



CODEMA

Conselho Municipal de Conservação e Defesa
do Meio Ambiente de Andradas

Ofício nº: 095/2025

A Divisão de Meio Ambiente

Processo 11155/2025 – Luiz Gustavo Gonçalves Xavier

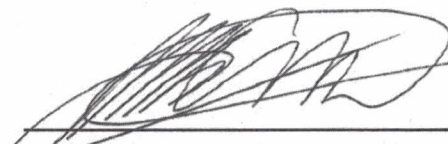
O CODEMA (Conselho Municipal de Conservação e Defesa do Meio Ambiente). Conforme deliberado em plenário na 217ª Reunião Ordinária deste conselho, realizada respectivamente no dia 16 (dezesesseis) de setembro de 2025, segue trecho da ata:

No município de Andradas, existe a intenção de **realizar um zoneamento ambiental**, o qual poderá ser utilizado como base para futuros estudos ambientais e para planejamento urbano, a **análise pontual de cada caso é necessária** e tem que ser obrigatória, sem os estudos o Conselho fica impossibilitado de dar uma opinião exata sobre o solicitado. Conforme parecer apresentado pela Divisão de Meio Ambiente, o qual foi lido em plenária e discutido, nota-se que tal pedido (Projeto de Lei apresentado) **vai contra o Plano Diretor do Município**, haja visto que também existem estudos que mostram que o no município, **não existe mais a necessidade de aprovação de lotes até 2040** (Estudo do Plano de Mobilidade Urbana). Tendo em vista que esse problema de lotes vagos dentro do município existe, que esse Projeto que tramita na Câmara visa criar ainda mais lotes, o CODEMA, segundo deliberação em Plenário, aproveita do momento para solicitar as seguintes informações, **tem sido feito algo (indicações ou conversas entre o legislativo e executivo) a fim de se resolver o problema de lotes vagos dentro da municipalidade? Já foi proposto ou tramitado na Câmara alguma matéria relacionada ao IPTU progressivo conforme o Estatuto das Cidades? Está havendo algum tipo conversa entre a Câmara e a Prefeitura a fim de atualizar o Plano Diretor?**

Por fim, O CODEMA acredita que é necessário rever a Lei de expansão urbana vigente no município, haja visto a grande porção urbana que o município possui em detrimento de sua área total, sendo assim, solicitamos da Câmara Municipal que promova estudos junto ao Poder Executivo a fim de mudar a legislação que trata sobre o assunto em Andradas.

Sem mais para o momento.


Andradas, 26 de setembro de 2025.


Diego Gonçalves Marques Rezende
Presidente do CODEMA

Câmara Municipal de Andradas
Protocolizado

Sob n.º 1508

22 OUT 2025


Encarregado



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANDRADAS - MINAS GERAIS

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CEP 37795-000 CNPJ nº 17.884.412/0001-34

Fone: (35) 3739-2000 – Endereço eletrônico: meioambiente@andradas.mg.gov.br

Sítio oficial na Internet: www.andradas.mg.gov.br

Divisão de Meio Ambiente

Processo nº: 11155/2025

Ofício nº: 184/2025

Assunto: Alteração Lei 1.745/2016 – condomínios verdes

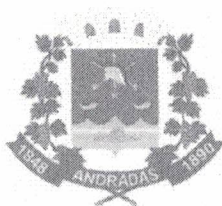
Ao Conselho Municipal de Defesa e Conservação do Meio Ambiente – CODEMA

Em atenção a solicitação da Câmara de Vereadores, mais especificamente do Vereador Sr. Luiz Gustavo Gonçalves Xavier, informo que este levantamento realizado busca trazer de forma sucinta pontos que porventura podem auxiliar na tomada de decisão quanto a proposição de alteração da Lei 1.745/2016, que trata sobre a aprovação de parcelamentos de solo denominados no município de Andradas como Condomínios Verdes. Como mencionado, não se trata de um estudo detalhado como requerido, pois para realização de tal estudo há necessidade de equipe multidisciplinar relacionada à área de urbanização (especialistas no assunto), que possibilite a realização de estudo que contemple os questionamentos de forma eficaz e traga respostas pertinentes a um assunto tão importante a municipalidade.

