

**MICHELLE DOS SANTOS CORRÊA**

# **O ESPAÇO LIVRE PÚBLICO NA HABITAÇÃO SOCIAL EM ARAGUARI, MINAS GERAIS**

**UMA AVALIAÇÃO DO PAPEL DA LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA NO  
QUADRO PROJETUAL DO SISTEMA DE ESPAÇOS LIVRES PÚBLICOS  
EM CINCO CONJUNTOS HABITACIONAIS PRODUZIDOS ENTRE 1965  
E 2015**





Michelle dos Santos Corrêa

## **O espaço livre público na habitação social em Araguari, Minas Gerais**

Uma avaliação do papel da legislação urbanística no quadro projetual do sistema de espaços livres públicos em cinco conjuntos habitacionais produzidos entre 1965 e 2015.

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo e Design da Universidade Federal de Uberlândia para obtenção do título de Mestre em Arquitetura e Urbanismo.

Área de concentração: Projeto, Espaço e Cultura

Orientadora: Dr.<sup>a</sup> Patrícia Pimenta Azevedo Ribeiro

Uberlândia

2016



Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)  
Sistema de Bibliotecas da UFU, MG, Brasil.

---

- C824e  
2016
- Corrêa, Michelle dos Santos, 1985
- O espaço livre público na habitação social em Araguari, Minas Gerais: uma avaliação do papel da legislação urbanística no quadro projetual do sistema de espaços livres públicos em cinco conjuntos habitacionais produzidos entre 1965 e 2015 / Michelle dos Santos Corrêa. - 2016.
- 300 p. : il.
- Orientadora: Patrícia Pimenta Azevedo Ribeiro.
- Dissertação (mestrado) - Universidade Federal de Uberlândia, Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo.
- Inclui bibliografia.
1. Arquitetura - Teses. 2. Espaços públicos - Araguari (MG) - Teses. 3. Habitações - Aspectos sociais - Teses. 4. Paisagem urbana - Arquitetura - Teses. I. Ribeiro, Patrícia Pimenta Azevedo. II. Universidade Federal de Uberlândia. Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo. III. Título.
-



Agradeço à Professora Patrícia pela oportunidade de crescimento pessoal e acadêmico. À FAUeD pelo apoio à pesquisa. À Prefeitura Municipal de Araguari pela disponibilização dos dados. Ao queridos amigos Lucas e Karine, pelo apoio incondicional na árdua tarefa que é crescer intelectualmente. Aos meus pais, Adenilton e Shirley, por serem meu chão e meu teto. À minha irmã Giselle, por ser a mão que me ajuda sempre. Ao Júlio, por ser o meu amor e o meu apoio.



Aos meus queridos pais, irmã e marido.





## RESUMO

Esta pesquisa busca compreender o papel da legislação urbanística na produção do Sistema de Espaços Livres Públicos em conjuntos de Habitação de Interesse Social, produzidos na cidade de Araguari - Minas Gerais, entre os anos de 1965 e 2015, a fim de ampliar os conhecimentos acerca do complexo processo de formação e conformação de suas paisagens periféricas. Avaliou-se de que maneira os parâmetros projetuais definidos pela legislação urbanística, impactaram no desenho e nas condições de uso dos conjuntos de habitação social e de seu sistema espaços livres públicos, desde a proposta projetual até a realidade atual das implantações. Partiu-se da hipótese de que a não-obrigatoriedade de apresentação de um projeto paisagístico para a aprovação dos loteamentos de interesse social contribui significativamente para a falta de qualidade ambiental urbana que o sistema de espaços livres destes conjuntos apresenta, impactando diretamente na qualificação das paisagens periféricas da cidade. Observou-se, a partir da análise dos conjuntos habitacionais, pela ótica de seus espaços livres públicos, como a legislação urbanística vêm permitindo e consolidando um modelo habitacional cada vez mais reducionista, hostil e segregador.

**Palavras-chave:** Sistema de Espaços Livres Públicos; Habitação de Interesse Social; Legislação Urbanística; Desenho Urbano; Paisagem Periférica.



# ABSTRACT

This research aims to understand how the urban legislation affects the production processes of the Public Open Spaces System in Social Housing Sets, produced in the city of *Araguari - Minas Gerais* between the years of 1965 to 2015, in order to increase knowledge about the complex process of formation of the peripheric urban landscapes. It was evaluated how the projective parameters set by town planning legislation, had impacted in the design and in the appropriation conditions of social housing sets and your public open spaces system, from the urbanistic design proposal to the current reality of deployments. It started from the hypothesis that lack of obligation of a landscape design for the urban project approval by city hall contributes significantly to the lack of urban environmental quality that the public open spaces system of these sets has, directly impacting on the qualification of peripheric urban landscapes. It was observed from the analysis of the sets, from the perspective of its public open spaces such as town planning legislation has allowed consolidating a housing model increasingly reductionist, hostile and segregating.

**Keywords:** Open Spaces System; Social Housing Sets; Urban Legislation; Urban Design; Peripheric Urban Landscapes.



# LISTA DE FIGURAS

**Figura 1:** CHIS Vila dos Ipês I e II e sua inserção na paisagem. Foto: Autora, 2015. .... p.17

**Figura 2:** Crianças em bicicletas no CHIS Ouro Verde. Foto: Autora, 2016. .... p.27

**Figura 3:** CHIS Bela Suíça em Araguari-MG. Foto: QUAPÁ-SEL, 2013. .... p.31

**Figura 4:** Obras de implantação do CHIS Bela Suíça em Araguari-MG. Foto: QUAPÁ-SEL, 2013. .... p.36

**Figura 5:** Área verde no CHIS Allan Kardec – espaço público sem apropriação. Foto: Autora, 2016. .... p.40

**Figura 6:** Canteiro em Avenida no CHIS Vila Gutierrez – espaço público apropriado por moradores. Foto: Autora, 2016. .... p.41

**Figura 7:** Praça Farid Nader e Av. Cel. Teodolino – espaços públicos centrais qualificados em oposição aos espaços públicos periféricos. Foto: QUAPÁ-SEL, 2013. .... p.44

**Figura 8:** Espaço livre privado intra-quadra (quintal) na área central de Araguari-MG. Imagem: Google Earth. .... p.48

**Figura 9:** maior ocupação do espaço livre privado intra-quadra (quintal) e dos recuos frontais e laterais nas áreas periféricas de baixa renda de Araguari-MG. Imagem: Google Earth. .... p.48

**Figura 10:** baixa e média edificação do espaço livre privado intra-quadra (quintal) nas áreas periféricas de alta renda de Araguari-MG. Imagem: Google Earth. .... p.49

**Figura 11:** alta edificação do espaço livre privado intra-quadra (quintal) e dos recuos frontais e laterais nas áreas periféricas de alta renda de Araguari-MG. Imagem: Google Earth. .... p.49

**Figura 12:** passeio público no CHIS Allan Kardec em Araguari-MG. Foto: Autora, 2016. .... p.76

**Figura 13:** Diagrama de evolução dos marcos regulatórios urbanísticos. Elaboração: Autora, 2016. .... p.80

**Figura 14:** Planta do Plano Pereira Passos, de 1909, exemplo dos planos de embelezamento da época. Fonte: LEME, 1999. .... p.82

**Figura 15:** Perspectiva do Plano Agache para o Rio de Janeiro, de 1930, que é um pioneiro dos Planos de Zoneamento. Fonte: LEME, 1999.. p.82

**Figura 16:** Casarão transformado em cortiço no bairro de Santa Ifigênia, em São Paulo. Fonte: Goulart, 2001. .... p.83

**Figura 17:** Foto aérea demonstra a qualificação paisagística da Av. Cel. Teodolino Pereira de Araújo. Fotografia: QUAPÁ-SEL, 2013..... p.102

**Figura 18:** Tabela I - Evolução dos Parâmetros Urbanísticos para a produção de CHIS e seu SELP (I). Elaboração: Autora, 2016..... p.105

**Figura 19:** Tabela II - Evolução dos Parâmetros Urbanísticos para a produção de CHIS e seu SELP (II). Elaboração: Autora, 2016 ..... p.106

**Figura 20:** Tabela III - Evolução dos Parâmetros Urbanísticos para a produção de CHIS e seu SELP (III). Elaboração: Autora, 2016..... p.107

**Figura 21:** Tabela IV-A - Evolução dos Parâmetros Urbanísticos para a produção de CHIS e seu SELP (IV). Elaboração: Autora, 2016..... p.108



<b>Figura 22:</b> Tabela IV-B - Evolução dos Parâmetros Urbanísticos para a produção de CHIS e seu SELP (IV). Elaboração: Autora, 2016 .....	<b>p.109</b>
<b>Figura 23:</b> Tabela V - Evolução dos Parâmetros Urbanísticos para a produção de CHIS e seu SELP (V). Elaboração: Autora, 2016.....	<b>p.110</b>
<b>Figura 24:</b> Tabela VI - Principais padrões morfológicos das HIS horizontais produzidas nas cidades médias triangulinas (I). Elaboração: Autora, 2016 .....	<b>p.116</b>
<b>Figura 25:</b> Tabela VI-B - Principais padrões morfológicos das HIS horizontais produzidas nas cidades médias triangulinas (I). Elaboração: Autora, 2016 .....	<b>p.117</b>
<b>Figura 26:</b> Tabela VII - A - Principais padrões morfológicos das HIS horizontais produzidas nas cidades médias triangulinas (II). Elaboração: Autora, 2016 .....	<b>p.120</b>
<b>Figura 27:</b> Tabela VII-B - Principais padrões morfológicos das HIS horizontais produzidas nas cidades médias triangulinas (II). Elaboração: Autora, 2016 .....	<b>p.121</b>
<b>Figura 28:</b> Tabela VIII - Principais padrões morfológicos das HIS horizontais produzidas nas cidades médias triangulinas (III). Elaboração: Autora, 2016. ....	<b>p.124</b>
<b>Figura 29:</b> Localização da cidade de Araguari na região do Triângulo Mineiro, Minas Gerais. Fonte do mapa base: IBGE. Elaboração: Oliveira, 2015.....	<b>p.138</b>
<b>Figura 30:</b> Mapa da configuração mancha urbana de Araguari em 2015. Sem escala. Fonte do mapa base: PMA. Adaptação: Autora, 2015..	<b>p.139</b>

<b>Figura 31:</b> Diagramas de conformação da estrutura intraurbana de Araguari, Minas Gerais. Elaboração: Autora, 2016.....	<b>p.142</b>
<b>Figura 32:</b> Esquematização da região e da rede urbana em meados do século XIX. Fonte do mapa base: IBGE. Elaboração: Oliveira, 2015.....	<b>p.143</b>
<b>Figura 33:</b> Esquema da malha urbana do núcleo inicial. Fonte do mapa base: PMA. Elaboração: Autora, 2012. ....	<b>p.143</b>
<b>Figura 34:</b> Mapas de evolução da mancha urbana x localização dos CHIS. 1864-1884 e 1884-1900. Fonte mapa base: PMA. Adaptação: Autora, 2016. ....	<b>p.146</b>
<b>Figura 35:</b> Mapas de evolução da mancha urbana x localização dos CHIS. 1900-1950 e 1950-1970. Fonte mapa base: PMA. Adaptação: Autora, 2016. ....	<b>p.148</b>
<b>Figuras 36:</b> Mapas de evolução da mancha urbana x localização dos CHIS. 1970-1990 e 1990-2009. Fonte mapa base: PMA. Adaptação: Autora, 2016. ....	<b>p.149</b>
<b>Figuras 37:</b> Mapas de evolução da mancha urbana x localização dos CHIS. 1970-1990 e 1990-2009. Fonte mapa base: PMA. Adaptação: Autora, 2016. ....	<b>p.151</b>
<b>Figura 38:</b> Inserção dos estudos de caso na cidade. Fonte da imagem: Google Earth. Adaptação: Autora, 2016.....	<b>p.154</b>
<b>Figura 39:</b> Fotografia da cópia do projeto original do CHIS Vila Paraíso. Fonte da imagem: PMA. Fotografia: Autora, 2016. ....	<b>p.156</b>
<b>Figura 40:</b> Inserção do CHIS Vila Paraíso no entorno imediato, no bairro Paraíso. Fonte da imagem: Google Earth. Adaptação: Autora, 2016..	<b>p.158</b>





