesso controlado, porque, conforme disse, esse tipo de loteamento chegará em uma escala em que essas instituições serão necessárias do lado de dentro e que, por isso, essa questão tem que ser muito bem esclarecida antes da deliberação dessa proposta de lei. **Interveio o senhor Ciro Leonardo Rabelo Coelho, Secretário Municipal do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável de Unaí, e, também, complementando a resposta dada ao Vereador Professor Diego, afirmou que,** ao pensar nesse projeto de lei, a ideia da Comissão Técnica foi de não deixar que ocorra a restrição do acesso da população à essas áreas públicas (institucionais e verde) e sendo, ainda, que a ideia é a de que, se o responsável por essa área de acesso restrito quiser fazer uma estrutura de praças, isso vai ser aprovado se for além daquilo que, efetivamente, ele (o empreendedor) tem de fazer como obrigação para a área total de fechamento do loteamento. **O Vereador Professor Diego afirmou que** essa questão da garantia da área verde e da área institucional tem que ser pensada e ressaltou que, por isso, defende a importância de ter essas áreas dentro do loteamento de acesso controlado. Asseverou que nesse sentido há a necessidade de ser verificada e olhada com cuidado para ver o que que a população acredita e que acha importante

manter dentro ou fora dessa modalidade de loteamento de acesso controlado. **Intervio a Arquiteta Flávia Mundim asseverando a afirmação** da Assessora Jurídica Fernanda Rocha de que a proposta de que a área verde fique do lado de fora e em anexo ao loteamento foi a melhor escolha. **Intervio o Procurador Geral da Prefeitura Municipal de Unaí (MG)**, Advogado Cleber Teixeira de Sousa, e reiterou que a exclusão da obrigatoriedade de a área verde e a área institucional serem do lado de dentro dos muros do loteamento vem como proposta para evitar que ocorra a já referida inviabilidade de a população precisar ou tentar entrar para utilizar essas áreas públicas e ter impedido o acesso no interior desse tipo de loteamento de acesso controlado. **Intervio o Vereador Professor Diego e reiterou a crítica** sobre a colocação no texto dessa proposta de lei da possibilidade de a área verde e a área institucional ficarem do lado de fora do loteamento de acesso controlado, posto que isso aumentará a distância das pessoas até o posto de saúde, ao pronto socorro, ou mesmo para as pessoas chegarem à praça mais próxima, conforme disse. **Em sua fala a Vereadora Professora Ivanilza Borges (PL) afirmou** ter lido e, também, ter ficado com dúvidas em relação ao texto do projeto de lei (PL n.º 36/2025). Afirmou concordar com alguns itens, discordar com alguns artigos e afirmou ter achado alguns artigos muito bem pontuados, conforme disse. Ivanilza Borges asseverou ser uma necessidade que os profissionais que são da área jurídica e que estão lidando na elaboração do texto aprimorem a redação do texto dessa proposta de lei em debate para que haja segurança e não haja dúvidas no momento de sua deliberação. **Em seguida, aberto o espaço para manifestação do público presente, fizeram uso da palavra:** a Empresária Walquíria Márcia Gomes e os senhores: Elvis Cerley Soares; Moreno Fernandes Santana; Rone Carvalho; Ricardo Silva de Carvalho; e o senhor Rodrigo Campos de Oliveira. **No uso da palavra a Empresária Walquíria Márcia Gomes** disse do seu desejo de que essa proposta vire lei e deixe um diferencial em Unaí. Afirmou a necessidade e a importância da aprovação desse Projeto de Lei n.º 36/2025 para o crescimento ordenado da cidade de Unaí. **Em seguida fez uso da palavra o Empreendedor Elvis Cerley Soares**, momento em que afirmou que a destinação de apenas 10% (dez por cento) do total da área do loteamento para servir como área verde é pouco, sendo que no seu empreendimento, o Loteamento Porto Rio Preto, tem quase 30% (trinta por cento) de área verde, conforme disse, destinada para área verde, onde neste total (de 30%) estão distribuídos e somados a área de vivência e com ela estão distribuídos a pista de caminhada, a quadra de esportes e etc. Elvis Soares Sugeriu que esse modelo de serem destinados 30% (trinta por cento) da área total do loteamento para servir como área verde sirva como exemplo de área a ser disponibilizada na modalidade de loteamento de acesso controlado. **Ao responder ao senhor Elvis Soares a Assessora Jurídica Fernanda Rocha afirmou** não saber quando foi a aprovação do Loteamento Porto Rio Preto, mas que há uma lei de condomínio em Unaí, desde o ano de 2017. Reiterou que a área verde não será distante do loteamento, mas, que sim, ela vai estar anexa ao loteamento. Reiterou que a proposta colocada no projeto de lei em debate é de que a área verde fique do lado de fora dos