



PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS
CIDADE DOS PROFETAS

Ofício n.º PMC/SEGOV/299/2024

Congonhas, 16 de dezembro de 2024.

Exmo. Sr.

Igor Jonas Souza Costa,

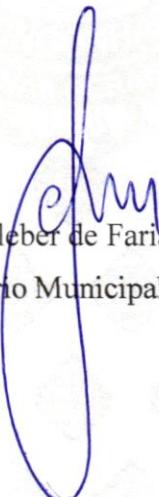
Presidente da Câmara Municipal de Congonhas/MG.

Prezado Senhor,

Em atenção ao Ofício 141/2024/Secretaria, encaminhamos a V. Exa. a CI de n.º PMC/SEPLAG/SUGESC/088/2024 por meio da qual a Superintendência da Gestão da Cidade, presta informações em atendimento ao Requerimento CMC/195/2024, de autoria do nobre vereador Eduardo Cordeiro Matosinhos.

Na oportunidade, reiteramos a V.Exa. e demais pares, nossas respeitosas saudações.

Atenciosamente,


Cleber de Faria Silva

Secretário Municipal de Governo

Câmara Municipal de Congonhas



PROTOCOLO GERAL 2702/2024

Data: 17/12/2024 - Horário: 08:13

Legislativo

ACGM



SUPERINTENDÊNCIA DE GESTÃO DA CIDADE

COMUNICAÇÃO INTERNA SEPLAG/SUGESC Nº 88/2024

DATA:16/12/2024

DE: Jonathan Souza Coelho Carmo – Superintendência De Gestão Da Cidade

PARA: Cleber de Faria Silva – Secretário Municipal de Governo

Prezado Sr. Secretário,

Em resposta ao Requerimento Nº 195/2024, subscrito pelo nobre vereador Sr. Eduardo Cordeiro Matosinhos, com pedido de cancelamento de multa em desfavor de Max Emiliano Silva de Deus, informamos o que segue:

Com relação ao requerimento de cancelamento da multa aplicada, cumpre informar que trata-se do dever de agir do setor de Fiscalização de Obras e Posturas. Inicialmente houve o embargo/notificação de nº 7327/2023 datada de 04/05/2023, em razão do início de construção irregular (sem projeto aprovado) sito a Rua Ana Paula Dias Leite – Vila Glicéria.

Apresentada defesa por Max Emiliano Silva de Deus, este informa que “possui requerimento de aprovação de projeto, P.A. 10.602/2021 e que não recendo informações sobre o processo, iniciou a obra sob sua responsabilidade”.

A Junta Recursal não acolheu o recurso, mantendo-se o auto de embargo, uma vez que consta no P.A. 10602/2021, o Ofício PMC/SEGUR/DPHI/008/2022 (cópia anexa), orientando o requerente sobre a impossibilidade de construção no local. Não paralisada a obra irregular, foi lavrado o competente auto de infração.

A impossibilidade para a construção informada no ofício, se dá pela inserção do lote no Zoneamento ZPNI – Zona de Paisagem Urbana Integrada, que não possui parâmetros para ocupação. O Zoneamento definido pela Lei 2.457/2004, tem por objetivo a manutenção e preservação das áreas desse zoneamento. Cumpre informar que o município está passando pela revisão de seu



Plano Diretor, cujo objetivo é analisar e reorganizar o espaço territorial de nossa cidade, podendo, portanto, haver alterações nos zoneamentos existentes.

Finalizados todos os trabalhos, será encaminhado projeto de Lei à Câmara Municipal de Congonhas para análise e discussões para as devidas aprovações.

Todo o processo de revisão do Plano Diretor, tem sido realizado com a máxima transparência garantindo a participação popular, sejam nas audiências públicas, oficinas nos bairros e/ou pesquisas com os diversos setores da sociedade.

Com relação ao questionamento do nobre vereador sobre a quantidade de moradores residindo na Rua Ana Paula Dias Leite, informamos que não possuímos esses dados para informação. De acordo com nosso sistema de imagens SIG, tratam-se de 07 residências na referida Rua.

