

OFÍCIO Nº 018/2026 – CODEM

João Pinheiro – MG, 31 de agosto de 2026.

À

LÍDER ENGENHARIA E PLANEJAMENTO DE CIDADES LTDA.

A/C: Senhor Tito Sampaio

Assunto: Aprovação técnica do Produto III do Plano Diretor Municipal de João Pinheiro/MG, com ressalva, e encaminhamento para entrega formal à Secretaria Municipal de Planejamento, Orçamento e Gestão.

Senhor Tito,

O Conselho de Desenvolvimento Econômico de João Pinheiro – CODEM comunica que o Plenário, em deliberação eletrônica realizada entre 26 e 28 de agosto de 2026, registrada na Ata nº 013/2026, aprovou tecnicamente, por unanimidade dos votantes, a versão final consolidada do Produto III – Diretrizes e Propostas para uma Cidade Sustentável.

A aprovação decorre da conferência item a item das solicitações formuladas pelo CODEM por meio dos Ofícios nº 009, 010, 011, 012, 013 e 017/2026, tendo o Conselho constatado o atendimento integral, com destaque para a consolidação dos 31 Projetos Estruturantes em capítulo próprio, a fixação da largura mínima obrigatória de 12,00 metros para as vias locais dos novos loteamentos e parcelamentos urbanos, a revisão dos capítulos de parcelamento do solo e sistema viário e a delimitação das funções institucionais da Secretaria Municipal de Planejamento, Orçamento e Gestão, do CODEM e da Câmara Técnica do Plano Diretor – CONCIDADES.

O CODEM registra o empenho técnico da Líder Engenharia na incorporação das contribuições apresentadas ao longo do processo de revisão.

1. RESSALVA ÚNICA – PARÂMETRO DE CAIXA VIÁRIA PARA GABARITO MÁXIMO

A aprovação técnica é acompanhada de uma única ressalva, já tratada com essa empresa por meio eletrônico em 28 de agosto de 2026 e prontamente acolhida, cuja correção deverá ser realizada antes da consolidação definitiva do documento. O presente ofício tem por finalidade formalizá-la e delimitar com precisão os pontos em que o parâmetro deve ser alterado.

Os quadros de parâmetros urbanísticos do Produto III apresentam nota condicionando a utilização do gabarito máximo das edificações à localização em vias coletoras, arteriais ou com largura de caixa viária mínima de 13,00 metros. A nota consta, com idêntica redação, nos quadros das seguintes zonas:

I – Zona Residencial 1 – ZR1;

II – Zona de Uso Misto – ZUM;

III – Zona de Comércio e Serviços 2 – ZCS2;

IV – Zona de Preservação Histórica – ZPH.

Solicita-se a substituição do parâmetro de 13,00 metros por 12,00 metros nas quatro ocorrências.

A alteração é necessária pelas seguintes razões:

I – o Município não dispõe de vias com padrão de 13,00 metros, de modo que a exigência, na prática, inviabilizaria a utilização do gabarito máximo em toda a malha urbana existente;

II – o próprio Produto III estabeleceu 12,00 metros como largura mínima obrigatória das vias locais dos novos loteamentos e parcelamentos urbanos, de forma que a manutenção de exigência de 13,00 metros criaria parâmetro superior ao padrão viário definido pelo próprio documento, sem correspondência com o planejamento adotado;

III – a uniformização em 12,00 metros assegura coerência interna entre o padrão viário, o zoneamento e os parâmetros de ocupação, evitando interpretações divergentes na aplicação futura da legislação urbanística.

Registra-se que a comunicação eletrônica anterior indicou as páginas 61, 65, 67 e 71 da minuta da Lei de Uso e Ocupação do Solo, integrante do Produto IV, na qual a mesma nota é reproduzida. A correção deverá alcançar tanto a referida minuta quanto os quadros do Produto III acima relacionados, de modo a evitar que o produto técnico seja consolidado com parâmetro divergente do texto legal.