<b>Figura 41:</b> Rua São José, acesso ao CHIS Vila Paraíso desde a Av. Mato Grosso. Foto: Autora, 2016. ....	<b>p.159</b>
<b>Figura 42:</b> Fotografia do projeto original do CHIS Vila Gutierrez. Fonte da imagem: PMA. Fotografia: Autora, 2016. ....	<b>p.160</b>
<b>Figura 43:</b> Av. Batalhão Mauá/do Contorno, acesso ao CHIS Vila Gutierrez. Foto: Autora, 2016. ....	<b>p.161</b>
<b>Figura 44:</b> Inserção do CHIS Vila Gutierrez no entorno imediato, no bairro Gutierrez. Fonte da imagem: Google Earth. Adaptação: Autora, 2016. ....	<b>p.162</b>
<b>Figura 45:</b> Fotografia do projeto original do CHIS Ouro Verde. Fonte da imagem: PMA. Fotografia: Autora, 2016. ....	<b>p.164</b>
<b>Figura 46:</b> Inserção do CHIS Ouro Verde no entorno imediato, no bairro Ouro Verde. Fonte da imagem: Google Earth. Adaptação: Autora, 2016	
<b>Figura 47:</b> Av. Minas Gerais, acesso ao CHIS Ouro Verde. Foto: Autora, 2016. ....	<b>p.166</b>
<b>Figura 48:</b> Fotografia do projeto original do CHIS Allan Kardec. Fonte da imagem: PMA. Fotografia: Autora, 2016. . ....	<b>p.167</b>
<b>Figura 49:</b> Inserção do CHIS Allan Kardec no entorno imediato, no bairro São Sebastião. Fonte da imagem: Google Earth. Adaptação: Autora, 2016. ....	<b>p.169</b>
<b>Figura 50:</b> Rodovia MG-223, acesso ao CHIS Allan Kardec. Foto: Autora, 2016. ....	<b>p.170</b>
<b>Figura 51:</b> Cópia do projeto original do CHIS Vila dos Ipês II. Fonte da imagem: PMA. Adaptação: Autora, 2016. ....	<b>p.171</b>

<b>Figura 52:</b> Cópia do projeto original do CHIS Vila dos Ipês I. Fonte da imagem: PMA. Adaptação: Autora, 2016 .....	<b>p.172</b>
<b>Figura 53:</b> Rua João Rodrigues da Cunha, acesso ao CHIS Vila dos Ipês I e II. Foto: Autora, 2016. ....	<b>p.173</b>
<b>Figura 54:</b> Inserção do CHIS Vila dos Ipês I e II no entorno imediato, no bairro Parque dos Verdes. Fonte da imagem: Google Earth. Adaptação: Autora, 2016. ....	<b>p.174</b>
<b>Figura 55a:</b> Quadro-síntese 1: Perfil das propostas. Elaboração: Autora, 2016.....	<b>p.176</b>
<b>Figura 55b:</b> Quadro-síntese 1: Perfil das propostas (cont.). Elaboração: Autora, 2016.....	<b>p.177</b>
<b>Figura 56a:</b> Quadro-síntese 2: Parâmetros projetuais - proposta x implantação COHAB Vila Paraíso.. Elaboração: Autora, 2016.....	<b>p.179</b>
<b>Figura 56b:</b> Quadro-síntese 2: Parâmetros projetuais - proposta x implantação COHAB Vila Paraíso. Elaboração: Autora, 2016.....	<b>p.180</b>
<b>Figura 57a:</b> Quadro-síntese 2: Parâmetros projetuais - proposta x implantação Vila Operadora Gutierrez. Elaboração: Autora, 2016.....	<b>p.181</b>
<b>Figura 57b:</b> Quadro-síntese 2: Parâmetros projetuais - proposta x implantação Vila Operadora Gutierrez. Elaboração: Autora, 2016.....	<b>p.182</b>
<b>Figura 58a:</b> Quadro-síntese 2: Parâmetros projetuais - proposta x implantação COHAB Ouro Verde. Elaboração: Autora, 2016.....	<b>p.183</b>



<b>Figura 58b:</b> Quadro-síntese 2: Parâmetros projetuais - proposta x implantação COHAB Ouro Verde. Elaboração: Autora, 2016.....	<b>p.184</b>
<b>Figura 59a:</b> Quadro-síntese 2: Parâmetros projetuais - proposta x implantação COHAB Allan Kardec. Elaboração: Autora, 2016.....	<b>p.185</b>
<b>Figura 59b:</b> Quadro-síntese 2: Parâmetros projetuais - proposta x implantação COHAB Allan Kardec. Elaboração: Autora, 2016.....	<b>p.186</b>
<b>Figura 60a:</b> Quadro-síntese 2: Parâmetros projetuais - proposta x implantação MCMV Vila dos Ipês I e II. Elaboração: Autora, 2016..	<b>p.187</b>
<b>Figura 60b:</b> Quadro-síntese 2: Parâmetros projetuais - proposta x implantação MCMV Vila dos Ipês I e II. Elaboração: Autora, 2016..	<b>p.188</b>
<b>Figura 61:</b> Configuração dos espaços livres e construídos do CHIS Vila Paraíso proposta em projeto. Fonte mapa base: PMA. Elaboração: Autora, 2016.....	<b>p.190</b>
<b>Figura 62:</b> Configuração atual dos espaços livres e construídos do CHIS Vila Paraíso. Fonte imagem satélite: Google Earth. Elaboração: Autora, 2016.....	<b>p.191</b>
<b>Figura 63:</b> Supressão de praça por equipamento institucional no CHIS Vila Paraíso. Foto: Autora, 2016.....	<b>p.192</b>
<b>Figura 64:</b> Estreitamento na largura das vias no CHIS Vila Paraíso. Foto: Autora, 2016. ....	<b>p.192</b>
<b>Figura 65:</b> Forma e distribuição dos espaços construídos do CHIS Vila Paraíso proposta em projeto. Fonte mapa base: PMA. Elaboração: Autora, 2016. ....	<b>p.193</b>

<b>Figura 66:</b> Forma e distribuição dos espaços livres públicos do CHIS Vila Paraíso proposta em projeto. Fonte mapa base: PMA. Elaboração: Autora, 2016.....	<b>p.194</b>
<b>Figura 67:</b> Forma e distribuição dos espaços construídos do CHIS Vila Paraíso proposta em projeto. Fonte mapa base: PMA. Elaboração: Autora, 2016.....	<b>p.196</b>
<b>Figura 68:</b> Forma e distribuição atual dos espaços livres públicos do CHIS Vila Paraíso. Fonte imagem satélite: Google Earth. Elaboração: Autora, 2016. ....	<b>p.197</b>
<b>Figura 69:</b> Exemplo de “rua cega” no CHIS Vila Paraíso. Foto: Autora, 2016.....	<b>p.198</b>
<b>Figura 70:</b> Arborização no canteiro central da Av. Dr. Oswaldo Pieruccetti. Foto: Autora, 2016.....	<b>p.198</b>
<b>Figura 71:</b> Configuração dos espaços livres e construídos do CHIS Vila Gutierrez proposta em projeto. Fonte mapa base: PMA. Elaboração: Autora, 2016.....	<b>p.200</b>
<b>Figura 72:</b> Configuração atual dos espaços livres e construídos do CHIS Vila Gutierrez. Fonte mapa base: PMA. Elaboração: Autora, 2016....	<b>p.201</b>
<b>Figura 73:</b> Quadra de esportes na área institucional central da Vila Gutierrez. Foto: Autora, 2016. ....	<b>p.202</b>
<b>Figura 74:</b> Ocupação ilegal na área verde central na Vila Gutierrez. Foto: Autora, 2016.....	<b>p.202</b>
<b>Figura 75:</b> Forma e distribuição dos espaços construídos do CHIS Vila Gutierrez proposta em projeto. Fonte mapa base: PMA. Elaboração: Autora, 2016.....	<b>p.203</b>



<b>Figura 76:</b> Forma e distribuição dos espaços livres públicos do CHIS Vila Gutierrez proposta em projeto. Fonte mapa base: PMA. Elaboração: Autora, 2016.....	<b>p.204</b>
<b>Figura 77:</b> Forma e distribuição atual dos espaços construídos do CHIS Vila Gutierrez. Fonte mapa base: PMA. Elaboração: Autora, 2016....	<b>p.206</b>
<b>Figura 78:</b> Forma e distribuição atual dos espaços públicos do CHIS Vila Gutierrez. Fonte mapa base: PMA. Elaboração: Autora, 2016.....	<b>p.207</b>
<b>Figura 79:</b> Ampliações e muro nos recuos frontais dos lotes na Vila Gutierrez. Foto: Autora, 2016.....	<b>p.208</b>
<b>Figura 80:</b> Descaracterização do cul-de-sac na Vila Gutierrez. Foto: Autora, 2016.....	<b>p.208</b>
<b>Figura 81:</b> Arborização canteiro central Av. Minas Gerais, na Vila Gutierrez. Foto: Autora, 2016.....	<b>p.208</b>
<b>Figura 82:</b> Configuração dos espaços livres e construídos do CHIS Ouro verde proposta em projeto. Fonte mapa base: PMA. Elaboração: Autora, 2016.....	<b>p.210</b>
<b>Figura 83:</b> Configuração atual dos espaços livres e construídos do CHIS Ouro verde. Fonte mapa base: PMA. Elaboração: Autora, 2016. ....	<b>p.211</b>
<b>Figura 84:</b> Torre de abastecimento de água implantada em área verde, vista da Av. Minas Gerais. Foto: Autora, 2016.....	<b>p.212</b>
<b>Figura 85:</b> Canteiro central da Av. Dr. Oswaldo Pieruccetti. Foto: Autora, 2016.....	<b>p.212</b>
<b>Figura 86:</b> Forma e distribuição dos espaços construídos do CHIS Ouro verde proposta em projeto. Fonte mapa base: PMA. Elaboração: Autora, 2016. ....	<b>p.213</b>



<b>Figura 87:</b> Forma e distribuição dos espaços livres públicos do CHIS Ouro verde proposta no projeto. Fonte mapa base: PMA. Elaboração: Autora, 2016.....	<b>p.214</b>
<b>Figura 88:</b> Forma e distribuição atual dos espaços construídos do CHIS Ouro verde. Fonte mapa base: PMA. Elaboração: Autora, 2016.....	<b>p.216</b>
<b>Figura 89:</b> Forma e distribuição atual dos espaços livres públicos do CHIS Ouro Verde. Fonte mapa base: PMA. Elaboração: Autora, 2016.....	<b>p.217</b>
<b>Figura 90:</b> Arborização canteiro central Av. Minas Gerais, na COHAB Ouro Verde. Foto: Autora, 2016. ....	<b>p.218</b>
<b>Figura 91:</b> Configuração dos espaços livres e construídos do CHIS Allan Kardec proposta em projeto. Fonte mapa base: PMA. Elaboração: Autora, 2016.....	<b>p.219</b>
<b>Figura 92:</b> Configuração atual dos espaços livres e construídos do CHIS Allan Kardec. Fonte mapa base: PMA. Elaboração: Autora, 2016.....	<b>p.220</b>
<b>Figura 93:</b> Área verde na Av. das Madeiras no CHIS Allan Kardec. Foto: Autora, 2016.....	<b>p.221</b>
<b>Figura 94:</b> Trecho da área institucional da escola deu lugar à rua improvisada. Foto: Autora, 2016.....	<b>p.221</b>
<b>Figura 95:</b> Forma e distribuição dos espaços construídos do CHIS Allan Kardec proposta no projeto. Fonte mapa base: PMA. Elaboração: Autora, 2016 .....	<b>p.222</b>
<b>Figura 96:</b> Forma e distribuição dos espaços livres públicos do CHIS Allan Kardec proposta no projeto. Fonte mapa base: PMA. Elaboração: Autora, 2016.....	<b>p.223</b>



<b>Figura 97:</b> Forma e distribuição atual dos espaços construídos do CHIS Allan Kardec. Fonte mapa base: PMA. Elaboração: Autora, 2016..	<b>p.225</b>
<b>Figura 98:</b> Forma e distribuição atual dos espaços livres públicos do CHIS Allan Kardec. Fonte mapa base: PMA. Elaboração: Autora, 2016..	<b>p.226</b>
<b>Figura 99:</b> Prolongamento improvisado da Av. das Madeiras no CHIS Allan Kardec. Foto: Autora, 2016.....	<b>p.227</b>
<b>Figura 100:</b> Configuração dos espaços livres e construídos do CHIS Vila dos Ipês I e II proposta em projeto. Fonte mapa base: PMA. Elaboração: Autora, 2016.....	<b>p.228</b>
<b>Figura 101:</b> Creche implantada na Vila dos Ipês, ainda sem funcionamento. Foto: Autora, 2016.....	<b>p.229</b>
<b>Figura 102:</b> Configuração atual dos espaços livres e construídos do CHIS Vila dos Ipês I e II Fonte mapa base: PMA. Elaboração: Autora, 2016. ....	<b>p.230</b>
<b>Figura 103:</b> Forma e distribuição dos espaços construídos do CHIS Vila dos Ipês I e II proposta em projeto. Fonte mapa base: PMA. Elaboração: Autora, 2016.....	<b>p.232</b>
<b>Figura 104:</b> Forma e distribuição dos espaços livres públicos do CHIS Vila dos Ipês I e II proposta em projeto. Fonte mapa base: PMA. Elaboração: Autora, 2016. ....	<b>p.233</b>
<b>Figura 105:</b> Via improvisada na porção noroeste do CHIS Vila dos Ipês I e II. Foto: Autora, 2016 .....	<b>p.234</b>
<b>Figura 106:</b> Forma e distribuição atual dos espaços construídos do CHIS Vila dos Ipês I e II. Fonte mapa base: PMA. Elaboração: Autora, 2016. ....	<b>p.235</b>