Salientamos que nem todas as residências constantes na referida rua encontram-se no zoneamento ZPNI. Apenas 03 dessas 07 residências encontram-se consolidadas nesse referido zoneamento.

Com relação aos questionamentos acerca de possível indenização dos proprietários, sugiro consulta à PROJUR.

Conclusão:

Ante o exposto, informo que não cabe a esta Superintendência o cancelamento da multa solicitada, uma vez que não foi identificado qualquer vício na atuação dos fiscais de Obras e Posturas. Além do mais, não houve o acatamento do auto de embargo, o que levou a expedição da referida autuação.

Com relação ao zoneamento e a impossibilidade de construção no local, informo que a Superintendência encontra-se em revisão do plano Diretor e trata-se de matéria que será avaliada durante o processo de revisão, com previsão de encaminhamento de nova minuta de lei em abril de 2025.



PREFEITURA DE
CONGONHAS

SUPERINTENDÊNCIA DE GESTÃO DA CIDADE

Sem mais, estamos à disposição para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

Atenciosamente,

**JONATHAN SOUZA
COELHO
CARMO:09829917622** Assinado de forma digital por
**JONATHAN SOUZA COELHO
CARMO:09829917622**
Dados: 2024.12.16 08:59:42 -03'00'

Jonathan Souza Coelho Carmo
Superintendente de Gestão da Cidade

ANEXO II

PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS
 SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO URBANA
 DIRETORIA DE GESTÃO URBANA

AUTO DE INFRAÇÃO

Nº : 000539

Hora: 13H40MIN Dia 20 Mês: Fevereiro Ano: 2024

01-IDENTIFICAÇÃO DO AUTUADO

1.NOME: MAX EMILIANO SILVA DE Deus	2.CPF/CNPJ: 132.104.196-65
3.Nome Fantasia (Pessoa Jurídica):	4.Inscrição Estadual:
5.Endereço do autuado: Correspondência, Rua, Avenida, Rodovia RUA SABADE	6.Nº/KM 160 7.Complemento CASA
8.Bairro Logradouro: PRAIA	9.Município: CONGONHAS

02- LOCAL DA INFRAÇÃO

10.Endereço do autuado: Correspondência, Rua, Avenida, Rodovia RUA ANP PAULINA DIAS COITE	11.Nº/km SIN	12.Complemento
--	--------------	----------------

13.Referência do local:

TERRENO FUNDO DA MATA SABADE, 75.

03-INFRAÇÃO

14.DESCRIÇÃO

EXERCIAR OBRA SEM LICENÇA DA PREFEITURA
 EM LOCAL ONDE NÂO É PERMITIDO FATO TONAMENTO

15.Anotação complementar:

A OBRA ENCONTRA-SE EMBARRADA E SEVERO
 SAC PARALISADA.

4-DISPOSIÇÃO LEGAL TRANSGREDIDA

16.Embasetamento legal: Lei 4.221 /2023 ARTIGO 167

17.Atenuantes: — 18.Agravantes: —

19.Reincidência: () Sim (x) Não

20 Valor da Multa: 995,00

05-PRAZO PARA PAGAMENTO DA MULTA OU APRESENTAÇÃO DE RECURSO:

O autuado tem o prazo de até 15 dias do recebimento do auto de infração para o pagamento da multa ou apresentação de defesa (vide instruções no verso)

06-ASSINATURAS

21.Servidor 01:	22.Servidor 02:				
23.Matricula: 2014-156	24.Cargo: Fiscal	25.Assinatura: <i>Morais</i>	26.Matricula: 60831	27.Cargo: Fiscal	28.Assinatura: <i>Morais</i>

29.Assinatura do Autuado:

30.Recusa ()

06-TESTEMUNHAS

31.Testemunha 01:

32.Nome:	33.CPF ou RG:
34.Endereço : Rua, Avenida, etc	35.Nº/Km

36.Bairro:	37.Município:	38.UF:
39.CEP:	40.Fone:	41.Assinatura:

42.Testemunha 02:	43.CPF ou RG:
44.Nome:	45.CPF ou RG:

46.Endereço : Rua, Avenida, etc	47.Nº/Km
48.Bairro:	49.Município:

50.UF:	51.CEP:	52.Fone:	53.Assinatura:
--------	---------	----------	----------------

DESTINÁRIO DO OBJETO / DESTINATAIRE

NOME OU RAZÃO SOCIAL / NOMM D'ENTREPRISE / SOCIETE / NOME DE FAMILIA

MAX EMLIANO SICILA DE SOUZA
ENDERECO / ADRESSE

Rua Salesaria 160 PEREIRA

CEP / CODE POSTAL	CIDADE / LOCALITÉ

UF	PAÍS / PAYS

35.465 - 136 CONGONHAS BRASIL

NATUREZA DO ENVOI / NATURE DE L'ENVOI

PRIORITÁRIA / PRIORITAIRE EMS SEGURADO / VALEUR SCÉCURÉ

ASSINATURA DO RECEBEDOR / SIGNATURE DU RÉCEPTEUR

DATA DE RECEBIMENTO

DATE DE LIVRATION

DATA DE ENTREGA

DATE DE DESPACHO

DATA DE DESTINO

DATE DE DESTINATION

SACREAU DE DESTINATION

XWellington chaves de Silva 28/02/24
NOME LEGÍVEL DO RECEBEDOR / NOM LISIBLE DU RÉCEPTEUR

Nº DOCUMENTO DE IDENTIFICAÇÃO DO RECEBEDOR / ORGÃO EXPEDIDOR

RUBRICA E MAT. DO EMPREGADO /
SIGNATURE DE L'AGENT

W. M. B. O. T.

ENDERECO PARA DEVOLUÇÃO NO VERSO / ADRESSE DE RETOUR DANS LE VERS

102402056

102402056

maior

06/21

102402056





SUPERINTENDÊNCIA DE GESTÃO DA CIDADE

Parecer

Processo: 6954/2023

Segue informações referente ao lote notificado/embargado para apreciação e deliberação da junta recursal de obras em relação a defesa apresentada.

Considerações:

1. Lei 2.457/2004 – Dispõe sobre as normas e as diretrizes de uso e ocupação do solo nas Ambiências dos Monumentos Históricos de Congonhas;
2. Zona de Paisagem Natural Integrada – ZPNI;

Imagens:

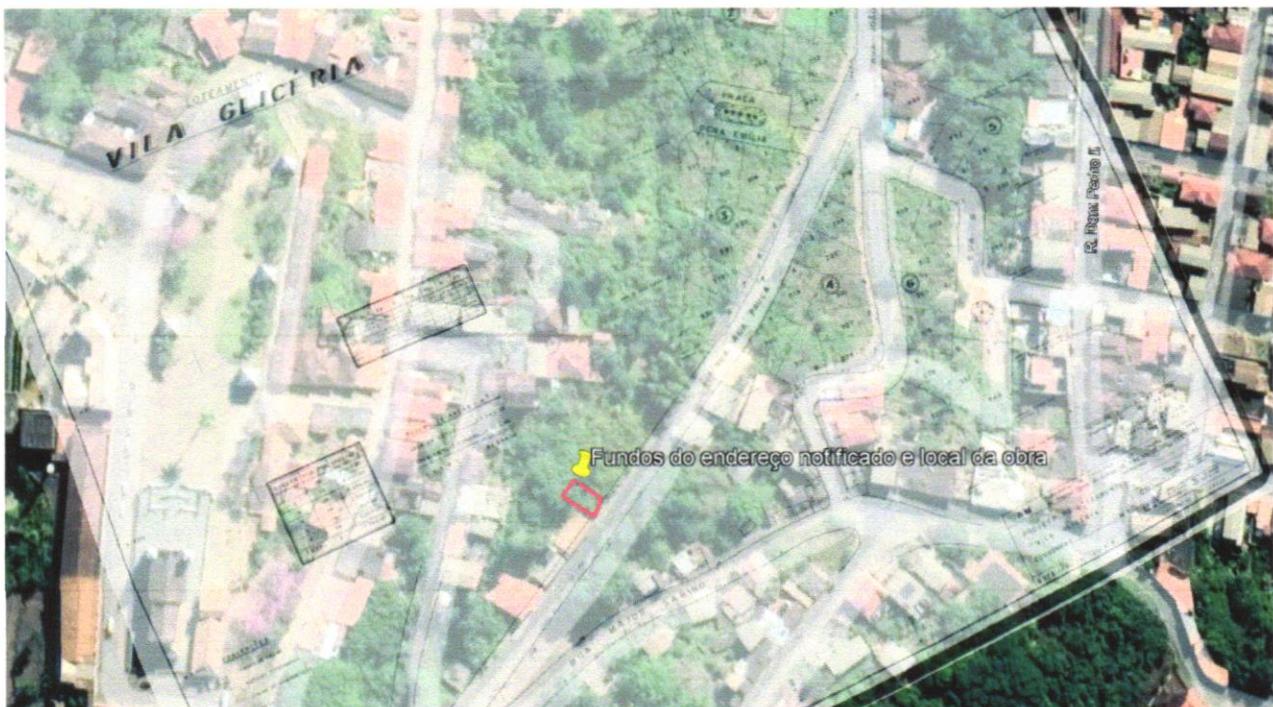


Imagen 01- foto aérea com sobreposição da planta Vila Glicéria



SUPERINTENDÊNCIA DE GESTÃO DA CIDADE



Imagen 02- foto aérea com sobreposição do mapa zoneamento e área total do imóvel notificado



