

ATA DA 8ª REUNIÃO ESPECIAL DA 1ª SESSÃO LEGISLATIVA DA 20ª LEGISLATURA DA CÂMARA MUNICIPAL DE UNAÍ, REALIZADA EM 30 DE DEZEMBRO DE 2025

Aos trinta dias do mês de dezembro 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 8ª Reunião Especial da 1ª Sessão Legislativa da 20ª Legislatura da Câmara Municipal de Unaí (MG), Reunião realizada com o objetivo de oportunizar a discussão sobre o Projeto de Lei n.º 105/2025, de autoria do Prefeito do Município de Unaí (MG), senhor Thiago Martins Rodrigues, que altera dispositivos da Lei Complementar n.º 44, de 25 de março de 2003, que dispõe sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Unaí e dá outras providências. **Presidência: Vereadora Dorinha Melgaço (Republicanos). Horário de início: 14h35. Presentes em Plenário os Vereadores:** Dorinha Melgaço (Republicanos), Carlinhos Demóstenes (PL), Professora Ivanilza Borges (PL), Aninha (Novo), Evaldo da Saúde (PSDB), João Alfredo (Novo), Nazareno Paulino (PRD), Paulo Arara (União Brasil), Paulo Cesar Rodrigues (União Brasil) e Serginho da Rádio (PL). Na ocasião o Serviço de Cerimonial desta Casa foi representado pelo Jornalista Gilcimar Nunes Barbosa que fez a acolhida, deu as boas-vindas e agradeceu a presença de todos. O Cerimonial informou que esta Reunião foi convocada por intermédio do **Edital n.º 89, de 11 de dezembro de 2025** e que tinha o objetivo de oportunizar a apresentação detalhada e a discussão sobre a alteração do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Unaí, proposta pelo Prefeito do Município de Unaí (MG), senhor Thiago Martins Rodrigues, por intermédio do Projeto de Lei n.º 105/2025, de sua autoria (Thiago). 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, Vereador Carlinhos Demóstenes (PL); **III** – a Segunda Secretária desta Casa, Vereadora Professora Ivanilza Borges (PL); **IV** – 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, neste ato representando o Prefeito do Município de Unaí (MG), senhor Thiago Martins Rodrigues, bem como representando o Conselho Municipal de Planejamento Urbano – Compur – de Unaí; **V** – o Diretor Técnico do Serviço Municipal de Saneamento Básico – Saae – de Unaí, senhor Braz Aragonez de Castro, neste ato representando o Diretor-Presidente do Saae/Unaí, senhor Willian Correa. Ao convite assentaram-se em local de destaque próximo à Mesa de Trabalho: **VI** – o Consultor Jurídico desta Casa, Servidor, Advogado Danilo Fernandes Sabino Lopes; **VII** – o Secretário-Geral desta Casa, Advogado Gustavo Valadão Valadares; **VIII** – o Assessor de Gabinete do Prefeito do Município de Unaí (MG), senhor Thiago Martins Rodrigues, senhor Douglas Marques Ferreira; **IX** – o Assessor de Assuntos Legislativos e Administrativos da Prefeitura Municipal de Unaí, Advogado Fábio Pereira de Sousa; e **IX** – o Procurador-Geral da Prefeitura Municipal de Unaí (MG), Advogado Cleber Teixeira de Sousa. Ao convite, **assentaram-se junto às suas respectivas bancadas os Vereadores:** Aninha (Novo), Evaldo da Saúde (PSDB), João Alfredo (Novo), Nazareno Paulino (PRD), Paulo Arara (União Brasil), Paulo Cesar Rodrigues (União Brasil) e Serginho da Rádio (PL). Registrado que, na oportunidade, também, estavam presentes no recinto do plenário: empresários, contadores, o Vice-Presidente de Associação de Construtores e Incorporadores, arquitetos, engenheiros civis e construtores, bem como cidadãos interessados. **Abertura:** a senhora Presidente, Vereadora Dorinha Melgaço (Republicanos), declarou aberta esta Reunião; sob a proteção de Deus e em nome do povo unaiense iniciou os trabalhos. **Em considerações iniciais** o Cerimonial informou que esta Reunião estava sendo gravada e transmitida ao vivo por intermédio do endereço eletrônico da Câmara Municipal de Unaí (MG) no seu site: <https://www.unai.mg.leg.br>. Continuando o Cerimonial ressaltou que a Lei

Municipal n.º 1.771, de 5 de outubro de 1999, prescreve que 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. Em seguida, conforme disposto na referida Lei Municipal n.º 1.771, de 1999, e conforme a programação relacionada, o Cerimonial esclareceu a todos sobre as formas de participação nesta Reunião de Audiência Pública (oral e escrita) de modo que fosse oportunizada a participação de várias pessoas de diversas correntes de opiniões e de várias formas. **Registrado que o Estatuto da Cidade, Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001**, regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal Brasileira, em vigor, estabelecendo diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. O Estatuto da Cidade, estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental. O Estatuto da Cidade exige que a lei que instituir o Plano Diretor deverá ser revista, pelo menos, a cada dez anos (§3º do seu artigo 40). **Registrado que a Lei Complementar Municipal n.º 44, de 25 de março de 2003 é a Lei que dispõe sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Unaí e dá outras providências**, sendo que, atualmente, sua revisão já está defasada em mais de duas décadas. **Registrado que o Projeto de Lei n.º 105/2025**, de autoria do Prefeito do Município de Unaí (MG), senhor Thiago Martins Rodrigues, propõe alteração em dispositivos da Lei Complementar Municipal n.º 44, de 2003, sendo que, entre as principais mudanças pontuais propostas pelo Projeto de Lei n.º 105/2025 estão: **I – prioridade para gabaritos e alturas máximas**, sendo que, em caso de divergência nos cálculos, o número de pavimentos (gabarito) e a altura máxima dos edifícios terão precedência sobre os coeficientes de aproveitamento; **II - redefinição das zonas urbanas** com uma revisão dos limites geográficos da **Zona Central (ZCE)**, da **Zona de Adensamento (ZAD)** e da **Zona de Comércio e Serviço (ZCS)**, sendo que a **ZCE** e a **ZCS** serão **ampliadas**, enquanto a **ZAD** terá seu **polígono reduzido**, como reflexo da necessidade de reorganizar o uso do solo. **III - novos limites de altura e gabarito em vias**: a proposta de lei estabelece novos tetos para o número de pavimentos e a altura máxima de construções, variando conforme a classificação da via (estruturadora, alimentadora ou local) e a zona urbana em que se encontram, **a exemplo de que**: na **Zona Central (ZCE)**, vias estruturadoras poderão ter até 16 pavimentos (48 metros de altura); e na **Zona de Adensamento (ZAD)**, vias estruturadoras terão limite de 13 pavimentos (39 metros de altura). A proposta de lei, também, prevê nova representação contemplando um representante do setor da construção civil local, indicado por entidade representativa dos profissionais, empresas ou organizações atuantes no segmento da construção civil no Município para a constituição do Conselho Municipal de Planejamento Urbano – Compur. **Aberto espaço para manifestações técnicas, fez uso da palavra o Advogado Danilo Fernandes Sabino Lopes**, Servidor, Consultor Jurídico da Câmara Municipal de Unaí (MG), pelo prazo de 20 (vinte) minutos, oportunidade em que fez um breve resumo e explanou acerca do Projeto de Lei n.º 105/2025 explicando como se deu, até esta data, e como vai seguir adiante a sua tramitação nesta Casa. Na ocasião o Danilo Fernandes afirmou ser de suma importância que toda alteração no Plano Diretor seja discutida com a sociedade, sendo que esta audiência pública abre a oportunidade de discussão democrática com todos os unaienses. Danilo Fernandes informou que: a proposta de lei foi encaminhada à esta Casa por intermédio da **Mensagem n.º 93/2025**, de autoria do Prefeito do Município de Unaí (MG), senhor Thiago Martins Rodrigues, no dia 27/11/2025; sendo que a matéria foi recebido por meio de **Despacho da Presidência desta Casa, exarado em 10/12/2025**, dentro do prazo regimental e encaminhada à Comissão de Constituição, Legislação, Justiça,