muros e anexa, obrigatoriamente, ao loteamento. Elvis Soares afirmou que a lei que trata de condomínio fechado é uma lei muito importante, mas que nela está previsto uma área muito pequena como sendo o limite total de 60.000m² (sessenta mil metros quadrados) de área para o total do empreendimento. Elvis Soares ressaltou a necessidade de que seja aumentado o tamanho da área total de 60.000m² (sessenta mil metros quadrados) de área prevista como o máximo para o empreendimento de condomínio fechado. Elvis Soares sugeriu a atualização da lei que trata de condomínio fechado em Unaí. **Em sua fala o Consultor Legislativo desta Casa senhor Moreno Fernandes Santana** questionou sobre se tem diferença entre condomínio e loteamento fechado. **Ao responder ao senhor Moreno Fernandes o Professor Frederico Flósculo reiterou** a necessidade da observância da gradação das faixas de 0 a 100, de 100 a 200, de 200 a 500, e de 500 a 1000 unidades imobiliárias no interior do loteamento de acesso controlado. Na ocasião afirmou que são

diferenças muito grandes, mas, que, no campo da institucionalidade não são e que, por isso, acredita que pode haver áreas institucionais dentro do perímetro fechado do loteamento de acesso controlado, reiterando que todas essas áreas (verdes e institucionais) podem e devem estar dentro do perímetro de fechamento do loteamento de acesso controlado. O Professor Frederico Flósculo reiterou ser um modo de segurança para os moradores, para a população vizinha e segurança para a própria institucionalidade. O Professor Frederico Flósculo afirmou que será um grande desafio institucionalizar área interna em condomínio e institucionalizar acesso da população nesse tipo de loteamento de acesso controlado, mas, que isso, sim, é a prática que pode mudar a cultura. O Professor Frederico Flósculo afirmou que a defesa que fez, por intermédio do seu estudo, agora apresentado, bem como a análise e as sugestões oferecidas, foi do entendimento da ciência do urbanismo atual. O Professor Frederico Flósculo asseverou que no texto da proposta de lei em discussão (Projeto de Lei n.º 36/2025) não há a possibilidade de exclusão das áreas verdes do perímetro fechado do loteamento de acesso controlado. Na oportunidade chamou a atenção de todos para o que está sendo escrito no texto que, certamente, adiante será lei e que regumentará esse tipo de loteamento de acesso controlado. O Professor Frederico Flósculo reiterou que o conteúdo que está escrito no texto da proposta de lei apresentada coloca as áreas verdes dentro do loteamento de acesso controlado, sendo que, pessoalmente, acha que essa afirmação é boa, conforme disse. O Professor Frederico Flósculo finalizou afirmando que área verde faz parte de condomínio e faz parte de loteamento. **Ao responder ao senhor Moreno Fernandes a Assessora Jurídica Fernanda Rocha afirmou que**, novamente, estava posta a confusão entre condomínio fechado, loteamento comum e loteamentos com acesso controlado. Fernanda Rocha asseverou que no condomínio a pessoa pode, de fato, ‘barrar’ o acesso; a pessoa pode, de fato, impedir que entre dentro desse condomínio quem não seja morador ou que não seja convidado por morador, sendo que não é obrigatório ter área institucional dentro do condomínio, conforme disse. Fernanda Rocha afirmou que no loteamento de acesso controlado a pessoa não pode barrar o acesso, não pode impedir a entrada de qualquer pessoa, desde que a pessoa se identifique. Fernanda Rocha reiterou que, para evitar essa exclusão de pessoas da área institucional e da área verde foi que a Comissão de Profissionais Técnicos da Prefeitura Municipal de Unaí (MG), responsável por essa proposta de lei em discussão, optou por colocar essa obrigatoriedade (de área institucional e área verde) fora dos muros do loteamento que tenha acesso controlado. **Manifestou o Engenheiro Civil Ricardo Silva de Carvalho. Ao responder o questionamento do senhor Ricardo Silva, Zé Lucas afirmou que** o artigo 2º do projeto de lei proposto prevê residências unifamiliares e que, também, está prevista a possibilidade de haver unidades comerciais e um núcleo comercial dentro do loteamento. Quanto à pergunta sobre uso industrial, Zé Lucas afirmou que o uso industrial não foi incluído nessa proposta de lei da forma como originalmente está apresentada. Zé Lucas afirmou que o uso industrial da área do loteamento de acesso controlado em Unaí foi discutido no âmbito da Comissão Técnica, mas, que, houve o entendimento de que não seria interessante incluir essa possibilidade de uso industrial nessa modalidade de loteamento de acesso controlado neste momento. O senhor Ricardo Silva ressaltou que a Lei Federal nº 6.766, de 1979, prevê, claramente, e também, a Lei Municipal nº 806 de