SUPERINTENDÊNCIA DE GESTÃO DA CIDADE

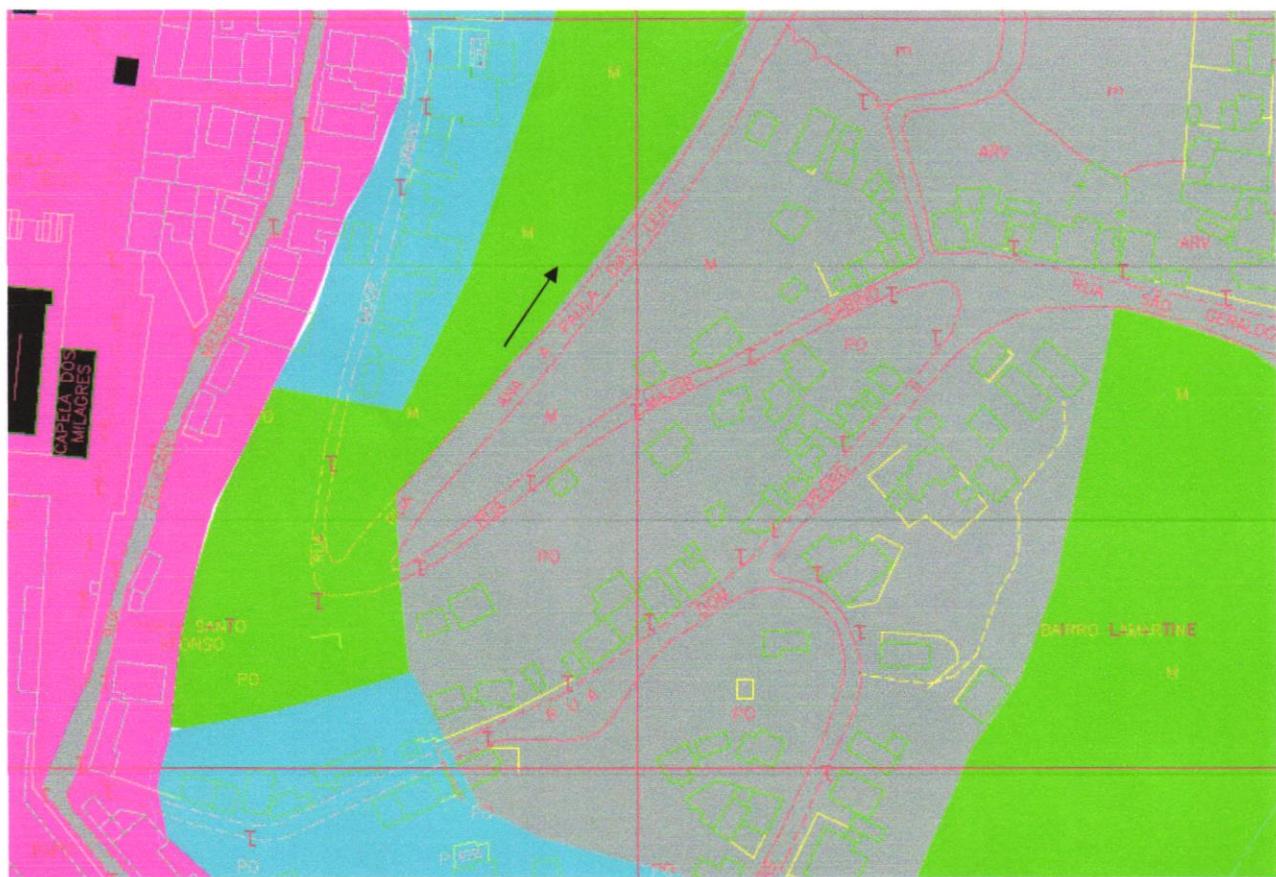


Imagen 03- Mapa Zoneamento das Ambiências Históricas

Considerações Legais:

Lei Ambiências Históricas- 2.457/2004

(...)

Capítulo IV

Da Zona de Paisagem Natural Integrada – ZPNI

Art. 39. A Zona de Paisagem Natural Integrada – ZPNI constitui-se de áreas verdes, áreas desocupadas e terrenos de topografia acidentada que integram a paisagem dos monumentos, sendo elementos que, ao mesmo tempo, equilibram e destacam estes monumentos e se constituem em transição entre a ocupação atual e aquelas dos séculos XVIII e XIX. (alterado pela Lei 3.635/16)



SUPERINTENDÊNCIA DE GESTÃO DA CIDADE

Art. 39. A Zona de Paisagem Natural Integrada – ZPNI constitui-se de áreas verdes, áreas livres e terrenos de topografia acidentada que integram a paisagem dos monumentos, sendo elementos que, ao mesmo tempo, equilibram e destacam estes monumentos e se constituem em transição entre a ocupação atual e aquelas dos séculos XVIII e XIX.

§ 1º As áreas de vegetação existentes deverão ser de preservação permanente com base nos artigos 1º e 3º da Lei Federal nº. 4.771 de 15/09/1965, relativamente às florestas e demais formas de vegetação natural destinadas a:

- I – atenuar a erosão das terras;
- II – formar faixas de proteção ao longo das rodovias e ferrovias;
- III – proteger sítios de excepcional beleza ou de valor científico ou histórico;
- IV – asilar exemplares da fauna ou da flora ameaçados de extinção;
- V – assegurar condições de bem-estar público;
- VI – preservar os recursos hídricos de superfície e subterrâneos.

§ 2º A ocupação das áreas integrantes desta zona deverá respeitar as restrições contidas no artigo 3º da Lei Federal nº. 6.766/79, que dispõe sobre o parcelamento do solo, considerando-se que grande parte dessas áreas apresentam declividade acima de 30% e são constituídas por solos frágeis sujeitos à erosão e a deslizamentos.

§ 3º As áreas integrantes da ZPNI estão demarcadas no Mapa de Zoneamento anexo a esta Lei.

Seção I

Do Uso do Solo na ZPNI

Art. 40. Somente serão permitidos na ZPNI os usos compatíveis com a preservação e proteção das áreas integrantes desta zona. (alterado pela Lei 3.635/16)

Art. 40. Somente serão permitidos na ZPNI os usos compatíveis com a preservação e proteção das áreas integrantes desta zona, relacionados a atividades de lazer e contemplação.