Porém, de uma forma simples e direta, há alguns pontos que merecem atenção que podem ser levantados, no tange não somente ao aumento do número de lotes de condomínios verdes, mas a magnitude do assunto que envolve parcelamentos em “áreas urbanas” no município de Andradas.

Segue parecer,

Acerca do aumento do máximo de lotes para condomínios verdes, verifica-se a legislação atual, Lei nº 1.745/2016, que “Regulamenta a instalação e regularização do condomínio verde e dá outras providências”, possui em seu artigo 6º, alínea II, que menciona o número máximo de 200 lotes como parâmetro a ser observado para aprovação/execução de condomínios verdes. A presente solicitação na Câmara Municipal, sugere a alteração do número



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANDRADAS - MINAS GERAIS

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CEP 37795-000 CNPJ nº 17.884.412/0001-34

Fone: (35) 3739-2000 – Endereço eletrônico: meioambiente@andradas.mg.gov.br

Sítio oficial na Internet: www.andradas.mg.gov.br

Divisão de Meio Ambiente

máximo de lotes de 200 para 300 lotes (acréscimo de 50% em relação ao número máximo atual).

- Apontamentos técnicos relevantes do projeto:

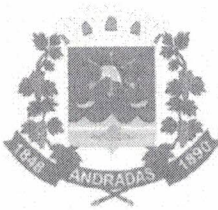
O projeto possui interesse em aumentar a quantidade possíveis de lotes de condomínios verdes, de 200 para 300 lotes – aumento de 50% em relação a condição atual.

Hoje somente um empreendimento implantado em Andradas (e aprovado), possui quantidade de lotes em torno de 200 lotes - Condomínio Verde Quinta das Flores. Tal parcelamento, recebido pela municipalidade a cerca de um ano e meio, não possui residências construídas no local ou em construção. Conforme averiguação junto ao setor de Fiscalização de Obras, tal parcelamento possui apenas 1 projeto de construção aprovado passível de execução (porém não está em construção) – informações na data 15/09/25.

Tais lotes pagam IPTU, o que gera receita ao município. Dentro dos itens pagos sobre o IPTU há a taxa de coleta de resíduos no IPTU, sendo que tal valor é demasiadamente defasado em relação aos custos gastos pelo município para proporcionar a coleta em toda extensão municipal. Ainda, é de se verificar que em áreas ainda mais afastadas tenhamos um custo ainda maior para realização da coleta (maior o percurso maior o custo para coleta devido a maior distância percorrida). Como a “conta não fecha” em relação ao valor arrecadado pela taxa de coleta de resíduos do IPTU, quanto mais parcelamentos em áreas mais distantes, mais caro ficará o sistema de coleta e destinação de resíduos.

Desta forma, é de suma importância que tenhamos previsão de contrapartidas por parte dos empreendedores, sob o amparo legal, para que tais parcelamentos não onerem os cofres públicos ao ponto de tornar a coleta de resíduos sólidos ainda mais dispendioso para toda a população. Isso sem falar de equipamentos públicos que podem tenham necessidade no futuro, bem como posto de saúde, escolas, entre outros, para amparo à população destas localidades.

Outro ponto importante se refere ao fornecimento de água para empreendimentos de maior porte, que devido a característica de nosso aquífero (de menor potencial de “produção de água”), faz com que empreendimentos de maior porte encontrem dificuldade no fornecimento de água, haja visto que tais condomínios possuem consumo maior em relação ao consumo urbano, principalmente por haver previsão de áreas de lazer individuais e/ou coletivas, que levam ao maior consumo de água, além do próprio nível de ocupação, por se tratar de ocupações de padrões mais altos.



Consequentemente, pensando no esgoto doméstico, teremos um maior número de residências com sistemas de tratamento de esgoto descentralizados, que na maior parte possuem como destinação final a infiltração. Se tais tratamentos não forem bem geridos, poderão causar confrontos de vizinhança, além de impactos ambientais pontuais. É de suma importância que os condomínios estejam alinhados com os moradores neste quesito, cobrando anualmente laudos técnicos de limpeza de seus tratamentos para que estes possuam eficiência adequada.