Unaí, o percentual de 10% (dez por cento) para áreas verdes e 5% (cinco por cento) para áreas institucionais, destinadas aos serviços públicos do loteamento, conforme disse. Afirmou que, no caso de loteamentos de acesso controlado, a exigência, ainda, é a mesma. Lembrou que a área mínima continua validada, como já estava e sendo que essa é uma proposta de lei nova. O senhor Ricardo Silva sugeriu que, diante da realidade local, que a área mínima obrigatória possa ser realocada de forma a garantir, por exemplo, que os 20% (vinte por cento) de área verde, referidos por Zé Lucas, fiquem dentro do loteamento com possibilidade de integração futura com áreas vizinhas, conforme outros empreendedores forem loteando ao redor. **No uso da palavra o senhor**

Elvis Cerley Soares reiterou à Comissão Técnica a sugestão de ser estudada a possibilidade de manter a área verde dentro do loteamento e deixar a área institucional fora. Afirmou que a área institucional fora poderia abrigar escola e posto de saúde, que atenderiam não apenas os moradores do loteamento, mas toda a comunidade vizinha. **Manifestou o Advogado Rodrigo Campos de Oliveira. Em resposta ao questionamento do senhor Rodrigo Campos a Assessora Jurídica Fernanda Rocha afirmou que** essa questão sobre qual seria o entendimento e qual seria a melhor forma de ser feito foi uma questão muito discutida. Afirmou ser realmente vedada a proibição de acesso, sendo, inclusive, previsto em lei de nível federal. Continuando afirmou que o que está sendo feito é que a Comissão Técnica está trazendo para o nível municipal o que já está determinado em lei de nível federal. Rodrigo Campos argumentou sobre a possibilidade proposta de empreendimentos serem regularizados conforme disposições dessa nova lei, momento em que sugeriu a possibilidade de transformar parte desses loteamentos de acesso controlado em área comunitária. Ressaltou, ainda, que, diante de tudo que foi apresentado e discutido, deve ser considerado o fato de que as pessoas não podem ser levadas a olhar para trás, posto que o que não foi feito antes por parte da administração pública municipal de Unaí, em questão de regulamento em lei, que está sendo feito agora, até então, corretamente, conforme disse. O senhor Rodrigo Campos sugeriu que as medidas propostas no projeto de lei e outras discutidas nesta oportunidade sejam aplicadas daqui para frente, conforme disse. Na ocasião o senhor Rodrigo Campos afirmou não ser contra a área verde pública ficar do lado de dentro do condomínio ou loteamento, mas, que em relação à área institucional ficar dentro do condomínio ou loteamento, resignado, afirmou não concordar. O senhor Rodrigo Campos afirmou que desse modo não há benefício para o empreendedor e asseverou que essa proposta de lei em discussão tem muito mais características de condomínio do que de loteamento. Em resposta ao senhor Rodrigo Campos a Assessora Jurídica Fernanda Rocha reiterou ser difícil, mas, justamente, por isso que essa proposta de lei em discussão é híbrida, por isso é que há a necessidade de trazer parâmetros de mais de um tipo de empreendimento e de vir ao debate os entendimentos e posicionamentos de cada lado. O senhor Rodrigo Campos sugeriu que seja revista a questão da área verde como está colocada na proposta de lei em debate. Afirmou o posicionamento que defende de que praça do lado de fora do loteamento não faz sentido, conforme disse. **Neste momento, ao passar para as considerações finais, o senhor Presidente afirmou que** democracia é as pessoas poderem expor suas ideias. Afirmou que, em sendo aprovado o Projeto de Lei n.º 36/2025, ainda, poderá ser dada entrada de emenda na própria lei para tentar organizar o que der errado após a sua aprovação. Afirmou ser esta o início de uma fase que Unaí está vivendo. Afirmou acreditar que nesses quatro anos (de 2025 a 2028) Unaí vai crescer bastante e que, inclusive, está em estudo a reforma do seu Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, que foi feito no ano de 2003 e está precisando de ser reformado. Na oportunidade o senhor Presidente, ainda, concedeu uso da palavra aos senhores: Frederico Flósculo, José Lucas da Silva, e senhor Paulo César Gonçalves Ferreira. **Em suas considerações finais o Professor Frederico Flósculo disse** do seu sentimento de honra em estar participando desta Reunião, poder ter a palavra e falar sobre essas questões, que, segundo afirmou, são muito importantes para o urbanismo. Defendeu que a lei é uma semente de mudança, mas que a verdadeira transformação depende da Câmara Municipal e dos cidadãos que a colocam em prática. Afirmou ser essa uma oportunidade maravilhosa que Unaí está tendo. Diante de aplausos o Professor Frederico Flósculo finalizou a sua fala reiterando a sua alegria em estar presente e poder participar. Afirmou ser um presente o discernimento e a qualidade da discussão que Unaí está tendo em relação à possibilidade do seu desenvolvimento urbano com a regulamentação do loteamento de acesso controlado no Município. **Em suas considerações finais Zé Lucas reiterou que** as maiores das polêmicas são as questões relacionadas às áreas públicas que devem ser oferecidas garantidas pelos