§ 1º As áreas integrantes da ZPNI e que são objeto de projetos especiais de

SUPERINTENDÊNCIA DE GESTÃO DA CIDADE

paisagismo, implantação de parques e similares e ainda projetos de contenção de encostas, deverão ter seus usos definidos nesses projetos.

§ 2º As edificações existentes nestas áreas, quando não puderem ser integradas aos projetos referidos no parágrafo anterior, deverão ser objeto de estudos para viabilizar sua remoção de forma a recuperar o terreno.

Seção II

Do Parcelamento, da Ocupação e do Uso do Solo na ZPNI

Art. 41. As áreas livres indivisas que não forem objeto de projetos especiais, conforme o disposto no parágrafo primeiro do artigo anterior, deverão obedecer, além dos dispositivos contidos nas Leis Federais 6.766/79 e 9.785/99, e demais leis municipais, observando ainda a Lei Federal 10.257/01 – Estatuto da Cidade, aos seguintes critérios de parcelamento, ocupação e uso do solo:

- I – Lote mínimo de 2.000 m², não sendo permitido o desmembramento de lotes;
- II – As obras de urbanização cujos encargos técnicos e financeiros ficarão por conta dos loteadores, serão definidas pela COPPLAMA, observado ainda o disposto nas leis federais 6.766/79 e 9.785/99;
- III – Taxa de Ocupação máxima de 0,1 e Coeficiente de Aproveitamento máximo igual a 0,2;
- IV – Serão permitidas apenas edificações destinadas a uso residencial e/ou a usos relacionados a atividades de lazer e recreação. (revogado pela Lei 3.635/16)

(...)



Marcos Afonso Pereira
Fiscal Sênior de Obras e Posturas

**PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS**

Praça Presidente Kubitschek, 135 – Centro, CEP 36.415-000, Congonhas/MG. Tel.: (31) 3731-1300, www.congonhas.mg.gov.br

Ofício PMC/SEGUR/DPHI/008/2022.

Congonhas, 26 de janeiro de 2022.

Ilma. Sra.
Maria Olivia de Deus Clementino

Assunto: Processo 10602/2021

Prezada Senhora,

Acompanhando parecer da DPHI do processo 5188/2021, informamos que não há parâmetros de ocupação no zoneamento ZPNI (Zona de Paisagem Natural integrada) definido pela Lei Municipal 2.457/2004, não por omissão, mas por clara intenção. Não são permitidos usos, senão os que se associem com a preservação e proteção das áreas integrantes desta zona (Art.40), sendo, portanto, inviável a proposta de uso residencial, como apresentado.

Os Incisos XI, XX e XXVI do artigo 91 da referida Lei estabelecem diretrizes específicas para o zoneamento, tendo por base as características geotécnicas e paisagística do local:

Art. 91 Para os efeitos da Lei de Uso e Ocupação de Solo e com o objetivo de integrar a necessidade de preservação do Patrimônio Histórico, Artístico e Arquitetônico de Congonhas com as demandas atuais de desenvolvimento da cidade, ficam aprovadas as seguintes diretrizes, consideradas fundamentais para o atingimento desses objetivos e para o apoio efetivo a ações de planejamento, de estruturação urbana e consolidação das propostas definidas para as Ambiências dos Monumentos Históricos:

XI - Elaboração de Projeto Ambiental, Paisagístico e de Recreação e Lazer das áreas verdes das ZPNIs e ZEPs, viabilizando sua apropriação para uso público. Implantação de Parque Urbano na área correspondente ao talvegue, terrenos acidentados e impossibilitados de ocupação pela Lei Federal 6.766/79 (e alterações pela Lei 9.785/99), situados próximos ao Santuário. Objetiva-se dotar o conjunto do Santuário e a cidade de área pública destinada ao lazer e ao turismo, como também ao lazer cotidiano dos moradores de Congonhas, diversificando assim as possibilidades de uso dos espaços urbanos nesta região. Além disso, visa-se a proteção ambiental através da contenção de encostas e da preservação de nascentes e da cobertura vegetal de áreas consideradas críticas, por constituirem-se de solos frágeis, sujeitos à erosão e deslizamentos.