Redação e Direitos Humanos, ocasião em que foi recebida a matéria, já como Projeto de Lei n.º 105/2025, no mesmo dia (10/12/2025) pelo Presidente da referida Comissão, Vereador Professor Diego. Na oportunidade, a relatoria do Projeto de Lei n.º 105/2025, no âmbito daquela Comissão, ficou com o próprio Professor Diego. Danilo Fernandes afirmou que o Projeto de Lei n.º 105/2025 não pôde ser finalizado nesse ano de 2025 em virtude da necessária participação popular por intermédio dessa audiência pública e outras manifestações, que, também, virão em seguida. Danilo Fernandes lembrou que, em razão do recesso legislativo do mês de janeiro de 2026, o trâmite legislativo dessa matéria retornará a partir do dia 2 de fevereiro de 2026. Ressaltou que a Presidência desta Casa, de ofício, marcou a realização dessa audiência pública para oportunizar a manifestação de autoridades, de associações, entidades, da comunidade e dos cidadãos em geral sobre a matéria. Danilo Fernandes ressaltou que todos os interessados podem expor suas ideias, preocupações, apresentar, sugestões, conforme prevê a diretriz de gestão democrática prevista no **Estatuto das Cidades (Lei Federal n.º 10.257, de 10 de julho de 2001, em seus artigos 2º, inciso II, e artigo 43 inciso II)**. Danilo Fernandes explicou o que é um Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal Urbano. Afirmou que o Município de Unaí tem o seu Plano Diretor, desde o ano de 2003, aprovado na forma da **Lei Complementar Municipal n.º 44/2003**. Danilo Fernandes lembrou que a Lei Municipal do Plano Diretor (LC n.º 44/2003) sofreu diversas alterações no decorrer dos anos, o que é normal, posto que o Plano Diretor, como instrumento de crescimento da cidade não é uma lei estática, conforme disse. Danilo Fernandes ressaltou que a maioria das normas existentes no Brasil são de longa duração, sem alteração, apesar da atividade intensa de alterações legislativas, mas, que, em regra, a Lei do Plano Diretor é uma Lei muito dinâmica, que, necessariamente, deve sofrer alterações no decorrer dos anos para acompanhar a dinâmica do crescimento da cidade. Danilo Fernandes afirmou que em Unaí tem ocorrido um crescimento exponencial da cidade, tanto vertical quanto de expansão lateral, com vários bairros novos surgindo, sendo importante que o Plano Diretor acompanhe essas mudanças e sendo que essas alterações no Plano Diretor são feitas por intermédio da atividade legislativa. Danilo Fernandes lembrou que na atividade legislativa relacionada à essas mudanças do Plano Diretor existe a obrigação da abertura para a participação popular por meio de audiência pública, além do recebimento de sugestões não só na audiência pública, mas, também, por intermédio dos vereadores. Lembrou que as sugestões podem ser encaminhadas aos vereadores, que farão das sugestões emendas e subemendas a esse projeto de lei, sendo que, adiante essa proposta será votado em plenário, momento em que poderá ser aprovado ou rejeitado, tanto o projeto original quanto emendas e subemendas apresentadas, sendo que, após, caso aprovado, o projeto original, suas subemendas, emendas ou substitutivo serão encaminhados ao prefeito municipal para sanção. Ao partir para o final de sua fala o Consultor Danilo Fernandes afirmou que a parte técnica envolvendo quais são as mudanças que estão sendo apresentadas nesse Projeto de Lei n.º 105/2025 iria ser explicada pelo corpo técnico da Prefeitura Municipal de Unaí que, certamente, explicaria quais são as consequências dessas alterações que estão sendo propostas. Danilo Fernandes finalizou agradeceu à Presidência o espaço e a todos pela atenção. **O Cerimonial ressaltou que qualquer pessoa pode acompanhar essa proposta de lei e outras matérias em trâmite nesta Câmara Municipal de Unaí (MG) pelo site: sapl.unai.mg.leg.br. Neste instante, dando continuidade às manifestações técnicas, pelo prazo de 20 (vinte) minutos, fez uso da palavra o senhor José Lucas da Silva, popularmente conhecido por Zé Lucas, Secretário de Obras, Infraestrutura, Trânsito e Serviços Urbanos da Prefeitura Municipal de Unaí (MG), neste ato representando o autor do Projeto de Lei n.º 105/2025, o Prefeito do Município de Unaí (MG), senhor Thiago Martins Rodrigues, bem como representando o Conselho Municipal de Planejamento Urbano – Compur – de Unaí (MG). Na ocasião, com recursos multimídia, houve a apresentação de mapas comparativos da atual situação e da nova situação proposta por intermédio do**

Projeto de Lei n.º 105/2025. Na oportunidade, após cordiais cumprimentos, o Secretário Municipal Zé Lucas afirmou que todo o público presente é interessado nessa apresentação e discussão Projeto de Lei n.º 105/2025, que busca alterar dispositivos do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Unaí (Lei Complementar n.º 44, de 25 de março de 2003), inclusive e principalmente o empresariado, que lida com essa parte do Plano Diretor nas construções civis em Unaí, conforme disse. Inicialmente, Zé Lucas afirmou que o diálogo nesta audiência pública é para oportunizar uma discussão para que juntos, interessados e Poder Público, possam encontrar caminhos viáveis para o desenvolvimento do Município e Unaí na questão do Plano Diretor, tendo em vista a proposta apresentada à esta Casa por intermédio do, agora, Projeto de Lei n.º 105/2025. Zé Lucas afirmou serem propostas de alterações pontuais do Plano Diretor. Afirmou que, de tempo em tempo, o plano diretor demanda alterações pontuais ou significativas em função do planejamento e do desenvolvimento urbano do Município de Unaí. Ze Lucas ressaltou que essa proposta de lei específica (PL 105/2025) decorre da necessidade de adequação normativa diante do processo de verticalização das construções civis no Município de Unaí. Continuando Zé Lucas destacou que a Administração Municipal tem recebido reiteradas demandas relacionadas à implantação de habitações verticalizadas, especialmente edificações com unidades habitacionais de pequeno porte, como quitinetes e apartamentos compactos. Ressaltou que, embora o perímetro urbano do Município de Unaí seja extenso e exista debate acerca de sua ampliação, a proposta, agora em discussão, trata, especificamente, da adequação do Plano Diretor à realidade já consolidada da verticalização urbana. O Secretário Zé Lucas informou, ainda, que previsões iniciais de saturação do mercado imobiliário com a construção desse tipo de edificação não se confirmaram, uma vez que a procura por unidades menores tem se mostrado crescente, em razão de mudanças no perfil das famílias e da população, como o aumento de pessoas que residem sozinhas e a redução do tamanho dos núcleos familiares. Zé Lucas pontuou que profissionais das áreas de arquitetura, engenharia e construção civil têm buscado soluções para atender à referida demanda, acompanhando o expressivo crescimento urbano do Município de Unaí, visível em diversas regiões da cidade, seja por meio de novas edificações ou reformas. Destacou, entretanto, que o ritmo do crescimento urbano, em alguns casos, supera a capacidade de acompanhamento por parte do Poder Público, exigindo constante planejamento e busca de soluções. Zé Lucas ressaltou que as discussões acerca do Plano Diretor são recorrentes nesta Casa Legislativa em razão de sua complexidade e da necessidade de considerar múltiplos aspectos do desenvolvimento urbano, tais como mobilidade, expansão territorial, atividade econômica, comércio e prestação de serviços, enfatizando que o Plano Diretor, nos termos do Estatuto da Cidade, constitui instrumento fundamental do planejamento urbanístico municipal. Continuando Zé Lucas afirmou que esse projeto de lei trata de questões onde, atualmente, há maior demanda em Unaí, sendo que, na malha central da cidade, atualmente, tem várias zonas classificadas de forma diferente no Plano Diretor e sendo que **nessa proposta de lei está sendo apresentada possíveis alterações da zona central, na zona de adensamento e, também, da zona de comércio e serviço.** Zé Lucas ressaltou que são dois a três pontos vertentes das zonas que estão vinculados nesse projeto de lei e que vem no sentido de **na zona de comércio e serviço e na zona de adensamento sendo elevados pontos vertentes e em alguns setores destas zonas a verticalização, ampliando o gabarito, e, também, a altura máxima do edifício na zona de comércio e serviço.** Registrado que o Conselho Municipal de Planejamento Urbano – Compur–, foi criado quando da vinda da Lei Complementar n.º 44, de 25 de março de 2003, que dispõe sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Unaí. O Conselho Municipal de Planejamento Urbano – Compur–, tem caráter e funções consultivas e atribuições como avaliar, acompanhar a implantação, propor ações e decisões administrativas complementares, e tudo o mais que se fizer necessário para o aprimoramento do Plano Diretor