A impermeabilização de solo é outro fator impactante em se tratando de parcelamentos, onde tal fator é imprescindível de ocorrer devido ao asfaltamento e o maior número de áreas construídas, pavimentadas, que apesar da taxa de ocupação ser bem menor em relação a sede urbana, este trará maior escoamento superficial em períodos chuvosos (menor infiltração e possível menor recarga do lençol freático e aquíferos mais profundos), que poderão impactar em recursos hídricos, gerando maiores picos de cheia onde possuem influência direta, além de menor disponibilidade hídrica subterrânea devido ao menor potencial de infiltração (porém este de impacto menor devido ao complexo sistema de aquíferos subterrâneos).

Impactos sobre trânsito, devido ao maior número de escoamentos de veículos, pelo fato da maior capacidade do empreendimento.

- Compatibilidade com o atual Plano Diretor municipal (Lei Complementar nº 176/2017).

O plano diretor possui premissa em definir áreas de crescimento do município, bem como ordenar este crescimento de forma sustentável.

Verifica-se, que em casos de ocupações ociosas, sem a ocupação de lotes ou lotes subaproveitados, há diretriz dentro do Plano Diretor Municipal, quanto ao uso do solo, que estabelece que seja evitado que lotes possuam subutilização ou não utilização (Plano Diretor Municipal (Lei Complementar 176/2017), artigo 10, inciso V, alínea “e”):

“Art. 10: Para atingir os objetivos gerais deste Plano Diretor ficam estabelecidas as seguintes diretrizes gerais:

(...)

V - ordenação e controle do uso do solo, de forma a evitar:

(...)

e) a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização;”



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANDRADAS - MINAS GERAIS

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CEP 37795-000 CNPJ nº 17.884.412/0001-34

Fone: (35) 3739-2000 – Endereço eletrônico: meioambiente@andradas.mg.gov.br

Sítio oficial na Internet: www.andradas.mg.gov.br

Divisão de Meio Ambiente

Seguindo para pontos um pouco mais distantes que somente o aumento da quantidade máxima de lotes de condomínios verdes, de 200 lotes para 300 lotes, mas avaliando toda a questão de ocupação do solo municipal por parcelamentos de solo, podemos citar a Lei nº 1682/2014 (determina o perímetro urbano atual do município de Andradas - <https://leismunicipais.com.br/a1/mg/a/andradas/lei-ordinaria/2014/169/1682/lei-ordinaria-n-1682-2014-altera-o-artigo-1-da-lei-n-1122-de-3-de-novembro-de-1993-que-altera-a-delimitacao-do-perimetro-urbano-da-cidade-de-andradas-e-revoga-a-lei-ordinaria-n-1649-de-20-de-dezembro-de-2013?q=1682> – acesso em 15.09.2025) e Lei nº 1818/2017 (determina o perímetro da zona de expansão urbana - (<https://leismunicipais.com.br/a1/mg/a/andradas/lei-ordinaria/2017/182/1818/lei-ordinaria-n-1818-2017-define-a-delimitacao-das-zonas-de-expansao-urbana-da-sede-e-dos-distritos-do-campestrinho-e-da-graminea-no-municipio-de-andradas?q=1818> – acesso em 15.09.2025), as quais possuem áreas que somadas perfaz cerca de 50% da área total do município de Andradas (48% para ser mais exato), como área passível de construção de parcelamentos de solo, amparados por nossa legislação. Áreas estas que apesar de serem consideradas como urbanas perante a legislação, possuem em sua maioria total característica rural (inclusive dentro do perímetro urbano).

Pela grande área passível de utilização para parcelamentos, faz com que ocorra grande especulação imobiliária de lotes urbanos no município, haja visto a quantidade de lotes de loteamentos executados nos últimos 15 anos com lotes “parados”, sem serem utilizados ou subaproveitados.

Assim, como já elencado em uma das diretrizes do Plano Diretor (citado acima), tal “crescimento” da cidade de Andradas vai contra a própria legislação municipal, justamente pela grande extensão territorial que é considerada como urbana, facilitando o provável crescimento desordenado e a especulação imobiliária.