XX - Elaboração de Projeto de Contenção de Encostas e Drenagem para as áreas sujeitas à erosão ou com declividade acentuada, nas ZPNI e ZPUI, visando a sua proteção ambiental.

XXVI - Elaboração de Projeto Urbanístico e Paisagístico de Adequação e Revitalização para todas as travessas de pedestres existentes nas ZPP1 e ZPP2, bem como implantação de outras, para integração destas áreas às áreas verdes e aos parques das ZPNIs;

**PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS**

Praça Presidente Kubitschek, 135 – Centro, CEP 36.415-000, Congonhas/MG. Tel.: (31)3731-1300, www.congonhas.mg.gov.br

Tendo em vista que, desde à época da promulgação da Lei, tais projetos ambientais não foram realizados, tendo em vista a ocupação irregular do zoneamento, e tendo em vista a crescente demanda na requisição de autorização para construção para fins distintos ao proposto pela Lei de uso e ocupação do solo, o processo será remetido à Secretaria de Planejamento e Gestão, para ciência e providências, seja na realização dos projetos ambientais, seja para estudo e estratégia no redimensionamento das propostas do Plano Diretor da Cidade.

Colocamo-nos à disposição para maiores esclarecimentos na Diretoria de Patrimônio Histórico situada à Rua Ouro Preto, nº 21, Bairro Basílica, ou no telefone (31) 3731-4091.

Atenciosamente,



Cristiano de Oliveira Silveira Costa
Arquiteto-PMC

**ATA DE JULGAMENTO DA JUNTA RECURSAL PARA ANÁLISE DE RECURSOS
RELATIVOS A APLICAÇÕES DE PENALIDADES DO CÓDIGO DE OBRAS
MUNICIPAL.**

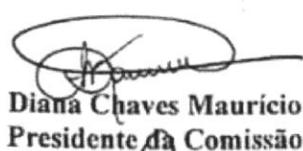
AUTOS DO PROCESSO N° 6954/2023

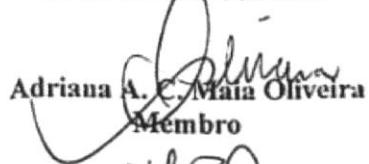
RECORRENTE: MAX EMILIANO SILVA DE DEUS

AUTO DE INFRAÇÃO N° 7327/2023

Às 10 horas e 30 minutos do dia 21 de dezembro de dois mil e vinte e três, reuniram-se, na sala da Secretaria de Planejamento e Gestão da Cidade, os membros da Junta Recursal, nomeada para análise e julgamento de recurso relativo a aplicações de penalidade do Código de Posturas Municipal, pela Portaria PMC/381 de 14 de abril de 2021 e Portaria PMC/237 de 15 de março de 2022. Aberta a reunião, constatou a Presidente, Diana Chaves Maurício, que todos os membros se encontravam presentes. Ato continuo, a Comissão analisou a defesa apresentada da recorrente.

Na defesa alega o recorrente que solicitou aprovação do projeto no processo PMC nº 10.602/2021, na data de 22 de novembro de 2021 e que não obteve resposta por parte do Município até o momento da apresentação da sua defesa, porém, na data de 26 de janeiro de 2022 foi respondida a sua solicitação através do ofício nº PMC/SEGUR/DPHI/008/2022, tendo sido anexado ao mencionado processo. Portanto, esta Junta Recursal não acolhe a defesa apresentada, uma vez que o requerente iniciou a obra ciente da impossibilidade do seu licenciamento. Ademais, é sabido que os atos da administração pública têm presunção *juris tantum* de legitimidade e veracidade, sendo que o Auto de Notificação nº 007327/2023 goza do atributo da presunção de legitimidade. Portanto, essa Junta Recursal, pela unanimidade de seus membros presentes a esta reunião, decidiu pela manutenção da notificação. Remetemos os presentes autos à Diretoria de Fiscalização para as providências legais. Nada mais havendo a tratar, encerrou-se a presente reunião, lavrando-se a ata, que vai assinada pelos membros.