empreendedores deste tipo de loteamento, a exemplo de áreas públicas, institucionais e área verde. Reiterou haver por parte do Poder Público uma grande preocupação quanto ao oferecimento, quanto à existência, quanto à garantia e manutenção dessas áreas. Zé Lucas lembrou que há uma grande deficiência de arborização em Unaí, sendo que essa proposta de lei em discussão tem dispositivo que visa corrigir essa distorção e que prevê, também, que seja mantida a fauna e a flora da região de Unaí e do noroeste (MG) nestes loteamentos de acesso controlado. Zé Lucas reiterou que, realmente, a lei prevê a existência e a garantia da reserva de um percentual mínimo de 10% (dez por cento) do total da área para área verde. Ressaltou que essa questão deve mesmo ser mais discutida e que pode e deve ser melhorada. Zé Lucas afirmou que a coleta de lixo, a higienização e a preservação do local em nada impede que na área verde tenha, também, de fato, um espaço de lazer, uma praça, algo nesse sentido ou, também, que seja oferecido algo maior do que o percentual mínimo que é previsto pela lei. Zé Lucas afirmou que isso não quer dizer que essa área verde tenha que ficar do lado de fora do loteamento, mas se for, somente, os 10% (dez por cento) terá, sim, de ficar dentro do loteamento, mas que, se o empreendedor for jogar 20%, (vinte por cento), que, então, 10% (dez por cento) poderá ser cercado e 10% (dez por cento) fora do loteamento cercado ou vice-versa. Asseverou que isso é o que pode ser proposto em relação à área verde e esse tipo de loteamento que está em discussão. **Neste instante, ao convite, fez uso da palavra o senhor Paulo César Gonçalves Ferreira**, Arquiteto de carreira da Prefeitura Municipal de Unaí (MG), aposentado, momento em que asseverou que a questão da área verde é um impasse bem significativo. Afirmou que a área verde, além da função de lazer e da importância da vegetação para o meio ambiente, também, atua como área de permeabilização do solo, o que ajuda a prevenir enchentes. Paulo César afirmou que é importante que haver a previsão de área verde com a função de separar as áreas de residências comuns dos comércios e serviços, separar os loteamentos comuns dos condomínios e separar as áreas híbridas (mistas). Paulo César lembrou que a legislação atual prevê, apenas, 10% (dez por cento) de área verde e 5% (cinco por cento) de área institucional, o que ele (Paulo Cesar) considera pouco. Paulo César disse de sua preocupação pessoal e asseverou que a prática de loteamento fechado pode acabar impactando, também, nos loteamentos abertos e que a consequência disso é que haveria em Unaí grandes áreas ocupadas sem espaços públicos, em favor de empreendimentos privados e que, por isso, acredita (Paulo Cesar) que o modelo de condomínio ou loteamento híbrido é uma proposta importante para resolver esse impasse. Paulo Cesar ressaltou que seria algo positivo se cada condomínio fechado destinasse, ao menos, uma parte da sua área total para área verde – seja dentro ou fora de seus limites – a fim de compensar o espaço ocupado e atender às exigências da Lei nº 6.766, de 1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano. Em seguida **o senhor Presidente em Exercício, Vereador Felipe Tá Na Hora (PL), ressaltou** ser esta Câmara Municipal de Unaí (MG) uma Casa democrática. Afirmou que esta Reunião foi uma aula de democracia, onde as pessoas apresentaram posicionamentos e sugestões sem brigas pessoais. Afirmou ter sido esta Reunião um exemplo de paz e harmonia. O senhor Presidente agradeceu a presença e participação de todos e partiu para a finalização. **Encerramento:** ao dar por alcançado objetivo desta audiência pública de oportunizar o debate sobre o Projeto de Lei Ordinária n.º 36/2025, o senhor Presidente convidou a todos para a 26ª Reunião Ordinária da 1ª Sessão Legislativa da 20ª Legislatura, a ser realizada no 30 de junho de 2025, segunda-feira, às 14h (quatorze horas), neste Plenário Vereador Antônio Pereira dos Santos do Palácio José Vieira Machado, sede do Poder Legislativo do Município de Unaí (MG) e, às 17h22, declarou encerrada esta Reunião. Ata aprovada em 11 de agosto de 2025. Vereador Carlinhos Demóstenes (PL) (_____), Presidente em Exercício. Vereadora Professora Ivanilza Borges (PL) (_____), Primeira Secretária em Exercício. -.-.-.-.-