Urbano de Unaí. Conforme disposto na Lei Complementar n.º 44/2003, o Compur é órgão consultivo da administração municipal de Unaí, que será ouvido em toda e qualquer dúvida ou interpretação sobre o Plano Diretor Urbano de Unaí, inclusive para manifestar-se previamente sobre novos parcelamentos de solo urbano, cabendo-lhe encaminhar suas decisões para homologação do Prefeito Municipal. Continuando, o Secretário Municipal Zé Lucas afirmou que todo o conteúdo da proposta de lei em apreciação já foi discutido no âmbito do Compur. Zé Lucas ressaltou que essa mudança no aspecto da verticalização da zona de comércio e serviço, já são ações que o próprio Compur vem, há tempos, solicitando, por intermédio de suas resoluções. Dirigindo palavras ao senhor Walter Marins, profissional contador por profissão, presente no recinto do plenário, Zé Lucas afirmou que o mesmo sabe bem **que há demanda para a abertura de empresas em determinados áreas em que, de fato já existem, oficinas, serralherias, etc.**, e sendo que, naquele local, pela normas do Plano Diretor como está, as pessoas têm algumas restrições. Zé Lucas ressaltou que observadas essas demandas, foi por isso que, na zona de comércio e serviço, basicamente, **o que está sendo colocado nessa proposta de lei são alterações naquela região que abrange da Rua São João, a área das mediações do fundo do Parque de Exposição do Sindicato de Produtores Rurais de Unaí, alcançando a zona que pega toda a parte próxima do Hipermercado Mart Minas e a faixa marginal da BR-251.** Zé Lucas afirmou que esta lei vem propor uma ampliação para resolver esses tipos de gargalos que já **são demandas do próprio Compur, principalmente naquela região de loteamentos próximos do Hipermercado Mart Minas, pegando parte da Rua Águas Marinhas, da Rua Castro Alves, da Rua São João e, também, alguns setores próximos à saída para Brasília (DF), na Rua Virgílio Justiniano Ribeiro e Rua Prefeito João Costa.** Zé Lucas afirmou que feito isso, aprovada essa proposta de lei, então o Compur estará amparando por essa lei para que esses setores, também, tenha essa prerrogativa legal de manter os seus imóveis comerciais no sentido de serviços, oficinas e alguns estabelecimentos naqueles locais com essa característica. O Secretário Municipal Zé Lucas **afirmou que, nessa proposta de lei, a zona de adensamento está diminuindo no sentido de que a zona de comércio e serviço está sendo ampliada,** sendo que, por esse projeto de lei, caso aprovado, **haverá a ampliação da zona de comércio e serviço e, também, a ampliação da zona central, sendo que a zona central alcançará até a Rua Presidente Bernardes, até próximo da Rua Rio Preto e no sentido Bairro Cruzeiro.** Zé Lucas ressaltou que **essa ampliação da zona central, chegará até a Rua Ursulino Brochado e, Domingos Pinto Brochado, próximas ao Clube Itapuã; e da Rua Domingos Pinto Brochado, até a Rua Santa Luzia; sendo que da Rua Santa Luzia essa ampliação proposta vai até o Córrego Canabrava e fecha próximo do Pronto Atendimento, PA, do Hospital Municipal de Unaí,** sendo que, já, aquela área estará encontrando a zona de onde começa a zona de serviço, destacada inicialmente. Zé Lucas afirmou que o mapa anexo à essa proposta de lei, é a realidade que está, atualmente, em vigor em Unaí, sendo que nessa nova proposta a imagem apresentada na cor amarela como parte do mapa, que, agora, passou para a proposta de lei, onde seria a zona de comércio e serviço, que, ampliando, alcançou da Rua Presidente Bernardes até a Rua Santa Luzia e, também, até as proximidades do Clube Itapuã, pegando até a margem do Córrego Canabrava. Segundo Zé Lucas área da zona de adensamento, próxima da Rua Prefeito João Costa foi reduzida no mapa demonstrativo, sendo que essa área é a que está ampliando a zona de comércio e serviço, atendendo reivindicação da população daquela área naquilo que, de fato, já existe lá, que já são os comércios que não são contemplados na lei em vigor. Conforme reiterou Zé Lucas, pela proposta de lei apresentada, ampliou, também, a zona de comércio e serviço que está na Rua aos fundos do Parque de Exposições do Sindicato de Produtores Rurais de Unaí, e, também, da Cooperativa Agropecuária Unaí – Capul –, chegando até no Hipermercado Mart Minas, pegando toda a extensão da Rua São João, sendo que,