<b>Figura 107:</b> Forma e distribuição atual dos espaços livres públicos do CHIS Vila dos Ipês I e II. Fonte mapa base: PMA. Elaboração: Autora, 2016.....	<b>p.236</b>
<b>Figura 108:</b> Acessos e Acessibilidade no CHIS Vila Paraíso na proposta projetual. Fonte mapa base: PMA. Elaboração: Autora, 2016. ....	<b>p.237</b>
<b>Figura 109:</b> Torre de abastecimento de água implantada em Praça da Vila Paraíso. Foto: Autora, 2016.....	<b>p.239</b>
<b>Figura 110:</b> Inexistência de “boca de lobo” e acúmulo de água em via da Vila Paraíso. Foto: Autora, 2016.....	<b>p.239</b>
<b>Figura 111:</b> Acessos e Acessibilidade atual no CHIS Vila Paraíso. Fonte mapa base: PMA. Elaboração: Autora, 2016.....	<b>p.239</b>
<b>Figura 112:</b> Rua sem calçada adequada e sem boca de lobo no CHIS Vila Paraíso. Foto: Autora, 2016.....	<b>p.240</b>
<b>Figura 113:</b> Praça margeada por avenida de fluxo intenso no CHIS Vila Paraíso. Foto: Autora, 2016.....	<b>p.240</b>
<b>Figura 114:</b> Implantação do CHIS Vila Paraíso, em alaranjado, entre as curvas de nível 930m e 935m. Fonte mapa base: PMU. Adaptação: Autora, 2016.....	<b>p.241</b>
<b>Figura 115:</b> Praça central mobiliada e cercada com alambrado. Foto: Autora, 2016.....	<b>p.242</b>
<b>Figura 116:</b> Praça com arborização insuficiente quanto à insolação. Foto: Autora, 2016.....	<b>p.242</b>
<b>Figura 117:</b> Acessos e Acessibilidade no CHIS Vila Paraíso na proposta projetual. Fonte mapa base: PMA. Elaboração: Autora, 2016.....	<b>p.243</b>



<b>Figura 118:</b> Rua sem boca de lobo e com asfalto desgastado pelo escoamento pluvial na Vila Gutierrez. Foto: Autora, 2016.....	<b>p.244</b>
<b>Figura 119:</b> Implantação do CHIS Vila Gutierrez, em alaranjado, entre as curvas de nível 920m e 935m. Fonte mapa base: PMU. Adaptação: Autora, 2016.....	<b>p.245</b>
<b>Figura 120:</b> Implantação das casas no relevo e passeio sem acessibilidade na Vila Gutierrez. Foto: Autora, 2016.....	<b>p.245</b>
<b>Figura 121:</b> Abundância de áreas verdes atuando como bacias pluviais na Vila Gutierrez. Foto: Autora, 2016.....	<b>p.246</b>
<b>Figura 122:</b> Acessos e Acessibilidade atual no CHIS Vila Paraíso. Fonte mapa base: PMA. Elaboração: Autora, 2016.....	<b>p.246</b>
<b>Figura 123:</b> Área verde central sem mobiliário e sem passeio pavimentado na Vila Gutierrez. Foto: Autora, 2016.....	<b>p.247</b>
<b>Figura 124:</b> Quadra de esportes mal conservada em área verde central na Vila Gutierrez. Foto: Autora, 2016.....	<b>p.247</b>
<b>Figura 125:</b> playground em área verde central na Vila Gutierrez. Foto: Autora, 2016. Foto: Autora, 2016.....	<b>p.247</b>
<b>Figura 126:</b> Fotografia da planta original do CHIS Ouro Verde com a demarcação das curvas de nível conforme representadas em projeto. Fonte da planta base: PMU. Adaptação: Autora, 2016.....	<b>p.248</b>
<b>Figura 127:</b> Acessos e Acessibilidade do CHIS Ouro na proposta projetual. Fonte da planta base: PMU. Adaptação: Autora, 2016.....	<b>p.249</b>
<b>Figura 128:</b> Inexistência de bocas de lobo em rua típica da COHAB Ouro Verde. Foto: Autora, 2016.....	<b>p.250</b>

<b>Figura 129:</b> Pontos de alagamento em rua típica da COHAB Ouro Verde. Foto: Autora, 2016.....	<b>p.250</b>
<b>Figura 130:</b> Acessos e Acessibilidade atual do CHIS Ouro. Fonte da planta base: PMU. Adaptação: Autora, 2016.....	<b>p.251</b>
<b>Figura 131:</b> passeio público sem pavimentação e totalmente inacessível na COHAB Ouro Verde. Foto: Autora, 2016.....	<b>p.251</b>
<b>Figura 132:</b> trecho da Av. Minas Gerais com canteiro arborizado na COHAB Ouro Verde. Foto: Autora, 2016.....	<b>p.252</b>
<b>Figura 133:</b> trecho da Av. Minas Gerais com canteiro arborizado na COHAB Ouro Verde. Foto: Autora, 2016.....	<b>p.253</b>
<b>Figura 134:</b> antiga área verde ocupada por equipamento de abastecimento de água na COHAB Ouro Verde. Foto: Autora, 2016. ....	<b>p.253</b>
<b>Figura 135:</b> Acessos e Acessibilidade do CHIS Allan Kardec na proposta projetual. Fonte da planta base: PMU. Adaptação: Autora, 2016.....	<b>p.254</b>
<b>Figura 136:</b> Implantação do CHIS Allan Kardec, em alaranjado, entre as curvas de nível 920m e 935m. Fonte mapa base: PMU. Adaptação: Autora, 2016.....	<b>p.255</b>
<b>Figura 137:</b> pontos de alagamento em rua na COHAB Allan Kardec. Foto: Autora, 2016.....	<b>p.256</b>
<b>Figura 138:</b> Fotografia da planta original do CHIS Ouro Verde com a demarcação das curvas de nível conforme representadas em projeto. Fonte da planta base: PMU. Adaptação: Autora, 2016. ....	<b>p.156</b>





<b>Figura 139:</b> prolongamento precário de via na COHAB Allan Kardec. Foto: Autora, 2016.....	<b>p.257</b>
<b>Figura 140:</b> passeio sem pavimentação na COHAB Allan Kardec. Foto: Autora, 2016.....	<b>p.257</b>
<b>Figura 141:</b> área verde totalmente desqualificada na COHAB Allan Kardec. Foto: Autora, 2016.....	<b>p.258</b>
<b>Figura 142:</b> inexistência de mobiliário e arborização adequados em avenida na COHAB Allan Kardec. Foto: Autora, 2016.....	<b>p.258</b>
<b>Figura 143:</b> planta topográfica apresentada no projeto original do MCMV Vila dos Ipês. Foto: Autora, 2016.....	<b>p.259</b>
<b>Figuras 144:</b> Inexistência de “bocas de lobo” e acúmulo de água em via no Allan Kardec. Foto: Autora, 2016.....	<b>p.260</b>
<b>Figura 145:</b> presença de bocas de lobo nas ruas do MCMV Vila dos Ipês, demonstrando existência de rede pluvial. Foto: Autora, 2016.....	<b>p.261</b>
<b>Figura 146:</b> talude não proposto em projeto inviabilizando quintal de algumas residências no MCMV Vila dos Ipês. Foto: Autora, 2016.....	<b>p.261</b>
<b>Figuras 147:</b> Inexistência de “bocas de lobo” e acúmulo de água em via no Allan Kardec. Foto: Autora, 2016.....	<b>p.262</b>
<b>Figura 148:</b> calçadas com faixa de circulação estreita ocupada por postes, lixeiras e árvores no MCMV Vila dos Ipês. Foto: Autora, 2016.....	<b>p.262</b>
<b>Figura 149:</b> vias improvisadas e sem pavimentação no MCMV Vila dos Ipês. Foto: Autora, 2016.....	<b>p.262</b>

<b>Figura 150:</b> arborização pontual remanescente em área verde no MCMV Vila dos Ipês. Foto: Autora, 2016.....	<b>p.263</b>
<b>Figura 151:</b> vias improvisadas e sem pavimentação no MCMV Vila dos Ipês. Foto: Autora, 2016.....	<b>p.263</b>
<b>Figura 152:</b> Acesso à Vila dos Ipês e sua relação com a placa indicando o presídio, numa clara referência de qual seria o lugar do pobre na cidade. Foto: Autora, 2016.....	<b>p.269</b>



# LISTA DE SIGLAS

HIS – Habitação de Interesse Social

CHIS – Conjunto Habitacional de Interesse Social

FAUeD – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo e Design

UFU – Universidade Federal de Uberlândia

PPGAU – Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo

SEL – Sistema de Espaços Livres

SELP – Sistema de Espaços Livres Públicos

COHAB-MG – Companhia de Habitação de Minas Gerais

BNH – Banco Nacional de Habitação

CEMIG – Companhia Elétrica de Minas Gerais

CEF – Caixa Econômica Federal

FGTS – Fundo de Garantia por Tempo de Serviço

MCMV – Minha Casa Minha Vida

PAC – Programa de Aceleração do Crescimento

PD – Plano Diretor

PMA - Prefeitura Municipal de Araguari

LF - Lei Federal

LM - Lei Municipal

LE - Lei Estadual



# SUMÁRIO

<b>INTRODUÇÃO .....</b>	<b>17</b>
<b>CAPÍTULO 1 – HABITAÇÃO SOCIAL, ESPAÇOS LIVRES PÚBLICOS E PAISAGENS PERIFÉRICAS .....</b>	<b>27</b>
1.1 O alinhamento teórico-conceitual do trabalho.....	27
1.2 As esferas sociais e o sistema de espaços livres públicos .....	37
1.3 O SELP habitacional e a paisagem periférica.....	62
<b>CAPÍTULO 2 – LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA E PROJETO DO SELP NA HABITAÇÃO SOCIAL .....</b>	<b>77</b>
2.1 Principais evoluções nos paradigmas legais urbanísticos.....	77
2.2 Legislação versus projeto urbanístico: evoluções e distorções desde o bnh ao mcmv .....	103
2.3 O projeto dos espaços livres públicos habitacionais.....	125
<b>CAPÍTULO 3 – OS ESPAÇOS LIVRES PÚBLICOS NO MODELO HABITACIONAL ARAGUARINO .....</b>	<b>137</b>
3.1 Conjuntos de habitação de interesse social e a periferização de Araguari .....	137
3.2 O espaço livre público na produção habitacional araguarina.....	152
<b>CONSIDERAÇÕES FINAIS .....</b>	<b>265</b>
<b>REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS .....</b>	<b>271</b>
<b>ANEXO .....</b>	<b>285</b>



# INTRODUÇÃO





Acredita-se que os espaços livres públicos são, por excelência, os espaços da democratização da cidade e do exercício da cidadania, e devem ser tratados como instrumentos de inclusão social e de harmonização da paisagem urbana. São os lugares da “esfera pública geral” e por vezes da “esfera pública política”, onde a “vida pública” encontra seu suporte físico-material para ocorrer<sup>1</sup>.

Esta pesquisa busca compreender o papel da legislação urbanística na produção do Sistema de Espaços Livres Públicos em conjuntos de Habitação de Interesse Social, produzidos na cidade de Araguari - Minas Gerais, entre os anos de 1965 e 2015, a fim de ampliar os conhecimentos acerca do complexo processo de for-

---

<sup>1</sup> In: QUEIROGA, 2011 p.30;

mação e conformação de suas paisagens periféricas.

A proposição deste trabalho se justifica na crença de que se pode promover um salto qualitativo em termos sociais através da ampliação da di-



**Figura 1:** CHIS Vila dos Ipês I e II e sua inserção na paisagem. Foto: Autora, 2015.

menção política da cidade, ou seja, de sua capacidade de abrigar as atividades da “esfera pública política” no sentido do debate das diferenças e do equilíbrio dos interesses.

Considerando que a Cidade é, entre outras coisas, a materialização de um processo sociocultural que se estabelece ao longo do tempo, e que segue em constante transformação, o seu estudo não pode dar-se de outra maneira senão de forma processual, transformando-se com a aquisição de cada novo conteúdo, de cada nova contribuição, de cada crescimento pessoal e acadêmico.

A relação estabelecida pela pesquisadora com o tema da habitação de interesse social (HIS) durante a graduação em arquitetura e urbanismo,

e sua abordagem enquanto problemática urbana e urbanística, culminou no interesse pelo estudo dos espaços livres públicos relacionados a esta tipologia, e motivou o seu aprofundamento na pós-graduação em nível de mestrado.

A partir de seu trabalho final de graduação intitulado “Reabilitação da rua através do desenho urbano: COHAB Allan Kardec, Araguari-MG”<sup>2</sup>, em que foram estudados quatro dos cinco conjuntos habitacionais de interesse social (CHIS) abordados nesta dissertação, chegou-se ao questionamento que viria a orientar a pesquisa em curso: Qual seria o impacto da qualificação do Sistema de Espaços Livres Públicos em Conjuntos de Habitação de Interesse Social sobre a paisagem periférica de uma cidade média?

Tal questionamento deu origem à hipótese que fundamentou o pré-projeto de pesquisa submetido ao processo seletivo de 2014 do PPGAU da FAU-

---

<sup>2</sup> Monografia de conclusão de curso orientada pela Prof.<sup>a</sup> Dr.<sup>a</sup> Maria Eliza Alves Guerra, defendida no ano de 2013 na FAUeD-UFU, que embasa de um projeto de reabilitação das ruas e demais espaços livres de um conjunto de habitação de interesse social;

eD-UFG<sup>3</sup>, segundo a qual: a proposição de instrumentos para a qualificação dos espaços livres públicos no contexto da habitação social, sobretudo no âmbito das políticas públicas, poderia impactar de forma positiva a estruturação das paisagens periféricas na cidade média brasileira.