2. SEÇÃO VIÁRIA DE REFERÊNCIA DAS VIAS LOCAIS DE 12,00 METROS

Solicita-se, no mesmo ato, o ajuste da distribuição interna da seção transversal das vias locais de 12,00 metros, de modo a ampliar a largura destinada às calçadas.

A Tabela 8 – Perfil das Vias Urbanas e a Figura 55 – Croqui Diretriz Vias Locais adotam, para a seção de 12,00 metros, pista de rolamento de 5,00 metros, faixas de estacionamento de 2,00 metros em cada lado e calçadas de 1,50 metro em cada lado.

Solicita-se a substituição por seção com a seguinte composição, representada na figura abaixo:

I – calçada: 2,00 metros;

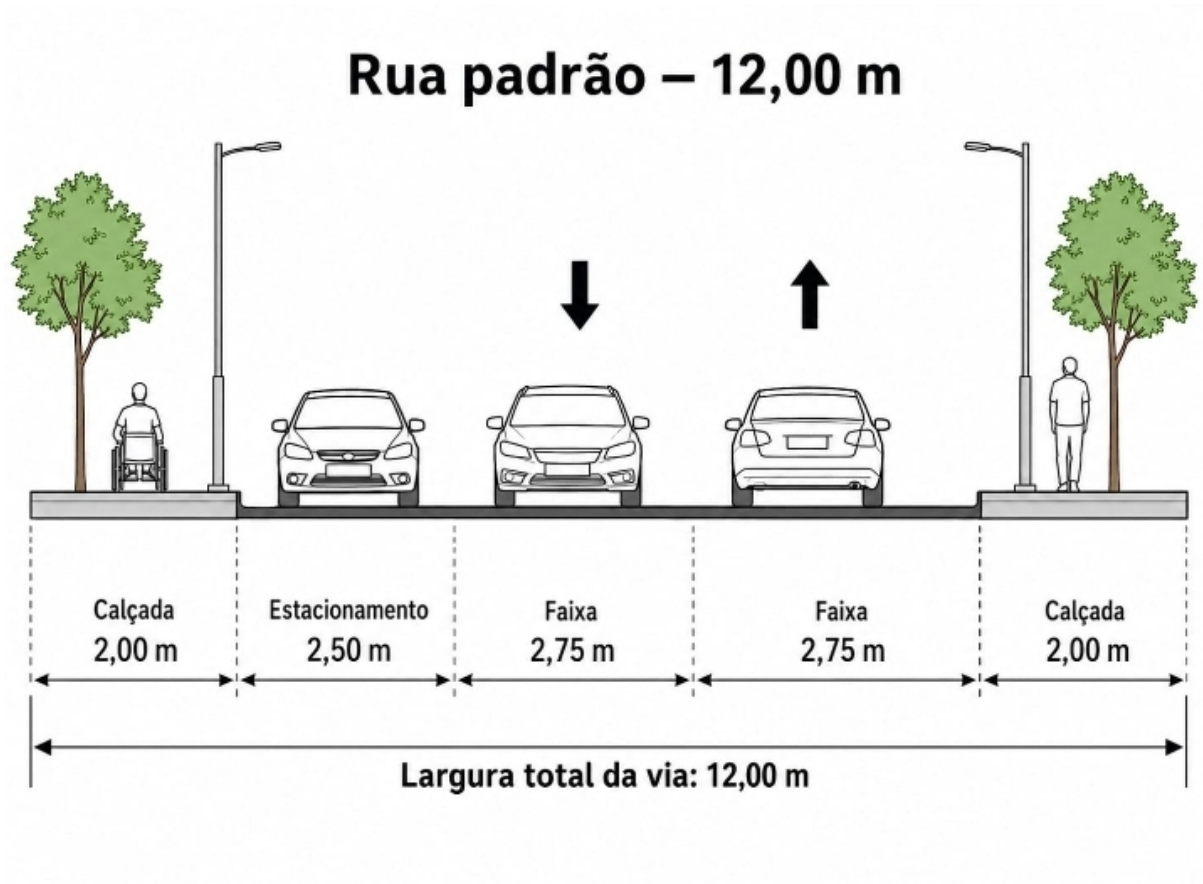
II – faixa de estacionamento: 2,50 metros;