consequentemente, com essa ampliação as demais zonas como a zona de adensamento diminuiu. Zé Lucas afirmou que essa diminuição e aumento de áreas de zonas propostas veio pelo fato de que a lei atual estava com demanda para atender esses anseios da população. Asseverou que a questão de gabarito e altura máxima do prédio é uma parte mais técnica e lembrou que no recinto estavam presentes vários construtores e engenheiros, sendo que eles detém o conhecimento técnico mais apurado sobre isso e, sendo que **na proposta contida nesse projeto de lei o principal é a ampliação da verticalização**. Zé Lucas afirmou que **em relação à verticalização na zona de comércio e serviço, havia um projeto de serem alterados os gabaritos**. Prosseguindo o Secretário Municipal Zé Lucas afirmou não estarem propondo alteração de hierarquia de nenhuma das ruas estruturadoras, que, segundo afirmou, tem característica de maior gabarito e de altura do prédio. Zé Lucas asseverou que as ruas que são estruturadoras, continuam sendo; que as ruas que são alimentadoras, também, continuam sendo; e que as ruas locais, também, continuam sendo ruas locais, sendo **que a única proposta que estão apresentando é a ampliação da altura máxima do prédio na zona de Comércio e zona central para: 48m (quarenta e oito metros) na rua estruturadora**, basicamente é junto com a Avenida Governador Valadares, **e nas ruas alimentadoras passando para 39m (trinta e nove metros); nas ruas locais 33 (trinta e três metros); sendo que 48m (quarenta e oito metros) do gabarito que é a questão do número de pavimentos, que serão 16 (dezesesseis) pavimentos; sendo 13 (treze) pavimentos nas ruas alimentadoras; e 11 (onze) pavimentos nas ruas locais**. Conforme afirmou Zé Lucas, Na zona de adensamento está sendo proposto: **na rua estruturadora 39m (trinta e nove metros) a altura máxima, sendo gabarito de 13 (treze) pavimentos; nas ruas alimentadoras 33 (trinta e três metros) e gabarito de 11 pavimentos; e nas ruas locais 27m (vinte e sete metros) de altura do edifício, com nove gabaritos (nove pavimentos), sendo que na zona de comércio e serviço não está sendo apresentada nenhuma proposta nesse sentido, mas, somente ampliando o limite da zona de comércio e serviço**. O Secretário Municipal Zé Lucas lembrou haver muitas outras vertentes que precisam ser trabalhadas para dar melhoramento e, também, revisão ao Plano Diretor, sendo necessário mais tempo e dedicação para trazer um projeto mais robusto, que vai atender todo o anseio da população e dar forma aos planejamentos urbanísticos de Unaí, que cresce a todo momento. Na ocasião Zé Lucas asseverou a necessidade de crescimento ordenado da cidade de Unaí, especialmente nos setores industrial e comercial, em razão da elevada demanda de empresas por áreas adequadas, infraestrutura, energia e abastecimento de água. Ressaltou a importância da atuação conjunta entre o Poder Executivo, o Poder Legislativo, a população e o setor empresarial para a busca de soluções que promovam o desenvolvimento econômico, a geração de emprego e renda, bem como melhorias na mobilidade urbana. Informou que estão em andamento estudos e projetos voltados à questão do trânsito no Município de Unaí, salientando que o planejamento urbanístico envolve diversas vertentes e demanda estudos técnicos e legais. Destacou a existência de gargalos urbanísticos não apenas na sede do Município de Unaí, mas, também, nos Distritos de Garapuava, Boqueirão e Ruralminas, os quais necessitam de soluções específicas. Por fim, afirmou que a proposta legislativa apresentada decorre da urgência dessas demandas, ressaltando sua experiência nos trabalhos relacionados ao Plano Diretor desde o ano de 2003, e defendeu a apreciação do projeto por esta Casa Legislativa e pela população, com vistas ao recebimento de sugestões. Interveio a senhora Presidente, Vereadora Dorinha Melgaço, solicitando do Secretário Municipal Zé Lucas o envio à esta Casa por parte do Poder Executivo de estudo técnico relacionado à essa proposta de lei. Em resposta à Vereadora Dorinha Melgaço, o Secretário Municipal Zé Lucas esclareceu que as propostas constantes do Projeto de Lei nº 105/2025 foram objeto de debates técnicos no âmbito do Compur, ao longo de anos anteriores, especialmente no que se refere à verticalização urbana, fenômeno já verificado no Município de Unaí. Informou que o Compur foi

consultado, bem como entidades representativas, incluindo associações e o setor da construção civil, cujas demandas foram analisadas pelo corpo técnico municipal. Zé Lucas acrescentou que foram realizadas tratativas com a direção do Serviço Municipal de Saneamento Básico – Saae – de Unaí, envolvendo o Diretor-Presidente, senhor Willian Corrêa, e o Diretor Técnico, senhor Braz Aragonez de Castro, a fim de avaliar a viabilidade quanto às demandas de abastecimento de água e esgotamento sanitário, sendo que estudos indicaram a possibilidade de atendimento dessas demandas. Zé Lucas ressaltou, ainda, que o Poder Executivo promoveu diálogos com profissionais e especialistas da área de planejamento urbano, incluindo técnicos de outros municípios e docentes especializados, bem como reuniões nesta Casa Legislativa, visando conferir respaldo técnico e legal à proposta. Informou, por fim, que os estudos continuam em andamento no âmbito da Prefeitura Municipal de Unaí com o objetivo de aprimorar o Plano Diretor, esclarecendo que a proposição em análise trata de alteração pontual e urgente, conforme exposto na mensagem de encaminhamento do projeto de lei. Zé Lucas informou que lidam e que estão envolvidos, diretamente, no estudo e na confecção do conteúdo dessa proposta de lei em discussão a Servidora, Arquiteta, Flávia Mundim Costa Luiz Lobato; e o Servidor, Arquiteto, Pedro Artur Viana Borges. Na oportunidade Zé Lucas justificou a ausência da Servidora, Arquiteta, Flávia Mundim informando que a mesma estava em tratamento de saúde pessoal, e fazendo alguns exames nesta data; e justificou a ausência do Servidor Arquiteto, Pedro Artur Viana Borges informando que o mesmo estava de férias, sendo esses os motivos pelos quais não estavam presentes nesta Reunião. O Secretário Municipal Zé Lucas informou, ainda, que o Poder Executivo Municipal de Unaí vem trabalhando, há anos, nesse projeto de lei, destacando que já existe entendimento técnico consolidado, fruto de estudos anteriormente realizados com o Engenheiro Doutor João Batista e com o Professor Frederico Flósculo, Arquiteto e Urbanista, estudos que subsidiaram a elaboração da proposta de lei apresentada, conforme disse. **Em seguida, dando continuidade às manifestações técnicas,** pelo prazo de 20 (vinte) minutos, também, **fez uso da palavra o senhor Braz Aragonez de Castro,** Diretor Técnico do Serviço Municipal de Saneamento Básico – Saae – de Unaí, neste ato representando o seu Diretor-Presidente do Saae/Unaí, senhor Willian Correa. Na ocasião o senhor Braz Aragonez informou que a autarquia tem acompanhado de forma permanente o crescimento urbano do Município de Unaí, tanto vertical quanto horizontalmente, ressaltando a preocupação com o abastecimento de água e o tratamento de esgoto. Destacou que o Saae de Unaí encontra-se em situação confortável quanto à capacidade operacional dos serviços de abastecimento de água e tratamento de esgoto. Esclareceu que a atual Estação de Tratamento de Água – ETA – opera com vazão aproximada de 290 (duzentos e noventa) litros por segundo, possuindo capacidade instalada para até 350 (trezentos e cinquenta) litros por segundo, podendo alcançar até 400 (quatrocentos) litros por segundo mediante ajustes técnicos, o que garante o abastecimento da população da cidade de Unaí por longo prazo. O senhor Braz Aragonez mencionou, ainda, investimentos realizados em gestões anteriores que contribuíram para a atual estrutura do sistema de captação e tratamento de água. No que se refere ao esgotamento sanitário, informou que está prevista a ampliação do sistema, com licitação marcada para o dia 29 do próximo mês, destinada à construção da segunda lagoa de tratamento de esgoto, o que representará aumento aproximado de 50% (cinquenta por cento) na capacidade de tratamento. Destacou que as redes de coleta e condução atualmente operam com cerca de 50% (cinquenta por cento) de sua capacidade. O Diretor Técnico Braz Aragonez esclareceu que os problemas pontuais de transbordamento ocorrem, principalmente, no período chuvoso, em razão de ligações irregulares de águas pluviais na rede de esgoto, e reforçou a importância da conscientização da população quanto a essa prática. Por fim, Braz Aragonez informou que o Saae de Unaí possui projetos em andamento para a setORIZAÇÃO do abastecimento de água em toda a cidade, o que trará modernização tecnológica para a autarquia Saae de Unaí e a adoção de