Diana Chaves Mauricio
Presidente da Comissão


Adriana A. C. Maia Oliveira
Membro


Arildo Gonçalves Dias
Membro

ANEXO I

**PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS
SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO URBANA
DIRETORIA DE GESTÃO URBANA**

AUTO DE NOTIFICAÇÃO**Nº 007327**

Hora: 15hs	Dia: 04	Mês: maio	Ano: 2023
------------	---------	-----------	-----------

01- IDENTIFICAÇÃO DO AUTUADO

1.NOME: MARIA OLÍVIA DE DEUS CLEMENTINO	2.CPF/CNPJ: 683.598.706-59
3.Nome Fantasia (Pessoa Jurídica):	4.Inscrição Municipal:
5.Endereço do autuado: Correspondência, Rua, Avenida, Rodovia RUA MATUR SABINO	6.Nº/KM 75
8.Bairro/Logradouro: BASÍLICA	7.Complemento CASA
9.Município:	

02- LOCAL DA INFRAÇÃO

10. Endereço: Correspondência, Rua, Avenida, Rodovia. RUA ANA PAULA DIAS LÓTE	11. Nº/km S/N	12. Complemento LOTE
--	---------------	----------------------

13. Referência do local

TERRENO FUNDOS DA EMPRESA MAURÍCIO SABINO, 75.

03 - INFRAÇÃO

14.DESCRIÇÃO: INÍCIO DE OBRA SEM LICENÇA DA PREFEITURA.

15.Anotação complementar: OBRA SENDO REALIZADA NA ZPNT - ZONA DE
PAISAGEM NATURAL INTEGRADA - NÃO É PERMITIDA EDIFICAR CONFORME
A LEI 2.457/2004 - USO E OCUPAÇÃO DO SOIL NAS AMBIENTES DOS
MONUMENTOS HISTÓRICOS

04 - DISPOSIÇÃO LEGAL TRANSGREDIDA

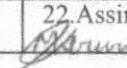
16.Embasamento legal: Lei 2.156/2005 ARTIGO 190

17. Sujeito as seguintes sanções: MULTA / ACÇÃO JUDICIAL
--

05 - PRAZO PARA CUMPRIMENTO DA EXIGÊNCIA OU APRESENTAÇÃO DE RECURSO:

O autuado tem o prazo de até 10 dias do recebimento do auto de notificação para o cumprimento da exigência ou apresentação de defesa. (vide instruções no verso)

06 - ASSINATURAS

18.Servidor 01: MARCOS A. PEREIRA	19.Servidor 02: Daniela V-1052				
20. Matrícula: 20360162	21.Cargo: FISCAL	22.Assinatura: 	23.Matrícula: 60871	24.Cargo: FISCAL	25.Assinatura: 

26.Assinatura do Autuado:

27.Recusa ()

06 - TESTEMUNHAS

28. Testemunha 01:

29. Nome:	31. CPF ou RG:
-----------	----------------

30. Endereço: Rua, Avenida, etc	5. Nº/Km
---------------------------------	----------

32. Bairro:	33. Município	34. UF
-------------	---------------	--------

35. CEP:	36. Fone	37. Assinatura:
----------	----------	-----------------

38. Testemunha 02:		
--------------------	--	--

39. Nome:	40. CPF ou RG:
-----------	----------------

41. Endereço: Rua, Avenida, etc	41. Nº/Km
---------------------------------	-----------

43. Bairro:	44. Município	45. UF
-------------	---------------	--------

46. CEP:	47. Fone	48. Assinatura:
----------	----------	-----------------