A ideia inicial da pesquisa, cujo título era “Os espaços livres nos conjuntos habitacionais em Araguari (MG): projeto e apropriação”, era comparar a situação do SELP de cinco CHIS produzidos em Araguari entre 1965 e 2015, avaliando desde as propostas projetuais até a apropriação dos usuários na atualidade. Já no decurso das disciplinas do mestrado e a partir das orientações com a Prof.<sup>a</sup> Dr.<sup>a</sup> Patrícia Pimenta Azevedo

---

<sup>3</sup> Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo e Design da Universidade Federal de Uberlândia. Uberlândia, Minas Gerais;

Ribeiro, o projeto voltou-se para a compreensão do papel da legislação urbanística na produção do SELP em CHIS araguarinos, a partir da análise do quadro das transformações projetuais destes espaços, mantendo-se o mesmo recorte temporal.

Assim, sob o título “Sistema de espaços livres públicos em conjuntos de habitação de interesse social: estruturação de uma política pública” visava-se à proposição de diretrizes que contribuíssem para a elaboração de uma política pública local voltada para a qualificação, gestão e conservação do SELP, a fim de estimular os potenciais de urbanidade dos CHIS e da cidade como um todo. No entanto, a partir da etapa de qualificação, em que a banca avaliadora<sup>4</sup> contribuiu com importantes questionamentos acerca da amplitude da pesquisa, optou-se por fazer um recorte nos objetivos principais, a fim de buscar um resultado mais coerente com o nível de aprofundamento exigido no mestrado.

---

<sup>4</sup> Composta pelas Professoras Doutoras Patrícia Pimenta Azevedo Ribeiro (orientadora), Maria Eliza Alves Guerra (UFU) e Maria Cristina Villefort Teixeira (UFMG);

Entendeu-se que a proposição de diretrizes para a formulação de uma política pública exigiria um patamar de pesquisa muito superior àquele que se poderia alcançar no tempo previsto para a conclusão deste programa de pós-graduação. Partiu-se então para o desdobramento da hipótese proposta, passando-se a questionar se a não-obrigatoriedade de apresentação de um projeto paisagístico contribuiria significativamente para o estado de abandono que o SELP destes conjuntos apresenta.

Desta maneira, este trabalho passa a ser intitulado “O espaço livre público na habitação social em Araguari, Minas Gerais – Uma avaliação do papel da legislação urbanística no quadro projetual do sistema de espaços livres públicos em cinco conjuntos habitacionais produzidos entre

1965 e 2015”, refletindo de maneira mais adequada a estruturação desta pesquisa, qual seja:

- **Objeto:** O Sistema de Espaços Livres Públicos em CHIS araguarinos;
- **Objetivos Gerais:** compreender o papel da legislação urbanística na produção do Sistema de Espaços Livres Públicos em conjuntos de Habitação de Interesse Social da cidade de Araguari (MG);
- **Objetivos Específicos:** 1) compreender o papel do SELP na estruturação do projeto urbanístico dos CHIS; 2) compreender o papel dos CHIS no processo de constituição da forma intraurbana da cidade de Araguari; 3) compreender o papel do SELP habitacional na estruturação da paisagem urbana periférica de Araguari;
- **Método:** comparar a proposta projetual inicial de CHIS produzidos em diferentes épocas, investigando as mudanças nos parâmetros urbanísticos determinados pela legislação urbanística (Federal, Estadual e Municipal) vigente em cada período, e como estas influenciaram no desenho e nas condições de uso dos espaços livres públicos habitacionais;
- **Estudos de Caso:** 1) Vila Paraíso – projetado em 1965 e construído

em 1967, pela Companhia de Habitação de Minas Gerais (COHAB-MG), com recursos do Banco Nacional de Habitação (BNH); 2) Vila Operadora Gutierrez – projetada e construída em 1980, pela construtora Andrade Gutierrez, com recursos da Companhia Elétrica de Minas Gerais (CEMIG), em função da construção da Hidrelétrica de Emborcação sobre o Rio Paranaíba; 3) Conjunto Ouro Verde, projetado e construído em 1990, pela COHAB-MG, com recursos da Caixa Econômica Federal (CEF) com uso do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS); 4) Conjunto Allan Kardec, projetado e construído em 2007, pela COHAB-MG, através do programa estadual Lares Gerais; 5) Residencial Vila dos Ipês I e II, projetado em 2013 e construído em 2014 com recursos do Programa de Aceleração



do Crescimento (PAC II) através do programa Minha Casa Minha Vida (MCMV);

- **Crítérios para a escolha dos conjuntos:** 1) Que possuíssem um desenho urbano de destaque em relação ao tecido tradicional; 2) Que refletissem os períodos de transformação na legislação urbanística federal, estadual ou municipal; 3) Que fossem produzidos por programas de interesse social, nacionais ou locais, para famílias com renda entre 1 e 3 salários mínimos; 4) Que possuíssem relação com o processo de expansão do tecido urbano; 5) Que possuíssem diferentes condições de forma, configuração e distribuição do SELP;
- **Metodologias para análise projetual dos CHIS:** utilizou-se de metodologias de avaliação do espaço urbano pautadas no Desenho Urbano, que envolvem as abordagens: tipomorfológica e funcional<sup>5</sup>; aspectos técnicos e de suporte ambiental<sup>6</sup>; avaliação dos espaços livres em conjuntos habitacionais<sup>7</sup>. Avaliou-se de que maneira os parâmetros projetuais definidos pela legislação urbanística impac-

---

<sup>5</sup> Baseou-se nos trabalhos de DEL RIO, 1990; GEHL, 2006; MARCUS; SARKISSIAN, 1986; PANERAI, 2006; CARMONA et. al, 2003;

<sup>6</sup> Estudados a partir dos trabalhos de ROMERO, 1988; MASCARÓ, 1994;

<sup>7</sup> Baseou-se nos trabalhos de TEIXEIRA et. al, 2014; BENVENGA, 2011; PRETO, 2009;

taram no desenho e nas condições de uso dos conjuntos de habitação social e de seu sistema espaços livres públicos, desde a proposta projetual até a realidade atual das implantações.

Entende-se, a partir da perspectiva de Milton Santos (1996), o espaço como uma instância social – em que a dialética da sociedade ocorre com o espaço, e não apenas no espaço – como um híbrido entre materialidade e ação. Deste modo, a compreensão da estrutura intraurbana da cidade permeia a compreensão de seus agentes produtores, dos grupos sociais residentes, do suporte ambiental, dos fluxos, das funções, dos meios de apropriação, da produção, da gestão e, sobretudo, da regulação de sua ocupação.

Novas cidades e novos bairros são “produzidos

com a mesma racionalidade de investimentos que um parque temático”<sup>8</sup>, sendo a produção crescente de localidades e a geração constante de obsolescências urbanas, as instâncias centrais de sua produção, que passa a assumir moldes cada vez mais corporativos.

No cenário atual de globalização, as localizações são ainda mais importantes para a determinação de novos espaços e dos fluxos de investimentos – tanto públicos quanto privados. Assim, a análise da legislação urbanística permeia a investigação de quem são os interessados, quais são os interesses e quem são os beneficiados e os prejudicados na dinâmica da produção e reprodução do espaço urbano.

Embora essa dinâmica seja mais claramente observada no contexto das grandes cidades, é possível fazer uma aproximação entre esta prática urbanística e o processo de produção e reprodução do espaço nas cidades médias. Ainda que apresentem características urbanas e ambientais singulares, estas cidades experimentam uma constante expansão física e

---

<sup>8</sup> In: FERNANDES, 2013 p.86;

necessitam aliar o crescimento econômico aos seus potenciais paisagísticos, urbanos e naturais, bem como frear a repetição de erros cometidos pelas metrópoles na construção da sua paisagem<sup>9</sup>.

Em Araguari (MG), assim como na maioria das cidades médias brasileiras, a história da implantação dos CHIS indica vetores importantes de crescimento do tecido urbano<sup>10</sup>, forçando uma expansão por extensão. A estreita relação entre a localização dos conjuntos e as bordas da cidade (em cada época), e entre a sua implantação sempre ao lado de um grande vazío urbano inicial (ocupado somente anos depois) evidencia uma prática de urbanização periférica e por ve-

---

<sup>9</sup> In: COCOZZA; OLIVEIRA, 2012.

<sup>10</sup> In: CORRÊA; RIBEIRO, 2015 p.6;

zes dispersa, promovendo o esgarçamento do território da cidade em uma escala cada vez mais crescente.

A análise dos CHIS araguarinos parte da observação de que há a manutenção de um padrão projetual que se mantém há cerca de 50 anos, o qual reflete a falta de instrumentos legais que favoreçam a qualidade em detrimento da quantidade, o que levanta alguns questionamentos: 1) Tendo em vista o papel definidor do Poder Público na produção de CHIS, porque até hoje não foram criados instrumentos que garantam uma qualidade projetual para os espaços livres públicos? 2) Por que não tornar a qualificação do SELP obrigatória desde a implantação do conjunto, como hoje são as escolas e os equipamentos de saúde? 4) Por que não cobrar uma contrapartida de entidades privadas que tanto lucram com o espaço urbano, obrigando-os a requalificar espaços livres públicos em CHIS já consolidados?

A dissertação foi estruturada em três capítulos e elaborada a partir de método científico teórico-empírico-analítico, através do qual foram contrapos-

tos o estudo bibliográfico acerca do tema, a vivência em relação ao objeto de estudos (Araguari) e aos recortes (CHIS), e as análises dos dados coletados em diversas fontes (primárias e secundárias). Buscou-se o afunilamento do tema desde a dimensão geral (dos conceitos) até a dimensão específica (do objeto e das propostas), de forma que inicia-se pela definição de termos, conceitos e abordagens e finaliza-se com a proposição de respostas às questões colocadas.

O Capítulo 1 versa sobre alinhamento teórico-conceitual do trabalho, cujas discussões propostas estão inseridas no campo de estudos do Paisagismo Crítico. Além deste enquadramento, que norteia as concepções de paisagem e de

espaço<sup>11</sup>, propõe-se uma explanação sobre os conceitos-chave Desenho Urbano<sup>12</sup> e Política Pública<sup>13</sup>, visando esclarecer as definições adotadas neste trabalho.

Traz também a distinção entre os conceitos de Esfera Pública e Espaço Público<sup>14</sup>, a fim de se discutir o papel do espaço livre público no fortalecimento da consciência política e da moral coletiva da sociedade. E, por fim, busca ampliar as discussões sobre a cidade média brasileira<sup>15</sup>, a urbanização corporativa<sup>16</sup>, a habitação social<sup>17</sup> e paisagem periférica<sup>18</sup> visando subsidiar o estudo da paisagem urbana das periferias a partir do olhar sobre os espaços livres públicos dos conjuntos de habitação social.

O Capítulo 2 trata da análise da evolução da legislação urbanística brasi-

---

<sup>11</sup> MAGNOLI, 1982; SANTOS, 1996;

<sup>12</sup> DEL RIO, 1990; CARMONA et. al, 2003;

<sup>13</sup> RUA, 1998; 2009; SECHI, 2010; ROLNIK, 1997; 1999; 2011; MARICATO; 1994; 2011;

<sup>14</sup> QUEIROGA, 2012; CASTELLO, 2014; CARMONA et. al, 2003;

<sup>15</sup> AMORIM FILHO, 2005; SPOSITO, 2007; VILLAÇA, 2001;

<sup>16</sup> FERNANDES, 2013; SANTOS, 1990;

<sup>17</sup> BONDUKI, 1998; VILLAÇA, 1986; FERREIRA, 2012; EMILIANO, 2006;

<sup>18</sup> SERPA, 2002; CORRÊA, 1993;

leira<sup>19</sup>, partindo da revisão dos principais trabalhos sobre o tema visando à investigação das transformações nos paradigmas legais urbanísticos e suas implicações no contexto da habitação social. Visa, ainda, compreender como tais legislações (federais, municipais e estaduais) definem o projeto urbanístico dos CHIS e seu SELP, desde o BNH ao MCMV. Por fim, traça uma análise dos critérios para aprovação de projeto de loteamentos de interesse social e discute novos critérios a serem considerados em seu processo projetual, elaborados a partir da revisão bibliográfica acerca das metodologias analíticas pautadas no Desenho Urbano.

O Capítulo 3 traz a análise do estudo de caso,

---

<sup>19</sup> FERNANDES, 1998; ROLNIK, 2011; VILLAÇA, 1995; QUINTO JR., 2003; PINHO, 1998; LEONELLI, 2010; MARICATO, 2010;

tratando primeiramente do estudo do processo de expansão do tecido urbano de Araguari a partir da implantação dos CHIS, visando comprovar a relação entre a produção de habitação social com o processo de periferização da cidade, justificando o impacto destas implantações nas paisagens periféricas. Por fim, traz a análise de 5 dos 27 CHIS produzidos na cidade de Araguari entre os anos de 1965 e 2015, avaliando de que maneira os parâmetros projetuais definidos pela legislação urbanística impactaram no desenho e nas condições de uso dos conjuntos de habitação social e de seu sistema espaços livres públicos, desde a proposta projetual até a realidade atual das implantações.