alternativas como estações compactas de tratamento de esgoto em bairros próximos ao Rio Preto, visando reduzir custos energéticos com bombeamento. O senhor Braz Aragonez finalizou a sua fala colocando-se à disposição para prestar esclarecimentos adicionais aos presentes. Em seguida, **aberto espaço para manifestações dos Vereadores desta Casa, fizeram uso da palavra os seguintes parlamentares: 1) Carlinhos Demóstenes (PL); 2) Paulo Arara (União Brasil); 3) Evaldo da Saúde (PSDB); 4) João Alfredo (Novo); 5) Nazareno Paulino (PRD).** **No uso da palavra o Vice-Presidente desta Casa, Vereador Carlinhos Demóstenes,** questionou o representante do Saae de Unaí, senhor Braz Aragonez, e lhe solicitou informações acerca da atual capacidade do sistema municipal de abastecimento de água e de esgotamento sanitário, especialmente quanto ao número estimado de habitantes que o Município de Unaí pode atender, considerando o crescimento urbano e a implantação de novos empreendimentos imobiliários. O Vereador Carlinhos Demóstenes destacou que tais informações são relevantes para subsidiar a análise do Projeto de Lei n.º 105/2025, em especial por parte do setor empresarial e da construção civil. **Ao responder ao Vereador Carlinhos Demóstenes,** o senhor Braz Aragonez reiterou que o sistema de captação e a Estação de Tratamento de Água do Município de Unaí já passaram por ampliações, encontrando-se atualmente com capacidade adequada para atender ao crescimento urbano. Informou que a principal demanda atual refere-se à ampliação das linhas de distribuição de água, estando em execução a construção de uma nova adutora destinada ao abastecimento dos bairros localizados após o Rio Preto, bem como projeto já elaborado para implantação de rede de distribuição da Estação de Tratamento até o setor de Mansões, onde será construído reservatório com capacidade de 1.000.000 (um milhão) de litros de água. O senhor Braz Aragonez destacou que tal obra permitirá aliviar as redes existentes que, atualmente, abastecem o centro da cidade. Esclareceu, ainda, que aproximadamente 30% (trinta por cento) do abastecimento atual é direcionado aos Bairros Canaã, Novo Horizonte e bairros adjacentes, e que a nova rede reduzirá significativamente a carga sobre as adutoras que atendem a região central do Município de Unaí. O senhor Braz Aragonez ressaltou que, considerando o prazo necessário para a eventual construção dos novos empreendimentos previstos no projeto de lei em análise, o Saae de Unaí dispõe de tempo hábil para executar as obras de infraestrutura necessárias, garantindo o atendimento adequado às demandas futuras. **No uso da palavra o Vereador Paulo Arara** agradeceu o Poder Executivo de Unaí na pessoa do Secretário Municipal Zé Lucas. Agradeceu o senhor Braz Aragonez e os empresários presentes no recinto. Lembrou que em ano passado em que era (Paulo) Presidente desta Casa veio à esta Casa para deliberação projeto de lei propondo liberação para fazer prédio de 10 (dez) lajes em local de bairro de moradia. Asseverou que, ainda hoje, há vários bairros em Unaí que não têm condição de ser feito prédio com dez lajes. Lembrou que o prefeito municipal à época retirou o referido projeto de lei. Paulo Arara afirmou a sua qualidade pessoal de profissional telhadista, mestre de obras e construtor. Ressaltou a necessidade e afirmou que revisar o Plano Diretor inteiro custa caro e leva tempo, mas que esse projeto de lei muito ajudará Unaí. Lembrou que o atual Plano Diretor, como está, não atende Unaí 100% (cem por cento). Ressaltou a necessidade urgente do projeto de construção da segunda lagoa de tratamento de esgoto. Agradeceu o prefeito municipal por ter enviado essa proposta de lei de alteração do Plano Diretor à esta Casa, projeto que, conforme disse, está adequando, arrumando e organizando para Unaí poder crescer, pelo menos nessa parte relacionada às alterações apresentadas no projeto de lei. **No uso da palavra o Vereador Evaldo da Saúde** apresentou preocupação relacionada ao crescimento das construções verticais no Município Unaí, especialmente quanto à insuficiência de vagas de estacionamento e garagens nos empreendimentos imobiliários. Destacou que a ausência de infraestrutura adequada tem ocasionado o aumento de veículos estacionados nas vias públicas, impactando na mobilidade urbana. Asseverou que o Município de Unaí enfrenta dificuldades relacionadas ao trânsito, agravadas pela inexistência de legislação específica para sua

regulamentação, o que torna a situação, ainda, mais complexa, conforme disse. O Vereador Evaldo da Saúde finalizou a sua fala enfatizando a necessidade de maior atenção às exigências de vagas de garagem nos novos empreendimentos, como forma de minimizar os problemas de estacionamento e circulação de veículos na cidade. **No uso da palavra o Vereador João Alfredo** afirmou que, diante de tantas preocupações e questionamentos, a fala do representante do Saae de Unaí, nesta oportunidade, trouxe tranquilidade, principalmente em relação à capacidade do abastecimento de água, em relação ao tratamento do esgoto e à questões ambientais. Parabenizou todo o pessoal do Saae de Unaí no nome do senhor Braz Aragonez. Agradeceu, também, a presença do Secretário Municipal Zé Lucas nesta Reunião. **Ao responder questionamento apresentado pelo Vereador João Alfredo, o Secretário Municipal Zé Lucas esclareceu que** o Município de Unaí, ainda, não dispõe de zona urbana voltada a ações relacionadas ao Programa Minha Casa, Minha Vida, bem como a possibilidade de implantação de empreendimentos habitacionais de menor custo, como edificações multifamiliares, em Bairros como Mamoeiro, Santa Clara e Politécnica e ou em áreas localizadas após o Rio Preto. Lembrou que não houve reserva de zoneamento específico à Habitação de Interesse Social, não tendo sido implementado nenhum, desde a edição da Lei Complementar nº 44/2003 (que trata do Plano Diretor). Zé Lucas informou que há áreas com potencial para implantação desse tipo de zoneamento, especialmente na região situada após a ponte, no sentido do trevo de acesso ao Distrito de Garapuava, considerando a extensa área territorial, ainda, disponível para expansão urbana. Ressaltou a necessidade de atender à população de baixa renda, destacando, entretanto, que o Município de Unaí possui limitada disponibilidade de terrenos próprios, sendo de propriedade privada a maior parte das áreas aptas à ocupação. Acrescentou que existem estudos técnicos preliminares sobre o tema e que a legislação vigente, por meio do Plano Diretor e do Compur, permite suprir omissões legais quanto à definição de índices urbanísticos específicos, inclusive com a possibilidade de loteamentos com áreas menores, voltados ao atendimento habitacional de interesse social. Por fim, Zé Lucas informou que a Administração Municipal está trabalhando para, em momento oportuno, apresentar proposta normativa para criação de Zona de Interesse Social, com previsão de encaminhamento à esta Câmara Municipal para apreciação e debate no próximo exercício legislativo. Em outra resposta Zé Lucas esclareceu ao Vereador João Alfredo que a legislação vigente não prevê, de forma expressa, a possibilidade de implantação de empreendimentos de habitação popular, no modelo de edificações multifamiliares, como kitnets, em eventual Zona de Interesse Social em Unaí, cabendo ao Compur deliberar sobre eventuais omissões ou necessidades de adequação normativa. Informou que a matéria deve ser submetida à análise do Compur, o qual poderá avaliar a viabilidade da proposta, considerando as demandas existentes. Zé Lucas acrescentou que, em seu entendimento pessoal, há possibilidade de discussão acerca da construção de edificações na zona de expansão urbana, especialmente em áreas próximas ao Bairro Mamoeiro, desde que a proposta seja devidamente analisada e referendada pelo Compur, observada a legislação aplicável. **Ao responder questionamento do Vereador Nazareno Paulino, o Secretário Municipal Zé Lucas afirmou que** em bairros como o Bairro Cachoeira, há vias com larguras adequadas, especialmente após intervenções como a retirada de canteiros centrais. Ressaltou, entretanto, que situações de inadequação viária ocorrem em diversas cidades do país, muitas vezes em razão do crescimento urbano impulsionado pela iniciativa privada ocorrer em ritmo mais acelerado que o planejamento e a execução das ações pelo Poder Público. Reconheceu que há viabilidade técnica quanto à possibilidade da ampliação da área central com a inclusão de mais um quarteirão na região da Rua Frei Cecílio, nas proximidades da Delegacia de Polícia Civil, desde que precedida de estudos específicos, ressaltando a necessidade de cautela, planejamento e avaliação técnica para assegurar a sustentabilidade urbana, coordenada, visando evitar expansão desordenada. Zé Lucas reiterou que a proposta atualmente em discussão, que amplia a zona central