III – faixa de rolamento: 2,75 metros;

IV – faixa de rolamento: 2,75 metros;

V – calçada: 2,00 metros;

VI – largura total da via: 12,00 metros.



Seção viária de referência para as vias locais dos novos loteamentos e parcelamentos urbanos, com largura total de 12,00 metros.

A alteração é solicitada pelas seguintes razões:

I – a calçada de 1,50 metro, uma vez descontadas as faixas destinadas a postes, sinalização, arborização, mobiliário urbano e rebaixamentos de acesso, tende a resultar em largura livre insuficiente para a circulação segura de pedestres, cadeirantes e pessoas com mobilidade reduzida, obrigando-os a deslocar-se pela faixa de rolamento;

II – a seção proposta assegura faixa livre compatível com os parâmetros de acessibilidade aplicáveis às calçadas urbanas, conciliando circulação de pedestres, arborização e infraestrutura de iluminação pública no mesmo espaço;

III – a Tabela 8 já adota calçadas de 2,00 metros para as vias arteriais e coletoras, de modo que a manutenção de 1,50 metro nas vias locais, justamente aquelas de maior convívio residencial e circulação de pedestres, produz incoerência interna na hierarquia viária proposta;

IV – a distribuição proposta preserva a largura total de 12,00 metros já aprovada, sem ampliar o ônus de implantação do empreendedor, limitando-se a redistribuir a seção entre seus componentes.

Solicita-se que o ajuste seja refletido de forma uniforme na Tabela 8, na Figura 55 e nos demais elementos gráficos e textuais correlatos, bem como nas minutas de lei integrantes do Produto IV que tratem do sistema viário e do parcelamento do solo.

3. ENTREGA FORMAL DO PRODUTO III

Realizadas as correções acima, solicita-se que a Líder Engenharia consolide o Produto III como versão final, sem novas alterações, e promova sua entrega formal à Prefeitura Municipal de João Pinheiro, aos cuidados da Secretaria Municipal de Planejamento, Orçamento e Gestão.

Solicita-se que o encaminhamento seja realizado com cópia ao CODEM, por meio do endereço eletrônico junior.moura@codemjp.com.br, para fins de registro institucional e arquivamento no acervo do Conselho.

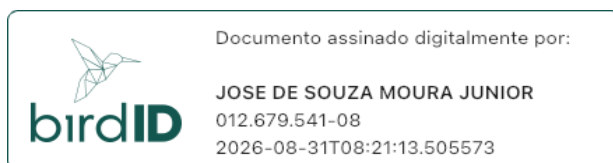
ENCAMINHAMENTO FINAL

Ressalvados os pontos acima, o CODEM não solicita nova revisão do Produto III nem a reabertura dos demais assuntos já analisados, considerando o documento tecnicamente aprovado e apto à entrega.

Registra-se que a manifestação ora apresentada tem natureza técnica e propositiva, não substituindo o recebimento, o atesto ou a liquidação contratual dos produtos, atos privativos do Poder Executivo Municipal na condição de contratante.

Eventual impossibilidade técnica ou jurídica de atendimento da ressalva deverá ser comunicada de forma expressa e fundamentada antes da consolidação definitiva do documento.

Atenciosamente,



José de Souza Moura Júnior
Presidente do CODEM
Conselho de Desenvolvimento Econômico de João Pinheiro – MG
E-mail: junior.moura@codemjp.com.br
Telefone: (62) 9 8289-1117