# **CAPÍTULO 1**

**HABITAÇÃO SOCIAL, ESPAÇOS LIVRES  
PÚBLICOS E PAISAGENS PERIFÉRICAS**



## 1.1 O ALINHAMENTO TEÓRICO-CONCEITUAL DO TRABALHO

As discussões propostas nesta pesquisa estão inseridas no campo de estudos do Paisagismo Crítico que, segundo Eugênio Queiroga<sup>20</sup> (2006 p.58), surge entre 1970 e 1980 a partir da interlocução entre os campos disciplinares do Paisagismo e da Geografia Crítica. Tal interlocução se dá, ainda segundo o autor, em consequência do diálogo acadêmico entre Miranda Magnoli<sup>21</sup> e

---

<sup>20</sup> **Eugênio Fernandes Queiroga** – Arquiteto e Urbanista (1986), Mestre (1994), Doutor (2002) e Livre-Docente (2012) pela Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo. Professor Associado da FAUUSP, Professor Permanente do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da FAUUSP;

<sup>21</sup> **Miranda Maria Esmeralda Martinelli Magnoli** - Arquiteta e Urbanista (1955), Doutora (1973) e Livre-Docente (1983) pela Universidade de São Paulo. Atualmente é professora titular aposentada da FAUUSP;

Milton Santos<sup>22</sup>, e formula a base deste campo disciplinar, na qual a dimensão social do espaço aproxima-se da dimensão social da paisagem.



**Figura 2:** Crianças em bicicletas no CHIS Ouro Verde em Araguari-MG. Foto: Autora, 2016.

---

<sup>22</sup> **Milton Almeida dos Santos** – Bacharel em Direito (1948) pela Universidade da Bahia, Doutor em Geografia (1958) pela Université de Strasbourg de France (1958);

## ➤ SOBRE ESPAÇO E PAISAGEM

Embora haja uma correspondência entre o “espaço humano miltoniano”<sup>23</sup> e a paisagem no escopo que propõe Magnoli, estes não possuem o mesmo significado na compreensão do Paisagismo Crítico, sendo necessário distingui-los a fim de compreendê-los<sup>24</sup>. Diferente da paisagem, o espaço apresenta-se enquanto totalidade (espaço-mundo, espaço-global), cujos processos podem dar-se de forma contínua ou não, e possui como instâncias o lugar, a paisagem e o território, de forma que sua dimensão sistêmica apresenta maior amplitude e complexidade<sup>25</sup>.

---

<sup>23</sup> Refere-se às teorias sobre o espaço humano propostas pelo geógrafo Milton Santos;

<sup>24</sup> In: QUEIROGA, 2006, p.59;

<sup>25</sup> In: Idem;

Segundo Sandeville (2005 p.6) “não é possível (ou recomendável) um entendimento de paisagem que não seja processual ou que se dê num quadro autônomo da cultura”. Ao apreender espaço e paisagem enquanto conceitos complexos, que envolvem a compreensão dos diversos processos sociais existentes na cidade e do suporte ambiental onde tais processos se desenvolvem, este trabalho se alinha às definições propostas por Milton Santos e Miranda Magnoli, e com seus desdobramentos nos estudos desenvolvidos por Eugênio Queiroga e pela rede de pesquisas QUA-PÁ-SEL<sup>26</sup> a partir da abordagem paisagístico-crítica.

Para Santos (1985) “o espaço é uma instância social, tal qual a economia, a cultura-ideologia e a política”<sup>27</sup>, de forma que a dialética social ocorre com o espaço, e não apenas no espaço, que deve ser entendido como um processo composto por materialidade e ação. Ainda segundo o autor, “o espaço possui valor ativo, é vivo, pois é constituído da indissociabilidade

---

<sup>26</sup> Quadro do Paisagismo no Brasil – Sistema de Espaços Livres: Rede Nacional de Pesquisas sobre Paisagismo Urbano;

<sup>27</sup> In: SANTOS, 1985 apud QUEIROGA, 2006, p.59;

de entre um sistema de objetos e um sistema de ações”<sup>28</sup>. Contudo, na visão geográfico-crítica a paisagem reduz-se à forma percebida, estando encerrada no sistema de objetos, no contexto das formas e das aparências.

Já para Magnoli (1982) a paisagem é um híbrido entre os processos sociais e naturais, e não se coloca como um mero suporte ao sistema de ações, mas sim como uma simbiose entre o sistema de objetos e o sistema de ações. Sua dinâmica não é transformada apenas com a modificação de seu conteúdo material, mas também com a realização dos atos da esfera social que lhe conferem a dimensão perceptível (visibilidade) que a distingue das outras categorias espa-

---

<sup>28</sup> In: Idem;

ciais – o lugar e o território<sup>29</sup>.

Assim, por mais que o espaço (para Santos) e a paisagem (para Magnoli) sejam igualmente entendidos para além de suportes ou cenários para os processos sociais, ou seja, como resultados processuais da mescla entre materialidade e ação, “o conceito de espaço humano engloba uma totalidade social e geográfica, enquanto o conceito de paisagem trata de uma particularidade, um contexto específico de um recorte urbano”<sup>30</sup>. O “espaço total”<sup>31</sup>, enquanto interação entre o sistema de objetos e o sistema de ações, é composto de vários tipos de “frações relacionais, carregadas de valores do espaço total”<sup>32</sup> – espaço urbano, espaço construído, espaço livre, espaço público, espaço livre público, espaço privado, espaço livre privado, etc. A paisagem urbana, ao contrário, pressupõe sempre uma continuidade, uma escala que é local e não global.

---

<sup>29</sup> In: QUEIROGA, 2006, p.58-59;

<sup>30</sup> In: Idem;

<sup>31</sup> In: SANTOS, 1996, p.83;

<sup>32</sup> In: LEITE, 1998, p.60;

Toda cidade possui uma combinação entre espaços livres e espaços construídos, de domínio público ou privado, com diferentes graus de acessibilidade e apropriação. Mas em cada combinação destes espaços há a constituição de uma paisagem distinta, com características semelhantes a seus pares, é claro, mas cuja dimensão perceptível é alterada pelos atos da esfera social que encerra (apropriação).

Assim, a paisagem urbana metropolitana não é a mesma paisagem urbana observada na cidade média, embora possuam uma gama de correspondências. A paisagem urbana paulistana não é a mesma paisagem urbana carioca, assim como a paisagem urbana de Araguari (MG) apresenta-se distintamente da paisagem de Uberlândia (MG), por mais parecidas que sejam.

Sendo o “espaço-fração” uma porção do “espaço total” e, portanto, configurado pelo conteúdo social que encerra, entende-se que cada paisagem contém e é contida por diferentes espaços, que se apresentam e se organizam de diversas maneiras. Pela perspectiva da complexidade<sup>33</sup>, tanto o espaço quanto a paisagem podem ser entendidos enquanto um “sistema de sistemas”, de forma que seus elementos e relações interagem e transformam-se mutuamente. Assim, acredita-se ser possível aproximar-se da compreensão do todo (paisagem urbana; espaço urbano) a partir do entendimento de suas partes (paisagem periférica; espaço livre público).

Para Magnoli (1994 p.60) paisagens são “conformação” (processo de construção de uma representação) e “configuração” (processo de construção de sua materialidade) que, para além de forma e figura, são processos de interação entre sociedade e natureza. Baseando-se nestes estudos, acredita-se que o caminho para compreender o papel dos espa-

---

<sup>33</sup> Queiroga, em sua tese de livre-docência, discute os preceitos da teoria da complexidade expostos na obra de Edgar Morin (2008) e a pertinência de sua aplicação no estudo dos espaços livres enquanto sistemas;



ços livres públicos na estruturação das paisagens periféricas das cidades médias, tomando os CHIS para apreciação, perpassa o campo disciplinar do Desenho Urbano, na medida em que este fornece instrumentos adequados para a análise, a projeção e a gestão dos sistemas de espaços urbanos e das múltiplas paisagens da cidade.

## ➤ **DESENHO URBANO COMO INSTRUMENTO DE TRABALHO**

Ao abordar o Desenho Urbano como um dos conceitos-chave desta pesquisa, pretende-se lançar mão de sua natureza multidisciplinar para a construção metodológica de Novos Critérios para Avaliação e Produção do SELP Habitacional, cujos desdobramentos ocorrem nos Capítu-



**Figura 3:** CHIS Bela Suíça em Araguari-MG. Foto: QUAPÁ-SEL, 2013.

los 2 e 3. Além disso, acredita-se que o mesmo constitui um instrumento essencial para a análise e compreensão dos processos constitutivos da paisagem urbana, bem como para proposição de soluções para suas fragilidades.

Baseia-se em dois tipos de abordagem para a compreensão de seu conteúdo: a abordagem metodológica de Vicente Del Rio (Introdução ao De-

senho Urbano no processo de planejamento – 1990); e a abordagem pragmática proposta por Matthew Carmona, Tim Heath, Taner OC e Steve Tiesdell (Public Places, Urban Spaces: Dimensions of Urban Design – 2003).

O termo Desenho Urbano deriva da expressão Urban Design, cuja tradução simplista para a Língua Portuguesa limita sua correta interpretação e faz confundir os significados de desenho e de forma. Segundo Lang (1987 apud DEL RIO, 1990 p.51), “design” pressupõe síntese, análise, previsões, tomada de decisões. Além de referir-se à forma urbana, Desenho Urbano também refere-se ao desígnio urbano, intenção urbana e/ou solução urbana<sup>34</sup>. Enquanto disciplina, está

inserido no campo de estudos do Urbanismo, e surge para preencher uma lacuna entre os campos de estudo da Arquitetura e do Planejamento Urbano, “cobrindo um campo vivencial mais próximo do usuário dos sistemas e estruturas urbanas”<sup>35</sup>.

Na abordagem de Del Rio (1990, p.54), o Desenho Urbano é um “campo disciplinar que trata da dimensão físico-ambiental da cidade, enquanto conjunto de sistemas de atividades que interagem com a população através de suas vivências, percepções e ações cotidianas”. Para o autor, este campo disciplinar trata “da produção, da apropriação e do controle do meio-ambiente construído, processos estes que estão, necessariamente, permeados pela dimensão temporal”<sup>36</sup>. Assim, pode-se traçar um paralelo entre sua visão e a compreensão da dimensão social do espaço proposta por Santos (1996), na medida em que coloca o entendimento do espaço relacionado tanto à dimensão material do mesmo quanto das ações humanas que o compõem.

---

<sup>34</sup> In: BENVENGA, 2009, p.23;

---

<sup>35</sup> In: DEL RIO, 1990, p.51;

<sup>36</sup> In: Ibidem, p.54;

Este estudioso coloca que, além de seu caráter físico-ambiental, a disciplina apresenta outras duas características fundamentais que devem estar presentes em todo processo de produção espacial: a interdisciplinaridade das categorias de análise e o caráter processual de sua atuação (dependência das ações humanas).

A característica físico-ambiental diz respeito a seu aspecto material, ou seja, às características do suporte ambiental (geologia, clima, relevo, vegetação, sol, água e ventos) relacionadas às expressões físicas da ação antrópica sobre o espaço (parcelamentos, escavações, plantações, construções, edificações, etc.), de forma que a disciplina atua diretamente sobre o projeto da cidade, não se limitando meramente às regulamentações e zoneamentos do Planejamento

Urbano<sup>37</sup>.

Quanto à interdisciplinaridade das categorias de análise, segunda característica levantada por Del Rio (1990), diz respeito à necessidade de se considerar as abordagens de diversos campos de estudos e a atuação de diversos tipos de profissionais (planejador, paisagista, economista, sociólogo, geógrafo, entre outros) para além da atuação do arquiteto urbanista, no processo de produção, apropriação e gestão do espaço urbano.

A terceira característica diz respeito ao caráter processual do desenho urbano, que trata da dependência das ações humanas, das interpretações do usuário e do constante estado de revisão e modificação da disciplina. Del Rio (1990) afirma baseado em estudiosos como Lynch (A Boa Forma da Cidade, 1981), Barnett (An Introduction to Urban Design, 1982) e Cutler & Cutler (Recycling Cities for People, 1983), que o desenho urbano alia-se mais à atividade do planejamento, que pressupõe o entendimento de processo, do que à atividade da arquitetura, tratando do “gerenciamen-

---

<sup>37</sup> In: BENVENGA, 2009, p.24;

to físico-ambiental da cidade e de seus processos de transformações”<sup>38</sup>.

Entende-se, a partir desta perspectiva, que o Desenho Urbano é um conjunto de processos que tem sempre uma dimensão prática (quando trata do planejamento, do projeto, da produção e reprodução do espaço) e uma dimensão política (quando trata da regulação, da gestão e da criação de instrumentos para a apropriação do espaço urbano). Envolve sempre a compreensão das varias práticas sociais (públicas ou privadas) do espaço aliada à compreensão de seu suporte ambiental.

Já na abordagem proposta por Carmona et al. (2003) acerca do conceito de Desenho Urbano,

---

<sup>38</sup> In: DEL RIO, 1990, p.57;

há um esforço de sistematizar o conhecimento existente na área. Ainda que evitem definir um conceito fechado, os autores colocam que “em seu âmago, este se trata da criação de lugares para pessoas [...] mais realisticamente, trata-se sobre produzir lugares melhores do que seriam alternativamente produzidos”<sup>39</sup>. Sua visão compreende a transposição do desenho urbano da teoria à prática, e busca organizar o modo de atuação desta disciplina de acordo com a sequência: “contexto - dimensões de intervenção - formas de implementação”<sup>40</sup>.