até na Rua Santa Luzia do Bairro Cachoeira, representa, no entendimento técnico da Administração Municipal de Unaí, o limite viável para o momento, destacando que eventuais ampliações adicionais poderão ser analisadas futuramente, a depender de encaminhamento da demanda aos órgãos competentes para discussão, estudos técnicos, interpretação legislativa e deliberação desta Câmara Municipal. Na ocasião Zé Lucas cumprimentou e agradeceu, também, a presença do senhor Crozeir Luiz da Silva, Servidor, Oficial do Ministério Público (MG) atuante na Secretaria das Promotorias de Justiça da Comarca de Unaí (MG), presente no recinto. **Na oportunidade o Vereador Nazareno Paulino ressaltou** haver a expectativa de implantação de uma terceira ponte naquela região da Rua Frei Cecílio, o que tende a intensificar o fluxo de veículos e a ocupação urbana, ressaltando a necessidade de que o crescimento da cidade ocorra de forma ordenada e planejada. Enfatizou, ainda, a importância do adequado dimensionamento das vias públicas, a fim de evitar problemas futuros de mobilidade urbana decorrentes de planejamento insuficiente. Por fim, o Vereador Nazareno Paulino apontou para a necessidade de adoção de planejamento urbano eficiente, reforçando que o desenvolvimento de Unaí seja conduzido com organização, prevenção de gargalos viários e atenção à qualidade de vida da população. Em seguida, **aberto o espaço para manifestações do público, na ocasião fizeram uso da palavra: a)** senhora Gisele Tonin Gerkivas, Arquiteta e Urbanista; **b)** senhor Paulo Melo, Professor; **c)** senhor Ilton Tomaz, Vice-Presidente de Associação de Construtores e Incorporadores de Unaí; **d)** senhor Auro Sergio de Oliveira, Fiscal de Meio Ambiente; e **e)** Bruno de Oliveira Rocha, Assessor de Gabinete Parlamentar na Câmara Municipal de Unaí (MG). **No uso da palavra a senhora Gisele Tonin** Gerkivas, Arquiteta e Urbanista, argumentou e manifestou entendimento favorável à continuidade e conclusão da proposta de lei em discussão, destacando que o projeto atende anseios de profissionais das áreas de arquitetura, urbanismo, construção civil, bem como de outros setores, como saúde e educação. Ressaltou, entretanto, que essa proposta de lei promove, apenas, alterações pontuais, restritas aos gabaritos de altura das edificações, sem contemplar outros índices urbanísticos relevantes, conforme disse. Na oportunidade, **ao responder a questionamento apresentado pela senhora Gisele Tonin Gerkivas, o Secretário Municipal Zé Lucas afirmou que** a questão dos índices e controles urbanísticos é motivo de preocupação recorrente entre os profissionais da área técnica. Informou que o Município de Unaí possui coeficiente de aproveitamento elevado em comparação a outras cidades, destacando que, enquanto em Unaí o índice chega a aproximadamente 6,5, (seis vírgula cinco) em outros municípios esse coeficiente de aproveitamento gira em torno de 2,5 (dois vírgula cinco). Zé Lucas ressaltou que o projeto em análise não propõe alteração desses índices, tampouco trata de instrumentos como a outorga onerosa do direito de construir. Zé Lucas esclareceu que permanecem inalterados os parâmetros urbanísticos atualmente vigentes, tais como recuos laterais, recuos frontais e recuos de fundo, bem como as diretrizes relativas às vias estruturadoras e alimentadoras. Zé Lucas acrescentou que, em terrenos de menor dimensão, eventuais limitações construtivas deverão ser observadas no momento da aprovação dos projetos, podendo exigir áreas maiores para atendimento de índices urbanísticos necessários. Ao final de outros argumentos, Zé Lucas asseverou que cada projeto submetido à aprovação deverá atender, de forma individualizada, às exigências técnicas relativas à iluminação, ventilação e demais impactos urbanísticos, assegurando a análise caso a caso, conforme as características do terreno e da edificação proposta. Informou, ainda, que a Administração Municipal reconhece a necessidade de aprimoramento da legislação urbanística e que está trabalhando para, futuramente, apresentar proposta mais robusta e abrangente sobre o tema. **A senhora Gisele Tonin destacou** a necessidade de compatibilização entre as propostas de alterações apresentadas ao Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Unaí (Lei Complementar n.º 44, de 25 de março de 2003) e o **Código de Obras do Município de Unaí (Lei Complementar Municipal n.º 2, de 13 de junho de 1991, instituiu o Código de Obras do**