Em relação a área do perímetro urbano, o município possui cerca de 4500 lotes vagos. O próprio estudo desenvolvido pela Prefeitura de Andradas acerca do Plano de Mobilidade Urbana (que já esteve na câmara de vereadores) faz esta menção, indicando, inclusive, que o município poderia ficar sem aprovar lotes / parcelamentos até 2040, pois a quantidade de lotes já é suficiente para suprir a demanda até este período. Tal afirmação realizada pelo estudo é facilmente verificada observando que vários loteamentos não possuem sequer 50% de sua área (em lotes) ocupada: Jd. Mirante, Jd. Heloisa, Jd. Alto da Bela Vista, Jd. Veredas da Serra, Jd. Village, Jd. Lima, Jd. São Cristóvão, Morada dos Pássaros, Recanto dos Pássaros, Recanto da Serra, além de outros que estão em processo de término para recebimento pela municipalidade, como Terra Nostra, Pq. Liberdade, Itália II e outros que estão em processo de aprovação, como



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANDRADAS - MINAS GERAIS

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CEP 37795-000 CNPJ nº 17.884.412/0001-34

Fone: (35) 3739-2000 – Endereço eletrônico: meioambiente@andradas.mg.gov.br

Sítio oficial na Internet: www.andradas.mg.gov.br

Divisão de Meio Ambiente

o Jd. Veredas da Serra II, São Sebastião, Porto das Asas. Assim, é verificado um crescimento em demasia o que gera preocupação quanto ao crescimento municipal de forma ordenada.

É verificado, portanto, que a legislação que determinam as áreas de delimitação urbana municipal (isso inclui a de expansão), possibilitam ocupação de parcelamentos nos mais diversos pontos do município, acarretando um crescimento desordenado, que na opinião desta divisão, deve ser revisto, de forma que os projetos de parcelamentos de solo cumpram prerrogativas de interesse municipal, não apenas a criação de mais e mais lotes, mas sim parcelamentos que sejam interessantes ao município e que respeitem a legislação urbanística e ambiental, proporcionando a correta ocupação dos mesmos. Mecanismos de criação de manchas urbanas seriam mais interessantes em detrimento a condição da legislação atual, pois proporcionam avaliação pontual de parcelamentos que seriam interessantes a municipalidade, sendo amparados através do desenvolvimento de estudos que comprovem que sua implantação gerará mais benefícios em detrimento aos impactos negativos.

Perante a lei atual que determina as áreas urbanas municipais (perímetro urbano e zona de expansão urbana), é verificada a possibilidade de construção de parcelamentos em locais muito distantes (amparados legalmente), levando problemas urbanos em áreas que de certa forma não poderiam ser consideradas como urbanizáveis através de parcelamentos, acarretando custos maiores a municipalidade.

Em relação aos lotes vagos e/ou subutilizados, mecanismos de inibição também podem ser desenvolvidos pela municipalidade, para que tais lotes vagos sejam ocupados. Pode ser citado o IPTU progressivo, mecanismo já previsto no próprio Estatuto das Cidades (Lei nº 10257/2001 – art. 7º).

Assim, verifica-se que o aumento do número de lotes poderá gerar maior impacto ambiental comparando-se a condição atual. Ainda é verificado, em se tratando de número de lotes vagos/ociosos no município, a alteração de legislação que proporcione somente um maior número de lotes, poderá aumentar a possibilidade da criação de empreendimentos maiores e com maior possibilidade de tais lotes ficarem ociosos, indo na direção contrária ao previsto na diretriz do Plano Diretor Municipal (Lei Complementar nº 176/2017, artigo 10, inciso V, alínea “e”).

Assim, é encaminhado o presente processo para análise, parecer, no que compete o CODEMA, quanto ao aumento de lotes para condomínios verdes de 200 (máximo) para 300 lotes, além de outros assuntos afins que forma citados neste parecer. Após parecer do



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANDRADAS - MINAS GERAIS

Praça Vinte e Dois de Fevereiro, s/nº - CEP 37795-000 CNPJ nº 17.884.412/0001-34

Fone: (35) 3739-2000 – Endereço eletrônico: meioambiente@andradas.mg.gov.br

Sítio oficial na Internet: www.andradas.mg.gov.br

Divisão de Meio Ambiente

CODEMA, é solicitado que o processo seja encaminhado a esta Divisão, para que demais ações a sejam tomadas a respeito, bem como a consulta junto a outros conselhos municipais, caso seja pertinente.

Atenciosamente,

Andradas, 16 de setembro de 2025.

Cláudio Júnior Araújo

Gerente da Divisão de Meio Ambiente

Matrícula: 7509