Para estes estudiosos, o aspecto “contexto” diz respeito aos fatores que determinam e/ou influenciam “a capacidade, os objetivos e os modos de intervenção sobre a forma urbana”, apresentando-se como: contexto local, contexto global, contexto de mercado e contexto regulatório.<sup>41</sup>

O segundo aspecto definido por Carmona et al. (2003) diz respeito às di-

---

<sup>39</sup> In: CARMONA et al., 2003, p.iv;

<sup>40</sup> In: HEPNER, 2010, p.62;

<sup>41</sup> In: Ibidem, p.59-60;

mensões de intervenção, que são os “aspectos da realidade sobre os quais o desenho urbano se manifesta e se faz sentir”, divididos em: dimensão morfológica, dimensão perceptual, dimensão visual, dimensão funcional e dimensão temporal.<sup>42</sup>

Os autores definem, ainda, um terceiro aspecto que trata das formas de implementação, ou seja, “da maneira como o desenho urbano será transposto da intenção à realidade”. Afirmam que este processo jamais ocorre exatamente como o proposto, já que se desenvolve em um cenário (o urbano) no qual, interesses e concepções diversas precisam ser confrontados e equacionados. São três as “formas de implementação”

---

<sup>42</sup> In: Ibidem, p.60-61.

definidas por eles: processo de promoção, processo de controle, processo de comunicação.<sup>43</sup>

Carmona et al. (2003) propõem o enfrentamento da falta de diálogo entre as diversas disciplinas que tratam do espaço urbano, evitando concepções e aplicações limitadas a um único campo do conhecimento, alinhando-se, portanto, à proposição multidisciplinar e complexa do trabalho de Del Rio (1990). Estes autores consideram o Desenho Urbano como “uma atividade ética: primeiro, no sentido axiológico (porque está intimamente relacionado às questões de valores); e, segundo, porque este está – ou deveria estar – relacionado a valores específicos como justiça social e equidade”<sup>44</sup>.

Alinha-se a estas duas abordagens por crer-se que toda e qualquer ação referente ao espaço urbano e à paisagem da cidade é uma ação de Desenho Urbano, ligada ou não a um processo de planejamento declarado.

---

<sup>43</sup> In: Ibidem, p. 61-62;

<sup>44</sup> In: CARMONA et al., 2003, p.iv;



Acredita-se que o mesmo deve ser encarado enquanto disciplina de trabalho, como propõe Del Rio, uma vez que lida com a complexa equação que envolve a produção espacial e as ações da vida cotidiana, tendo como condicionantes a atuação do Poder Público e do Setor Privado e as mais diversas demandas da população.

Baseia-se na proposição analítica de Carmona et al., segundo a qual há que se considerar sempre a tríade “contexto - dimensões de intervenção - formas de implementação”, uma vez que acredita-se que não se pode intervir ou criar novos espaços sem o conhecimento do quadro existente, sem o adequado planejamento do processo e sem a estruturação de instrumentos adequados para a gestão espacial.

Entende-se que, enquanto campo disciplinar, o Desenho Urbano trata tanto dos projetos quanto das políticas que formatam e definem os espaços e as paisagens sendo, portanto, base metodológica para a análise do processo de produção dos espaços livres públicos dos CHIS araguarinos.



Figura 4: Obras de implantação do CHIS Bela Suíça em Araguari-MG. Foto: QUAPÁ-SEL, 2013.

## **1.2 AS ESFERAS SOCIAIS E O SISTEMA DE ESPAÇOS LIVRES PÚBLICOS**

A partir da definição do alinhamento teórico-conceitual desta pesquisa, admite-se:

- que há, tanto no Espaço Urbano quanto na Paisagem Urbana, uma dimensão social que os define e que é definida pelos mesmos, tornando-os entidades híbridas entre materialidade e ação;
- que apesar de correspondentes, paisagem e espaço tem naturezas distintas, já que o espaço é uma totalidade e a paisagem é uma categoria espacial, tal qual o lugar e o território;

- que a Paisagem Urbana possui uma dimensão material, definida pelo suporte, e uma dimensão perceptível (visibilidade), definida pela realização dos atos da esfera social, que lhe distinguem das outras categorias espaciais;
- que o Desenho Urbano é a disciplina de trabalho que permite a análise e a compreensão dos processos constitutivos espaciais e paisagísticos da cidade, bem como a criação de instrumentos projetuais e de políticas públicas, voltados para sua produção, qualificação e gestão espacial;

Buscando compreender a dimensão social do espaço e da paisagem urbana, entende-se a necessidade de discutir e distinguir as diferentes esferas de atuação social, os diferentes tipos de espaço urbano (livre, ocupado) e seus domínios (público, privado).

## ➤ AS ESFERAS DA AÇÃO SOCIAL E O ESPAÇO PÚBLICO

Queiroga (2012 p.35 – 37) discute as relações e distinções entre “esfera pública” e “espaço público” a partir dos trabalhos de Habermas (Mudança

estrutural da esfera pública: investigações quanto a uma categoria da sociedade burguesa [1962], 1984) e Arendt (A condição humana [1958], 1991), onde adota a expressão “esfera da vida cotidiana” para caracterizar as instâncias das relações sociais, evitando “caracterizar a vida humana a partir de esferas estanques”. Para o autor, a esfera do cotidiano corresponde ao “espaço percebido” de Lefebvre (The production of space [1974], 2009 p.38-46), o espaço da prática social – dos sentidos, da produção e reprodução, do trabalho e do lazer – definido pela vida cotidiana.

Adota-se as definições discutidas e extrapoladas por este estudioso acerca das esferas que compõem e se inter-relacionam com a esfera da vida cotidiana, e sua distinção em relação ao concei-

to de espaço público. Segundo o mesmo, que se apoia na conceituação de espaço humano proposta por Milton Santos, “espaço” e “esfera de vida” possuem naturezas conceituais distintas, onde o primeiro é uma instância social híbrida entre materialidade e ação, e o segundo é o campo das relações sociais.<sup>45</sup>

## O CONCEITO DE ESPAÇO PÚBLICO

Segundo Narciso (2008, p. 24), “o termo Espaço Público surge cada vez mais como o locus de uma base de discussão transversal às diversas ciências, suscitando permanentemente novas abordagens”, de forma que defini-lo de forma unívoca torna rasa a discussão de uma entidade que, por essência, é complexa.

Ascher (1995) revela que o termo foi utilizado pela primeira vez em 1977 em um documento administrativo sobre uma intervenção pública, encerrando espaços verdes, ruas pedonais, praças, valorização da paisagem

---

<sup>45</sup> In: QUEIROGA, 2012, p.58-59;

urbana e mobiliário urbano em uma mesma categoria.<sup>46</sup>

Pela perspectiva legalista, tomando como base o atual Código Civil<sup>47</sup> brasileiro, o espaço público é um conjunto constituído pelos bens de uso comum do povo (ruas, praças, parques urbanos, praias, etc.), os bens de uso especial (pátios internos de escolas públicas, espaços livres de penitenciárias, etc.) e os bens dominicais (terrenos de marinha, áreas livres em propriedades públicas desativadas, etc.).

A mesma compreensão é assumida por Ferrari (2004 p.219), para o qual o espaço público pode ser definido como “qualquer área urbanizada

---

<sup>46</sup> In: NARCISO, 2008 p.24;

<sup>47</sup> Lei nº 10.406 de 10 de Janeiro de 2002;

inalienável, sem edificação e destinada ao uso comum ou especial dos munícipes, como praças, parques, ruas, jardins, largos, etc.”. No entanto, no campo dos estudos urbanos e no contexto deste trabalho, uma definição tão estrita limita a compreensão das inúmeras conotações que esta categoria espacial assume.

Dentro de uma perspectiva funcional, Lamas (2004 p.100-102) propõe uma categorização para os espaços públicos segundo as funções espaciais e sociais que desempenham, a partir da qual a praça seria o “lugar intencional do encontro, da permanência, dos acontecimentos, das práticas sociais, de manifestações da vida urbana e comunitária e de prestígio, e conseqüentemente, de funções estruturantes”, enquanto a rua seria um “lugar de circulação”, e largos e terrenos seriam “vazios ou alargamentos da estrutura urbana e que com o tempo foram apropriados e usados”.

Já em uma perspectiva socioespacial, Serpa (2007 p.09) entende o espaço público como “espaço da ação política ou, ao menos, da possibilidade

da ação política, espaço simbólico, da reprodução de diferentes ideias de cultura, da intersubjetividade que relaciona sujeitos e percepções na produção e reprodução dos espaços banais e cotidianos”. Enquanto Leite (2004 p.196), afirma que para entender espaço público é preciso compreendê-lo enquanto uma relação “entre dois processos interdependentes, que concorrem simultaneamente para uma única direção: a construção social do espaço, enquanto produto e produtor das praticas sociais”.

Queiroga (2012 p.58-59), por sua vez, coloca que o conceito de espaço público envolve a consideração simultânea de sua materialidade e das ações que abriga, de forma que não se pode defini-lo apenas por sua propriedade ou pelas atividades que proporciona (ações coletivas).

Assim, tomando em conta seu hibridismo, o espaço público pode ser descrito como “todo aquele de propriedade pública, podendo se prestar, ou não, à esfera pública, seja ela estrita – esfera pública política – ou ampliada – esfera pública geral”.



Figura 5: Área verde no CHIS Allan Kardec – espaço público sem apropriação. Foto: Autora, 2016.

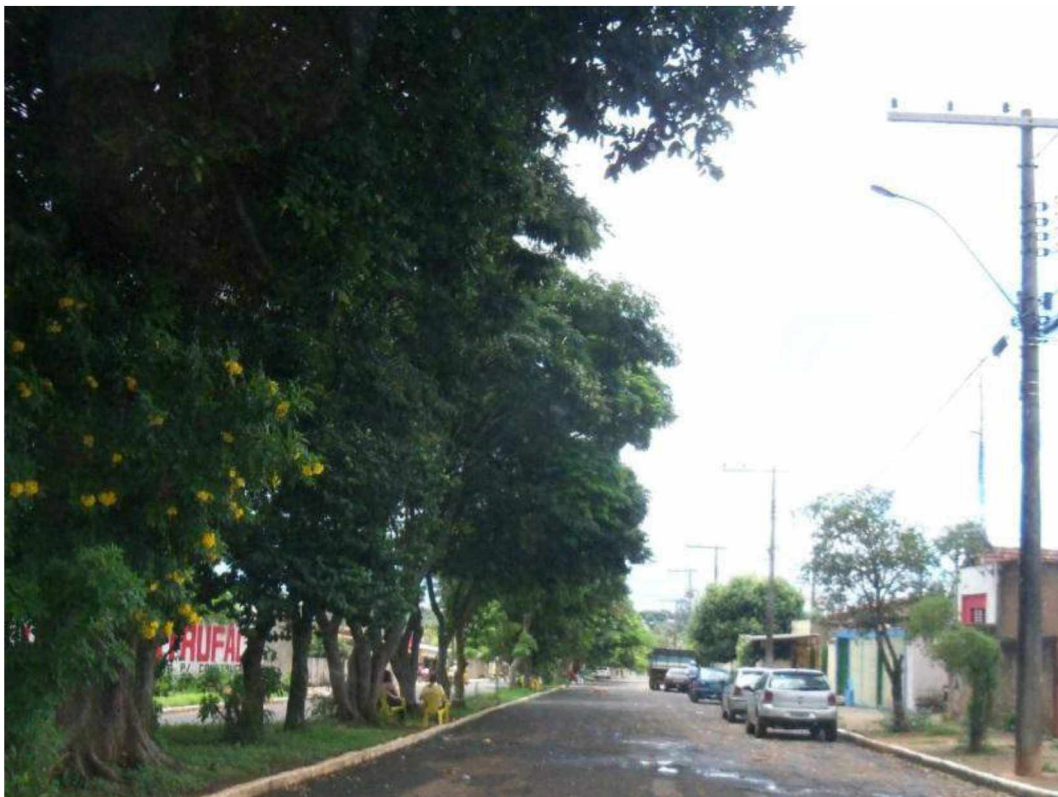
## O CONCEITO DE ESFERA PÚBLICA

O âmbito das relações sociais do mundo vivido, ou “esfera da vida cotidiana”, engloba desde a “esfera da vida privada” – das relações sociais familiares, no conceito habermasiano<sup>48</sup> – até a “esfera pública geral”, que inclui todas as relações da “vida em público”, inclusive o debate público (intelectual e político), a ação comunicativa e qualquer outra ação que se compartilhe publicamente. Para Queiroga (2012 p.49), há uma “esfera pública política” incluída na “esfera pública geral”, e ambas estabelecem entre si uma relação sistêmica e dialética, de forma que se influenciam e se alteram simultânea e continuamente.