Município de Unaí (MG)). Gisele Tonin ressaltou, ainda, que a definição de gabaritos de altura, sem a correspondente adequação de índices urbanísticos, tais como taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento, pode gerar conflitos na aplicabilidade da legislação, especialmente na análise e aprovação de projetos arquitetônicos. A Arquiteta e Urbanista apontou, ainda, para dificuldades práticas enfrentadas, atualmente, como limitações para a execução de subsolos destinados a vagas de garagem, o que compromete a viabilidade de edificações verticalizadas e o atendimento às exigências de estacionamento, em razão das restrições impostas pelo Código de Obras vigente em Unaí. **Em resposta à senhora Gisele Tonin, o Secretário Municipal Zé Lucas reconheceu** a pertinência das observações feitas pela Arquiteta e Urbanista e informou que há preocupação da Administração Municipal de Unaí em promover a harmonização entre o Plano Diretor e o Código de Obras de Unaí, este último, também, considerado defasado, por ser oriundo de legislação do ano de 1991 (Lei Complementar n.º 2, de 1991). Zé Lucas informou, ainda, que existe intenção de encaminhar, no próximo exercício, proposta de revisão do Código de Obras à apreciação desta Câmara Municipal, de modo a assegurar coerência normativa e efetividade na aplicação das regras urbanísticas. **Na ocasião em que fez uso da palavra o senhor Paulo Melo,** professor e morador do Bairro Cachoeira, apresentou questionamentos relacionados ao planejamento urbano e à sustentabilidade do Município de Unaí. Inicialmente, Paulo Melo lembrou debates ocorridos sobre o Plano Diretor em conferências municipais realizadas em anos anteriores, especialmente no que se refere à necessidade de estudos sobre a qualidade da água, incluindo análises de metais pesados, solicitando esclarecimentos quanto à realização e à divulgação desses exames (análises) por parte do Serviço Municipal de Saneamento Básico – Saae – de Unaí. Paulo Melo, também, manifestou preocupação com a largura das vias públicas nos novos loteamentos, destacando que tem ocorrido a predominância de ruas com aproximadamente 7m (sete metros), o que compromete a mobilidade urbana e a sustentabilidade da cidade, conforme disse. Paulo Melo apontou problemas recorrentes relacionados à drenagem pluvial na cidade de Unaí, citando exemplos de vias que demandam constantes intervenções em razão de alagamentos e danos ao pavimento, bem como impactos causados pelo escoamento de águas pluviais em áreas residenciais. Continuando, Paulo Melo ressaltou a importância de planejamento urbano integrado e de longo prazo, afirmando que o Plano Diretor constitui instrumento central para a organização do crescimento do Município de Unaí. Asseverou que alterações no Plano Diretor sejam precedidas de estudos técnicos consistentes, amplamente divulgados à sociedade, com a devida responsabilidade técnica (RT), de modo a assegurar transparência, credibilidade e sustentabilidade das decisões adotadas. Por fim, Paulo Melo reiterou solicitação de esclarecimentos específicos acerca da realização de exames, análises e estudos sobre a qualidade da água fornecida em Unaí, sobre o planejamento e execução das obras de drenagem e pavimentação, bem como da viabilidade técnica de soluções relacionadas ao uso de subsolos, reiterando a necessidade de aprofundamento do debate sobre o planejamento urbano do Município de Unaí. **Ao responder o senhor Paulo Melo, o senhor Braz Aragonez afirmou que** em relação à qualidade da água distribuída no Município de Unaí, as análises realizadas pelo Saae de Unaí ocorrem de forma periódica e que os resultados encontram-se em conformidade com os parâmetros estabelecidos por Portaria relacionada do Ministério da Saúde, sendo que as análises são realizadas por laboratório especializado sediado em Belo Horizonte (MG). Em relação à questão específica de verificação de metais pesados na água fornecida em Unaí, o senhor Braz Aragonez respondeu que, no momento, não tinha informação detalhada sobre o assunto e comprometeu-se a consultar o setor técnico responsável no Saae e, posteriormente, responder e disponibilizar os esclarecimentos necessários sobre o assunto. Por fim, o senhor Braz Aragonez ressaltou que, de modo geral, os controles de qualidade da água atendem integralmente às exigências legais e sanitárias vigentes. **No uso da palavra o senhor Paulo Melo** destacou que, em debates anteriores,

foi abordada a necessidade de realização de análises específicas para detecção de metais pesados na água distribuída em Unaí, ressaltando que tais substâncias são apontadas como potenciais agentes causadores de câncer. Paulo Melo relatou ter sugerido, em conferências anteriores na área da saúde, a realização periódica dessas análises, preferencialmente em diferentes períodos do ano, a fim de possibilitar avaliações mais precisas e abrangentes da qualidade da água. Paulo Melo reiterou essa sugestão e asseverou que alterações no Plano Diretor impactam diretamente a estrutura urbana e a qualidade de vida da população, atingindo de forma ampla toda a coletividade, conforme disse. **Na ocasião em que fez uso da palavra o senhor Ilton Tomaz**, Vice-Presidente de Associação de Construtores e Incorporadores de Unaí informou que a associação já teve reuniões com o Secretário Municipal Zé Lucas, nas quais foram apresentadas sugestões e contribuições acerca de alterações propostas para o Plano Diretor. Parabenizou o Poder Executivo de Unaí pela iniciativa da proposta de lei enviada à esta Casa e manifestou expectativa pela aprovação do projeto de lei (PL n.º 105/2025), destacando que, embora as alterações sejam pontuais, representam avanço relevante, considerando que a revisão integral do Plano Diretor demanda tempo e elevados custos. Ressaltou a importância da construção civil para a economia local, com geração de empregos e movimentação econômica. O senhor Ilton Tomaz apontou para o elevado valor dos terrenos, especialmente na região central, o que, segundo afirmou, tem impactado e contribuído, diretamente, para o alto custo das obras e, conseqüentemente, o preço final dos imóveis. Ilton Tomaz defendeu que a ampliação do gabarito permitirá a diluição do custo dos terrenos, contribuindo para a redução do valor dos imóveis ao consumidor final, beneficiando a população em geral. Em relação às vagas de garagem, Ilton Tomaz afirmou que a legislação vigente já estabelece critérios que condicionam a aprovação dos projetos à disponibilidade adequada de estacionamentos, de modo que terrenos que não comportem tais exigências não viabilizam edificações de maior altura. **Na oportunidade em que fez uso da palavra o senhor Auro Sergio de Oliveira**, Servidor, Fiscal de Meio Ambiente da Prefeitura Municipal de Unaí (MG), manifestou preocupação quanto à existência e ao alcance de estudos técnicos que subsidiaram a confecção do Projeto de Lei n.º 105/2025, especialmente no que se refere aos impactos ambientais decorrentes do aumento do gabarito das edificações e da conseqüente elevação da densidade populacional nas áreas afetadas. O senhor Auro Sergio questionou sobre se foram realizados ou se estão previstos estudos ambientais específicos, considerando a ampliação das Zonas de Comércio e Serviços (ZCS) e a possível redução de áreas atualmente classificadas como Zona de Interesse Ambiental (ZIA). Por fim, Auro Sergio indagou, ainda, sobre se há compatibilidade das alterações propostas com legislação ambiental municipal e com o Código de Obras de Unaí. **Ao responder ao senhor Auro Sergio de Oliveira o Secretário Municipal Zé Lucas afirmou que** o secretário de meio ambiente, também, já participou de reuniões relacionadas à discussão dessa proposta de lei (PL n.º 105/2025). Continuando esclareceu que a Administração Municipal de Unaí tem ciência das preocupações relacionadas aos impactos ambientais decorrentes das alterações propostas, especialmente no que se refere ao lençol freático e às condições do subsolo em determinados pontos do Município de Unaí. Informou que tais questões vêm sendo objeto de atenção por parte do Poder Executivo de Unaí, em razão de demandas apresentadas por moradores de diversas localidades. Zé Lucas ressaltou que, embora a atual gestão esteja há pouco tempo à frente da Administração, as demandas da população são antigas e crescentes, motivo pelo qual as questões ambientais têm sido tratadas com prioridade. Destacou, ainda, seu posicionamento favorável à defesa ambiental e informou que estão sendo realizados estudos técnicos, com a participação da Secretaria Municipal de Meio Ambiente de Unaí, cujos documentos serão juntados ao processo dessa proposta de lei, conforme solicitado pela Presidência desta Casa. Zé Lucas reiterou que o Projeto de Lei n.º 105/2025 em discussão trata de alterações pontuais, fundamentadas em estudos anteriormente elaborados, os quais foram revisados e

