



CÂMARA PERMANENTE :
Planejamento e Ordenamento
Territorial

Data: 18 de outubro de 2010

Assunto: Plano Diretor e Parcelamento de solo

RELATÓRIO 002/2010

Em reunião ordinária datada de 05 de outubro de 2010, foi solicitado relatório desta câmara Permanente, em relação aos seguintes assuntos levantados pelo conselheiro titular Cornélio:

- Os parâmetros urbanísticos para a Zona verde são impossíveis de se obedecer;
- A legislação para parcelamento de solo empregada em Rio Verde coíbe os empreendimentos imobiliários resultando numa fraca política de desenvolvimento urbano. Alguns itens contribuem para isso, como por exemplo:
 - O quesito exigido em lei, relacionando um novo loteamento após a comercialização de 60% dos lotes dos loteamentos próximos;
 - A Lei 5769/2010, que prevê a outorga onerosa do direito de lotear, resultou em um aumento no valor final do lote para o consumidor, visto que, o empreendedor repassar o valor da outorga para o consumidor;
- Pela falta de uma política urbana voltada para a abertura de novos loteamentos, a cidade possui déficit de lotes à venda, déficit de moradia e imóveis com valores inflacionados.

Também sobre a questão da infra-estrutura nos loteamentos, o conselheiro levantou a questão de o loteador fazer toda a infra-estrutura e doar à SANEAGO e CELG e o consumidor não levar nenhum benefício, como por ex. ficar 1 ano sem pagar, visto que a concessionária recebeu toda a infra-estrutura pronta.

Diante de todos estes questionamentos, segue abaixo as considerações feitas pela Câmara:

1- Em relação aos parâmetros urbanísticos da Zona Verde:

Conforme a Lei 5.478/2008, que dispõe sobre o uso e ocupação do solo em Rio Verde, têm-se os seguintes parâmetros para a Zona Verde:

Área mínima	Testada Mínima	Taxa de Ocupação	Aproveit. Básico não Oneroso	Outorga Onerosa	Índice de perm. (mínimo)	Afastam. frontal	Afastam. lateral/fundos
360,00m ²	10,00	50%	1	---	20%	5m	5m

Tabela 01: Parâmetros urbanísticos para a Zona Verde. Fonte: Lei 5.478/2008

Considerando a 12,00m (a média dos loteamentos em Rio Verde), o proprietário do lote teria que recuar 5,00m nas laterais sobrando somente 2,00m para sua edificação o que é impraticável para se construir uma residência.

Cita-se vários problemas enfrentados pela população em relação á este parâmetro, como por ex. os lotes já parcelados da quadra 28 e 29 do Residencial Gameleira e as Quadras 01,75 e 76 do Bairro gameleira (Figuras 01,02 e 03) onde os lotes já foram vendidos, e que os proprietários não tem condições de obter um Alvará de Construção pois não conseguem atender aos parâmetros urbanísticos pela Zona Verde.



Figura 01: Mapa de zoneamento demonstrando a Área Verde da Quadra 28 e 29

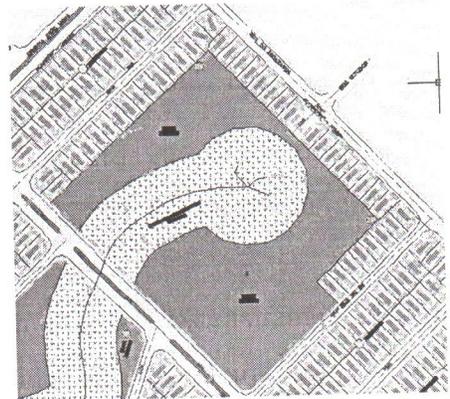


Figura 02: Mapa do Loteamento Res. G Gameleira da Quadra 28 e 29, com os lotes



Figura 03: Mapa de zoneamento demonstrando a Área Verde das Quadras 01,75 e 76 do Bairro Gameleira

Esta câmara propõe a revisão destes parâmetros, pois acredita-se que limitando o uso para somente habitação unifamiliar e utilizando a taxa de ocupação de 50% , como já é ditado pela Lei 5.478/2008, já consegue-se preservar as áreas verdes.