---

<sup>48</sup> Refere-se aos conceitos desenvolvidos por Jürgen Habermas acerca das esferas da vida social;





**Figura 6:** Canteiro em Avenida no CHIS Vila Gutierrez – espaço público apropriado por moradores. Foto: Autora, 2016.

Ainda que as “espacialidades da esfera pública”<sup>49</sup> aconteçam de maneira preponderante nos espaços livres públicos (ruas, praças, parques urba-

---

<sup>49</sup> In: QUEIROGA, 2006, p.131-141

nos, praias, etc.), podem também se dar em espaços de outra natureza (livres ou edificadas, públicos ou privados) de forma que “a Esfera Pública Geral se consolida em um amplo sistema de espaços”<sup>50</sup>. Assim, “espaço público” e “esfera pública” são distintos, porém, complementares, já que não existe sociedade sem espaço. Ao desvincular estes conceitos, aproximase mais ao contexto da contemporaneidade, assumindo que a esfera pública pode manifestarse em espaços diversos (independente da propriedade) e por meios diversos (físicos e virtuais).

As práticas espaciais da esfera pública geral são variadas, e se desenvolvem em diferentes con-

textos, frequências e momentos, de maneira espontânea ou programada, em lugares fixos ou itinerantes, mobilizadas por mídias tradicionais ou virtuais. Características como “a flexibilidade, a variabilidade e a complexidade”<sup>51</sup> destas espacialidades são demandas crescentes, de forma que os espaços públicos tradicionais nem sempre dão o suporte adequado à realização dos atos da esfera pública contemporânea. Há que se considerar diversas possibilidades, meios e tipos de espaços capazes de abrigar tais espacialidades. Inclusão social, sentimento de pertencimento e livre manifestação são urgências da sociedade contemporânea brasileira (e mundial), ainda que esta se organize (desde sempre) em grupos antagônicos.

Segundo Queiroga (2012 p. 54-55), existem no Brasil duas esferas públicas distintas: a Esfera Pública Oficial – reconhecida pelo Estado e pelas grandes corporações de mídias, cujos principais integrantes são as elites econômicas e os estratos de renda média de maior nível de instrução; e a

---

<sup>50</sup> In: QUEIROGA, 2012, p.59-60

---

<sup>51</sup> In: Idem;

Esfera Pública Popular – cujos integrantes são os pobres ou os quase pobres (classe média-baixa), ou seja, a maior parte da população do país. Tais esferas pouco se relacionam no domínio da esfera pública política, sendo o debate entre as mesmas, quase sempre, pouco frutífero.

Apesar da crescente separação entre os espaços frequentados pelas camadas de maior renda daqueles frequentados pelos estratos mais populares, tais grupos relacionam-se com maior frequência no âmbito das espacialidades da esfera pública geral. Sendo o espaço livre público o lugar mais comum às práticas sociais comunitárias, acredita-se que este constitui grande possibilidade de interface entre grupos diferentes e/ou antagônicos.

Este tipo de espaço, por oferecer meios para abrigar várias espacialidades, é locus para o desenvolvimento do debate público, seja ele intelectual ou político, o que pode promover a tolerância às diferenças, a troca de experiências e o equilíbrio dos interesses.

No Brasil, as ações da esfera pública sempre apresentaram maior proximidade com os interesses das elites, uma fragilidade com causas históricas relacionadas à sua formação socioespacial, que desde o período colonizatório se caracteriza por uma forte divisão de classes. Mesmo com a gama de transformações decorrentes do acelerado processo de urbanização ocorrido no século XX, os governos mantiveram-se a serviço das elites e dos grandes capitais. Apenas a partir do início do século XXI deu-se início a um lento processo de transferência de renda aos mais pobres, elevando grande parte da população ao estrato de renda média (baixa), contudo, sem que os interesses do grande capital fossem deixados de lado.<sup>52</sup>

---

<sup>52</sup> In: Ibidem, p.51-53;

Apenas a partir da implementação das políticas de ampliação do mercado consumidor interno (no ano de 2003), que parte das elites começa a enxergar o grosso da população como um mercado consumidor, e não exclusivamente como mão-de-obra exploratória, o que ainda é muito distinto da noção de cidadania<sup>53</sup>. Segundo Maria Ângela Leite (1988 apud QUEIROGA, 2012) o padrão civilizatório brasileiro “(...) jamais esteve apoiado, e nem poderia, sobre a defesa implacável dos direitos dos cidadãos, porque cidadania é uma conquista coletiva e não uma reivindicação de grupos isolados (...)”<sup>54</sup>.

Ainda persiste no contexto cultural brasileiro a

noção da reivindicação de privilégios (para as elites) e de favores (para as camadas populares) em oposição à reivindicação de direitos e a respon-

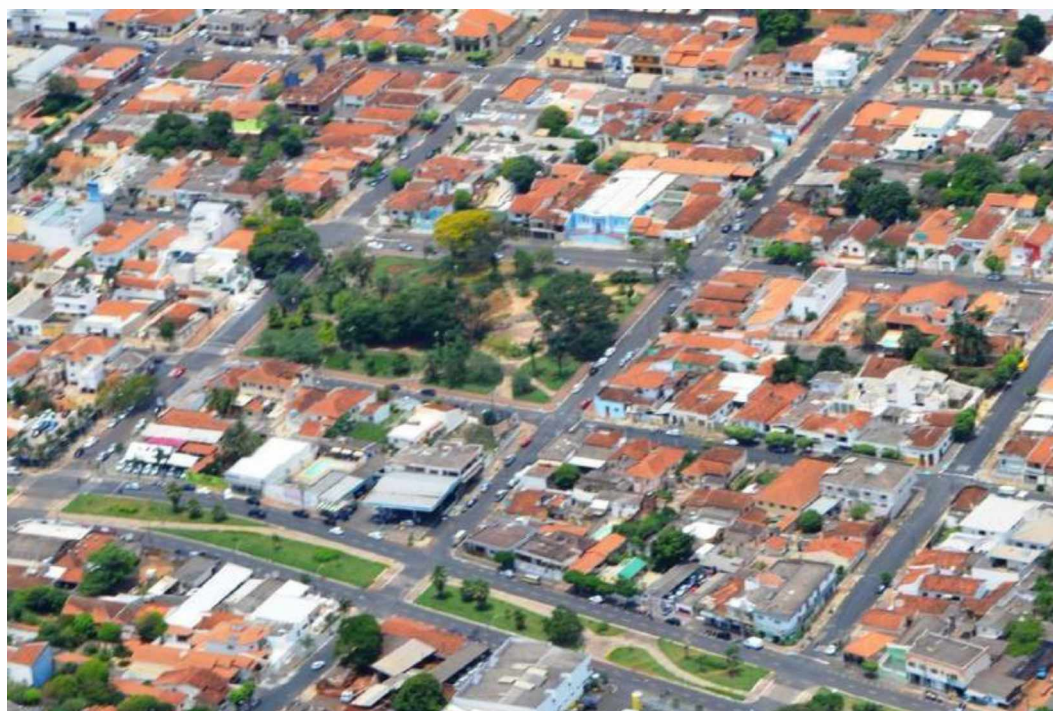


Figura 7: Praça Farid Nader e Av. Cel. Teodolino – espaços públicos centrais qualificados em oposição aos espaços públicos periféricos. Foto: QUAPÁ-SEL, 2013.

sabilidade pelos deveres de maneira coletiva.

---

<sup>53</sup> In: Idem;

<sup>54</sup> In: Idem;

## ➤ O SISTEMA DE ESPAÇOS LIVRES URBANOS

Segundo Magnoli (2006 p. 179), “o espaço livre é todo espaço não ocupado por um volume edificado (espaço-solo, espaço-água, espaço-luz ao redor das edificações a que as pessoas têm acesso)”. É também uma expressão física da ação humana sobre a paisagem da cidade, um registro histórico do processo de urbanização; é o “fundo” da “figura” construída que forma o tecido e a paisagem urbana. Para a autora, “vistos e desenhados isoladamente, edifícios e espaços livres são fragmentos”<sup>55</sup>, devendo ser enxergados enquanto configurações espaciais integra-

---

<sup>55</sup> In: MAGNOLI, 2006, p. 182;

das.

Para Queiroga (2012, p.69), deve-se entender tais configurações à luz da noção de sistema, “aproximando a dialética espacial miltoniana<sup>56</sup> ao pensamento complexo moriniano<sup>57</sup>”, de forma que é possível afirmar, tomando o conceito amplo de espaço livre proposto por Magnoli, que toda cidade possui um Sistema de Espaços Livres (SEL) resultante de seu processo de constituição, produzido pelo Poder Público e pela iniciativa privada. Este sistema trata dos elementos e das relações estabelecidas entre todos os espaços livres urbanos, sem distinção de forma, uso, qualificação e propriedade<sup>58</sup>, não devendo sua discussão encerrar-se aos “sistemas de áreas verdes”.

Ao mesmo tempo em que os “sistemas de ações” dão à dimensão físico-espacial do SEL seu valor social, o componente material, disposto por

---

<sup>56</sup> Refere-se a Milton Santos;

<sup>57</sup> Refere-se a Edgar Morin;

<sup>58</sup> In: QUEIROGA, 2012, p.13;

cada elemento e pelo sistema como um todo, incide sobre a realização das práticas sociais (espacialidades), limitando-as ou potencializando-as, definindo-as espacialmente e indicando os lugares onde ocorrem<sup>59</sup>.

A abordagem sistêmica pressupõe que os espaços livres, ao interagirem com os espaços edificados e entre si, fortalecem a imagem da cidade, na medida em que possibilitam a manifestação política, a apreciação estética e a identificação com o lugar, independente das funções específicas às quais atendam (circulação, lazer, contemplação, infraestrutura ecológica-ambiental, etc.) ou aos domínios aos quais per-

tençam (públicos, privados)<sup>60</sup>.

O Sistema de Espaços Livres é formado por duas “qualidades” de espaços – os espaços livres públicos e os espaços livres privados. Os primeiros são constituídos pelos “bens de propriedade pública” e possuem diversos padrões de acessibilidade e de apropriação; os segundos são aqueles encerrados em áreas particulares ou são os próprios lotes privados não edificados, e se prestam a várias atividades cotidianas relacionadas à habitação e ao trabalho. Ambos organizam-se em subsistemas do SEL como Sistema de Espaços Livres Públicos (SELP) e Sistema de Espaços Livres Privados.

Segundo Queiroga (2011 p. 28), empregando-se as definições do Código Civil brasileiro, os espaços livres públicos podem ser categorizados em: bens de uso comum do povo – de livre apropriação pública (ruas, praças, parques urbanos, praias, etc.); bens de uso especial – com destinações e usos específicos (pátios internos de escolas públicas, espaços livres de

---

<sup>59</sup> In: Ibidem, p.75;

---

<sup>60</sup> In: PRETO, 2009, p. 33;



penitenciárias, etc.); bens dominicais – de propriedade pública, mas sem destinação pública (terrenos de marinha, áreas livres em propriedades públicas desativadas, etc.). O principal elemento do SELP é a rua, fundamental do ponto de vista conectivo e onde ocorre grande parte das ações da esfera da vida cotidiana.

O Sistema de Espaços Livres Privados, ainda segundo o autor, é formado por jardins, quintais, estacionamentos, pátios de carga e descarga, etc., e raramente apresentam-se fisicamente conectados, estando seus elementos mais fragmentados e dispersos no tecido urbano das cidades brasileiras (pequenas, médias, grandes, metrópoles...). Do ponto de vista ambiental, seu papel varia de acordo com o tecido urbano em que está inserido, sendo suas áreas permeáveis

as que ambientalmente mais contribuem com o meio urbano. Alguns de seus elementos se prestam ao convívio social (áreas livres de condomínios, pátios de escolas privadas, etc.), ainda que seu acesso seja controlado e destinado a um grupo determinado de utentes.

Baseado na experiência urbana metropolitana, a partir das pesquisas realizadas no LAB-QUAPÁ (FAUUSP), Eugênio Queiroga afirma que, apesar dos diversos padrões específicos de espaços livres existentes nas cidades brasileiras, pode-se observar as seguintes características, comuns às diversas realidades urbanas:

- **habitação unifamiliar:** presença de quintais, reduzidos a meros recuos laterais e de fundos nos estratos de renda média, e meramente destinados à ventilação ou inexistentes nas ocupações de baixa renda;
- **habitação multifamiliar (vertical ou horizontal):** presença crescente de espaços livres de uso coletivo, maiores e melhor elaborados para os conjuntos de maior renda, mas ainda sim presentes em conjuntos de classe média e média-baixa;

– os proprietários de terrenos residenciais tendem a reduzir o espaço livre do interior do lote, motivados por “conveniências do cotidiano”, sobretudo em se tratando de habitações unifamiliares ou de atividades relacionadas a pequenas empresas, comércios e serviços, tratando o espaço livre como reserva para ampliação;

– **loteamentos e condomínios fechados (inclusive os de finalidade industrial):** presença crescente de áreas de preservação ambiental, progressivamente melhor conservadas em função da legislação ambiental mais rígida;

Na cidade média interiorana brasileira, sobretudo a triangulina, observa-se tendência similar em relação aos padrões do SEL apontados nas pesquisas referentes às metrópoles paulistanas.