aprimorados pela equipe técnica da atual gestão. Esclareceu que, no entendimento do Poder Executivo de Unaí, a proposta encontra-se dentro dos parâmetros técnicos necessários para apreciação pelo Poder Legislativo, sem prejuízo de eventuais análises e ou diligências complementares que venham a ser realizadas pela Câmara Municipal. Por fim, Zé Lucas reconheceu a pertinência das preocupações apresentadas, colocando-se à disposição para esclarecimentos adicionais e para o diálogo institucional. **No uso da palavra o senhor Bruno de Oliveira Rocha**, Assessor de Gabinete Parlamentar na Câmara Municipal de Unaí (MG), manifestou-se parabenizando a Presidência desta Casa pela realização desta audiência pública, destacando a relevância do debate diante do crescimento acelerado do Município de Unaí. Em sua fala Bruno de Oliveira reiterou que o Projeto de Lei n.º 105/2025 trata de alteração pontual do Plano Diretor, não configurando revisão integral do instrumento de planejamento, momento em que questionou quando será encaminhada ao Legislativo proposta de revisão completa do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano do Município de Unaí. Registrado que **a Lei 12.587, de 3 de janeiro de 2012**, instituiu as diretrizes da Política Nacional de Mobilidade Urbana, estabelecendo diretrizes para o transporte nos municípios, priorizando modos não motorizados e transporte público coletivo sobre o individual, com foco em sustentabilidade, acessibilidade e integração, exigindo que cidades com mais de 20 (vinte) mil habitantes, ou integrantes de regiões metropolitanas, elaborem o Plano de Mobilidade Urbana (PMU). Na oportunidade o senhor Bruno de Oliveira questionou sobre a inexistência do Plano de Mobilidade Urbana de Unaí, asseverando que o prazo legal a elaboração e aprovação da lei relacionada expirou em abril do ano de 2025 para municípios com até 250.000 (duzentos e cinquenta mil) habitantes, referindo-se ao disposto no **inciso II do § 4º do artigo 24 da Lei 12.587, de 2012**. Bruno de Oliveira questionou sobre quando será apresentado o Plano de Mobilidade Urbana de Unaí, e por que não foi encaminhado de forma conjunta com a alteração ora proposta para o Plano Diretor, considerando a vocação do Município de Unaí para o uso de bicicletas e a necessidade de planejamento adequado para pedestres, ciclistas e trânsito em geral, conforme disse. Por fim, Bruno de Oliveira asseverou a ausência de instrumentos legais voltados à preservação da identidade histórica e cultural dos bairros de Unaí, ressaltando que o ordenamento territorial atual prioriza critérios socioeconômicos, em detrimento da memória e das características culturais locais. Na ocasião Bruno de Oliveira questionou sobre quando será apresentado projeto de lei específico para regulamentação e reconhecimento dos bairros, visando à proteção do patrimônio histórico e cultural do Município de Unaí (MG). **Ao responder o senhor Bruno de Oliveira Rocha, o Secretário Municipal Zé Lucas afirmou que** que já existem estudos técnicos, previamente elaborados por empresa contratada em gestões anteriores, os quais subsidiaram os trabalhos da equipe técnica da Prefeitura Municipal de Unaí na elaboração de propostas relacionadas a alterações do Plano Diretor. Informou que tais estudos encontram-se disponíveis na Administração Municipal de Unaí e poderão ser aproveitados, total ou parcialmente, em futuras revisões do Plano Diretor. Zé Lucas ressaltou que, em razão da elevada demanda administrativa atual, não é possível estabelecer data precisa para o encaminhamento da revisão integral do Plano Diretor e ou do Plano de Mobilidade Urbana de Unaí, havendo, contudo, a expectativa de que tais revisões possam ser conduzidas ao longo do exercício do ano de 2026, conforme orientação e solicitação do atual Prefeito do Município de Unaí (MG), senhor Thiago Martins Rodrigues. Quanto à Lei de Bairros e à preservação histórico-cultural, Zé Lucas reconheceu a pertinência da preocupação apresentada pelo senhor Bruno de Oliveira, destacando que o Município de Unaí carece de estrutura técnica e administrativa suficiente para implementação imediata de legislação específica voltada à proteção do patrimônio histórico e cultural, sobretudo diante do crescimento urbano e da modernização da cidade, que já resultaram na demolição de edificações antigas. Ao final Zé Lucas ponderou que a elaboração de propostas dessa natureza demanda amplo debate

institucional e legislativo, ressaltando, inclusive, que iniciativas relacionadas à regulamentação de bairros e à preservação histórico-cultural podem ser objeto de proposição por parte do Poder Legislativo. **Manifestou, novamente, o senhor Bruno de Oliveira, momento em que afirmou que** a iniciativa de proposta de lei relativa à preservação cultural é de competência privativa do Poder Executivo, não cabendo ao Poder Legislativo a iniciativa nesse caso, ressaltando que a instituição de lei de bairros, sim, admite iniciativa legislativa diversa. Bruno de Oliveira afirmou que material e estudo relacionados à uma possível proposta de lei de bairros já foram apresentados ao Prefeito Municipal, bem como discutida com técnicos do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE –, os quais disponibilizaram a malha territorial existente do Município de Unaí, elaborada periodicamente. Bruno de Oliveira asseverou que, entretanto, até o momento, não houve retorno ou avanço concreto quanto à determinação de estudos para implantação da referida legislação relacionada. Bruno de Oliveira manifestou preocupação com as alterações contínuas na configuração urbana e cultural dos bairros, decorrentes do crescimento da construção civil, destacando que o desenvolvimento desordenado pode comprometer a preservação da memória histórica e cultural do Município de Unaí. Ao final o senhor Bruno de Oliveira Rocha defendeu que a discussão do Plano Diretor, do Plano de Mobilidade Urbana e da Lei de Bairros ocorra de forma integrada, ainda que por meio de projetos distintos, com ampla participação social, mediante audiências públicas, atuação do Conselho Municipal de Planejamento Urbano – Compur –, dos demais conselhos existentes e da realização de ações comunitárias, inclusive reuniões itinerantes, visando ao levantamento histórico e à produção de material técnico qualificado a ser encaminhado a esta Casa Legislativa. **O Cerimonial ressaltou que** esta audiência pública foi amplamente divulgada em rádio, por intermédio de carro de som nas ruas, e pelas páginas oficiais desta Casa. Agradeceu a todos, em nome da Mesa Diretora da Câmara Municipal de Unaí (MG) pela contribuição com esta Casa para o cumprimento da lei, posto ser esta Casa quem tem competência legal para a realização de audiências públicas, conforme disse. **Em considerações finais** a senhora Presidente, Vereadora Dorinha Melgaço, reiterou o convite aos presentes interessados a se manifestassem, ressaltando a importância da participação popular para o aprimoramento dos trabalhos legislativos desta Casa. Agradeceu a presença, a participação e as contribuições de todos, destacando a qualidade técnica das manifestações ocorridas. Destacou que a realização desta Reunião de Audiência Pública e a discussão do Projeto de Lei n.º 105/2025 marca o início do processo de sua análise legislativa, afirmando que esta Câmara Municipal, certamente, contribuirá de forma responsável para o aperfeiçoamento dessa proposta de lei. Dorinha Melgaço enfatizou a necessidade de crescimento ordenado do Município de Unaí, ponderando que, embora a iniciativa privada atue com maior celeridade, o Poder Público deve observar os trâmites legais, atuando com cautela e planejamento. Por fim, reafirmou que esta Câmara Municipal permanece aberta ao diálogo e à participação da sociedade. **Encerramento:** ao dar por alcançado objetivo desta audiência pública de oportunizar o debate sobre o Projeto de Lei Ordinária n.º 105/2025, a senhora Presidente, Vereadora Dorinha Melgaço, convidou a todos para a 10ª Reunião Extraordinária da 1ª Sessão Legislativa da 20ª Legislatura, a ser realizada nesta data, a partir das 19h45, neste mesmo Plenário Vereador Antônio Pereira dos Santos do Palácio José Vieira Machado, sede do Poder Legislativo do Município de Unaí (MG) e, às 16h28, declarou encerrada esta Reunião. Ata aprovada em 2 de fevereiro de 2026. Vereador Carlinhos Demóstenes (PL) (_____), Presidente. Vereadora Ivanilza Borges (PL) (_____), Primeira Secretária.