2- Em relação à exigência de 60% de comercialização dos lotes vizinhos

Acredita-se que esta exigência não deve ser revista, pelo contrário deveria ser obedecido o parágrafo único do artigo 148 da Lei 5.318/2007 , que dispõe sobre o Plano diretor:

“**Parágrafo Único** - para que sejam aprovados novos loteamentos, deverão estar ocupados 60% (sessenta por cento) dos loteamentos vizinhos.”

A qual era uma exigência que posteriormente foi modificada para lotes = comercializados.

Portanto, esta câmara acredita que os loteamentos vizinhos devem possuir 60% de ocupação dos loteamentos vizinhos aos novos loteamentos. Esta exigência ajuda a tornar o crescimento da malha urbana mais coeso, sem vazios urbanos que tornam mais dispendioso a distribuição de infra-estrutura, como coleta de lixo, pontos de coletivo, etc.

3- **Outorga Onerosa do Direito de Parcelar**

Este instrumento implantado pela Lei 5769/2010, gera controvérsias e várias linhas que se posicionam a favor ou contra a utilização deste instrumento. Porém ressalta-se, que é ilusório acreditar que a não utilização desta outorga implicará em um menor valor final do terreno ao consumidor, pois não é pelo fato do empreendedor não pagar o valor da outorga, que o mesmo não repassará todos os custos ao consumidor.

A Lei Federal 10.257/2001 - Estatuto da Cidade prevê vários outros instrumentos que podem segurar a especulação imobiliária de uma cidade, como por exemplo, o IPTU progressivo.

A idéia central desse instituto é punir com um tributo de valor crescente, ano a ano, os proprietários de terrenos cuja ociosidade ou mal aproveitamento acarrete prejuízo à população. O objetivo é estimular a utilização socialmente justa e adequada desses imóveis ou sua venda.

Outros instrumentos também podem segurar o valor do imóvel, como: parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública, direito de preempção, direito de superfície, etc.

Alguns destes instrumentos já são mencionados na Lei do plano Diretor de Rio Verde, porém, as mesmas não foram regulamentadas.

4- **Loteamento x Concessionárias**

Acredita-se que deve ser revisto a forma como procede-se a doação da infra-estrutura para as concessionárias em relação aos loteamentos, visto que isto poderá trazer benefícios ao consumidor. Deve ser feito estudo em relação ao contrato que a prefeitura tem com as mesmas, para ver se há a possibilidade de tal mudança em relação aos procedimentos adotados até então.

Conclusão

Nota-se que a Lei do Plano Diretor (2007) prevê sua revisão no período de 02 (dois) anos, o que não aconteceu. Nosso código de Obras é datado de 1998 (Lei 3.636), isto é, utiliza-se parâmetros de 12 anos atrás, os quais já estão defasados e carecem de uma revisão urgente.

A lei de parcelamento de solo é confusa por não ter sido revisada e consolidada. Têm-se então: Lei 3.633/98, Lei 5.520/2008 e Lei 5769/2010.

Acredita-se que Rio Verde necessita da revisão destas leis por uma equipe técnica, e que de acordo com estudos e diagnósticos bem feitos, seja elucidado o que realmente o município carece: de mais loteamentos? Quais instrumentos são necessários para um maior equilíbrio do ordenamento territorial? Quais áreas serão mais tecnicamente viáveis para expansão urbana?

Em relação a todos estes temas abordados, nota-se que tudo finaliza somente em uma única questão: a revisão do Plano Diretor e a revisão e consolidação das leis de parcelamento de solo, de uso e ocupação, e o código de obras, que devem ser feitos com urgência pelo poder público municipal. Pois é através disto que se terá um perfil da política urbana a ser adotada pelo município e será consolidado e fortalecido o Plano Diretor em Rio Verde, dirimindo todas estas controvérsias, questionamentos e falhas que estes três anos de implantação e experimentação do plano puderam nos mostrar.

Atenciosamente,

GREYCE BERNARDES DE MELLO
JOÃO BATISTA GOMES DE OLIVEIRA
KARLA MARIA DE PAULA RODRIGUES
KLENER ALVES ROCHA JUNIOR
MARCIA REGINA SCHUSTER MACEDO
RIDE ALVES CORREA
TAYSA GUIMARÃES FONSECA
WARLO JOSÉ BUENO DA SILVA