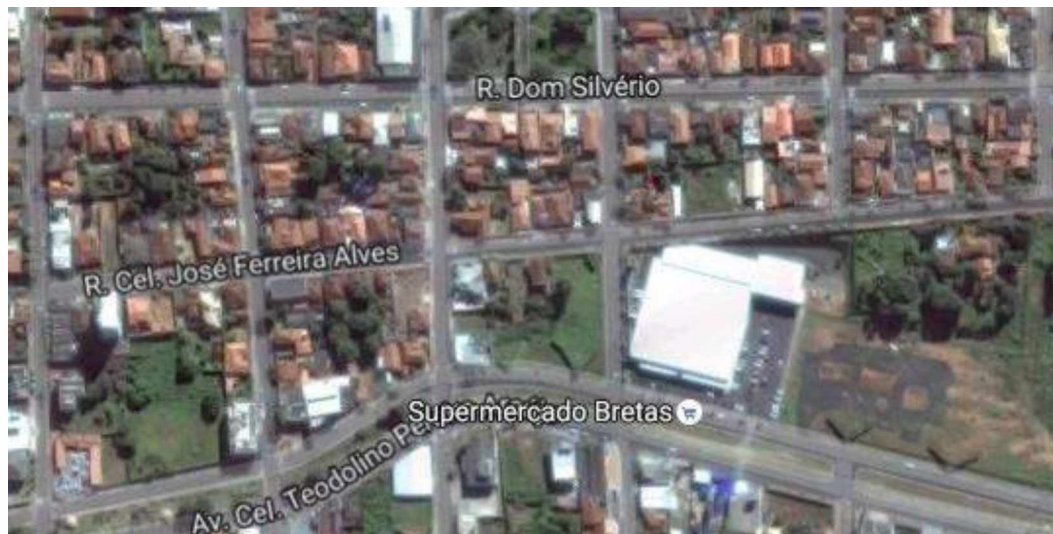


Figura 8: Manutenção do espaço livre privado intra-quadra (quintal) na área central de Araguari-MG. Imagem: Google Earth.

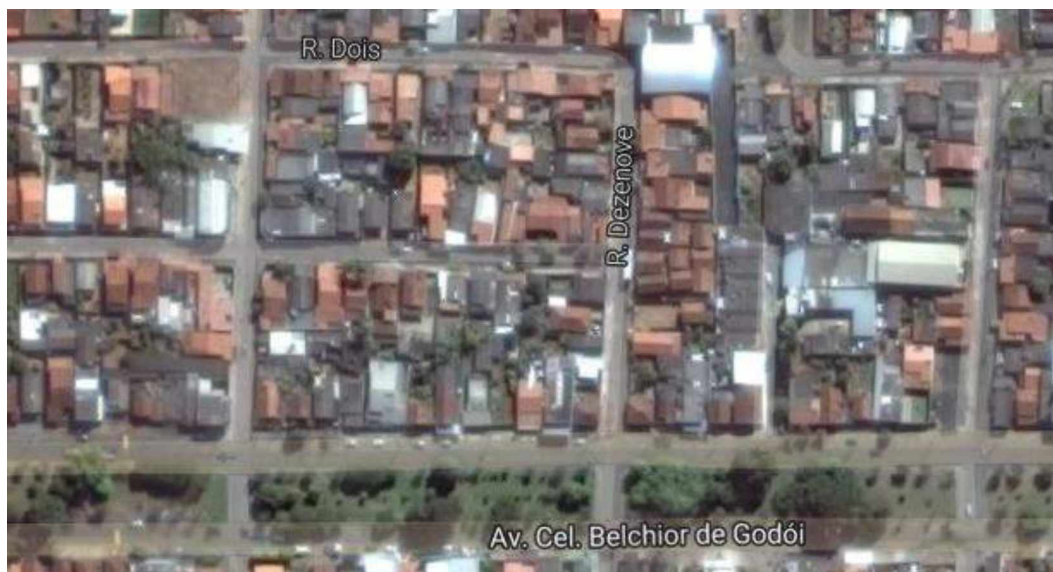


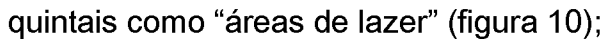
Figura 9: maior ocupação do espaço livre privado intra-quadra (quintal) e dos recuos frontais e laterais na área periférica de baixa renda de Araguari-MG. Imagem: Google Earth.

Contudo, há que se considerar algumas particularidades, já que cidade média e metrópole apresentam dinâmicas urbanas distintas. Em Araguari observa-se:

- **nas áreas centrais e pericentrais:** lotes maiores onde geralmente ocupa-se a frente e o quintal é mantido livre (figura 8);

- **nas áreas periféricas ocupadas por população de renda média e renda média-baixa:** lotes menores, com a ocupação dos recuos frontais por garagens e laterais por ampliações, onde o quintal geralmente é reduzido pela construção de edículas (figura 9);

- **nas áreas periféricas ocupadas por população de maior renda:** lotes maiores com ocupação variável, geralmente mantendo e qualificando os



- 
- This is an aerial view of a residential neighborhood in Belo Horizonte, Brazil. The image shows a dense grid of streets and houses. The streets are labeled with names such as 'R. Cento e Um', 'R. Cento e Dois', 'R. Cento e Três', 'R. Cento e Quatro', 'R. Cento e Cinco', 'R. Cento e Seis', 'R. Cento e Sete', 'R. Cento e Oito', 'R. Cento e Nove', 'R. Cento e Dez', 'R. Cento e Onze', and 'R. Cento e Doze'. The main road on the right is 'Av. Dr. Osvaldo Pires'. Other labels include 'R. Duzentos e Um', 'R. Duzentos e Dois', 'R. Duzentos e Três', 'R. Duzentos e Quatro', 'R. Duzentos e Cinco', 'R. Duzentos e Seis', 'R. Duzentos e Sete', 'R. Duzentos e Oito', 'R. Duzentos e Nove', and 'R. Duzentos e Dez'. A red location pin is visible on the right side of the image, near the intersection of 'Av. Dr. Osvaldo Pires' and 'R. Duzentos e Seis'. The houses are mostly small, multi-story buildings with red roofs. There are some green spaces and trees scattered throughout the neighborhood. The overall layout is a typical urban grid pattern.



quíssima verticalização, predominando a construção horizontal e a relação mais próxima da edificação com a superfície;

No Brasil, o processo de produção dos espaços livres públicos relaciona-se fortemente com o processo de loteamento urbano, através do qual é definido o traçado das ruas, o desenho das praças, a porcentagem de áreas permeáveis (áreas verdes), entre outros. Ainda que a definição formal destes espaços possa estar subordinada à organização dos espaços edificados, é do projeto/desenho e da gestão dos mesmos que depende a sua qualificação<sup>61</sup>.

Por vezes, no método de urbanização contemporâneo, o setor privado arca com a qualificação

de alguns tipos de espaços livres, que a despeito de seu potencial paisagístico, possuem acessibilidade altamente controlada, o que enfraquece a esfera de vida pública. No mercado imobiliário, cresce a demanda por este tipo de espaço livre, geralmente encerrado em condomínios fechados próximos (ou mesmo, dentro) de áreas de preservação ambiental nas bordas urbanas, causando impactos socioespaciais, ambientais e paisagísticos bastante negativos.

A análise do processo de produção e reprodução do tecido urbano através do estudo dos espaços livres permite a compreensão dos aspectos gerais e específicos da conformação da cidade, e contribui não apenas para a compreensão de sua realidade material atual, mas também para o entendimento do processo de formação e desenvolvimento da paisagem urbana.

Apenas com o entendimento das inter-relações entre os espaços livres e edificados é possível produzir e/ou tornar a cidade legível, valorizando-se seus percursos, ressaltando-se as características positivas de cada espa-

---

<sup>61</sup> In: QUEIROGA, 2011, p.29;

ço, estimulando-se a diversidade de usos e apropriação. Para tanto, o Sistema de Espaços Livres Públicos apresenta-se como o conjunto de espaços urbanos com maior potencial para qualificação da vida pública, podendo informar aos cidadãos que os “lugares públicos são também ‘seu’ lugar (...) e que é sua a cidade”<sup>62</sup>.

## ➤ O SISTEMA DE ESPAÇOS LIVRES PÚBLICOS

Os espaços livres públicos têm papel definidor no processo produtivo urbano e, enquanto sistema, geralmente “apresentam alto grau de conexão física, permitindo desempenhar funções relacionadas aos fluxos de pessoas, mercadorias, águas, energia, informações e comunica-

---

<sup>62</sup> In: PRETO, 2009, p. 33;

ções”<sup>63</sup>. Assim, é a partir do traçado das ruas e dos usos e ocupações conformadas pelas praças, parques e avenidas que se organiza o tecido da cidade. São responsáveis por abrigar as espacialidades da esfera da vida cotidiana – atividades do trabalho e do lazer, manifestações políticas, festas religiosas, etc. – e relacionam-se também com as funções de conservação ambiental, melhora do microclima urbano, captação e drenagem de águas pluviais, entre outros.

Segundo Queiroga (2011 p.81), a situação fundiária pode potencializar ou dificultar o processo de produção do SELP e do sistema de espaços livres privados, já que a ela está condicionada a produção do espaço urbano. No entanto, a questão da propriedade do espaço, ou seja, a quem ele pertence, não é o único determinante no que se refere a sua qualificação e apropriação. Mais do que reconhecer a “propriedade pública” de certos espaços livres é necessário refletir sobre as “dimensões públicas do espaço, reconhecê-las onde estiverem”<sup>64</sup>, já que certos espaços livres públi-

---

<sup>63</sup> In: Idem;

<sup>64</sup> In: QUEIROGA, 2011, p.81



cos podem não ser tão acessíveis e democráticos como deveriam, e alguns espaços livres privados podem desempenhar um papel público, ao contrário do que se poderia supor.

Ainda que sejam de propriedade pública, alguns tipos de espaços livres podem apresentar diferentes características legais em relação ao seu uso. Conforme já descrito, os espaços públicos são classificados no Código Civil brasileiro como “bens de uso comum do povo”, “bens de uso especial” e “bens dominicais”. Neste trabalho, limita-se ao estudo dos espaços livres constituídos pelos “bens de uso comum do povo” – ruas, praças, parques urbanos, vielas, largos, áreas verdes, etc. – dando especial atenção àquelas categorias dominantes nos conjuntos de HIS.

## A RUA E O SISTEMA DE ESPAÇOS LIVRES VIÁRIOS

No contexto brasileiro, o Sistema de Espaços Livres Viários constitui a parcela mais expressiva do SELP. Desde o ano de 1979, a maioria das legislações sobre parcelamento do solo urbano que incidem nos municípios exigem 35% da área total dos loteamentos destinados à implantação de “áreas públicas”, dos quais o sistema viário representa 20% e os demais subsistemas do SELP representam cerca de 10%, enquanto os 5% restantes são representados por equipamentos públicos<sup>65</sup>. Este sistema apresenta-se fortemente conectado interna e externamente, propiciando a circulação e o acesso aos meios urbanos e “extraurbanos”, e a ligação entre os demais sistemas que conformam o espaço urbano, de forma que deveriam possuir grande “relevância em propostas que visem à qualificação socioambiental”<sup>66</sup> da cidade.

A principal categoria espacial deste subsistema diz respeito à rua, ele-

---

<sup>65</sup> In: QUEIROGA, 2012, p.86-87;

<sup>66</sup> In: Idem;

mento primordial do SELP, que trata do nível inicial de transição entre o domínio privado e o domínio público, sendo o meio através do qual o cidadão faz o primeiro contato com a comunidade. Sua dimensão física delinea os limites formais e define a paisagem urbana, sendo ao mesmo tempo definida por ela, enquanto sua dimensão social traz um universo de múltiplos eventos e relações. A rua, enquanto espaço e espacialidade, é responsável pela “interação daqueles que não têm outros laços de união além de sua igualdade enquanto cidadãos”<sup>67</sup>.

Fazem parte da estruturação física de uma rua o traçado, o leito viário, o passeio público, o mobiliário urbano, a vegetação, os canteiros, a tipo-

---

<sup>67</sup> In: SANTOS, C. N. 1985, p.70;

logia arquitetônica dos edifícios, a relação com os afastamentos. Segundo Carlos Nelson Santos (1988 p.92), o que pode acontecer em cada rua tem a ver com seu traçado, suas dimensões e com o tipo de pavimento da via, com sua classificação funcional (local, coletora, arterial, estrutural, etc.) e com os usos aos quais se relaciona (residencial, comercial e serviços, industrial, etc.). Assim, ruas podem ser vivas ou mortas, a depender da quantidade de pedestres que atraem e de quão ativas são durante as vinte e quatro horas do dia.

Nas áreas residenciais habitadas pela população de renda baixa e média-baixa, sobretudo nas cidades em que a mobilidade urbana é reduzida, as ruas geralmente apresentam uma relação de continuidade com a casa, assumindo o papel do “quintal”, abrigando as atividades recreativas e de sociabilização com os vizinhos. A dimensão reduzida dos lotes, a inexistência ou presença rarefeita de espaço livre intra-lote e a pouca oferta de outras categorias de espaços livres públicos são as causas mais comuns

deste tipo de interação<sup>68</sup>.

As avenidas, por sua vez, geralmente apresentam papel de destaque na configuração do SELP urbano, dado ao grande potencial paisagístico, ambiental e de apropriação que os canteiros centrais possuem. Os usos que abrigam e o fluxo que encerram também são características de sua importância frente ao sistema, já que geralmente possuem atividades comerciais, de serviço e institucionais diversas, além de terem a função primordial de conectar pontos importantes da cidade, tornando-se ambientes urbanos extremamente ricos e dinâmicos (mas não necessariamente agradáveis). Dificuldades na sua apropriação pelos pedestres e ciclistas sur-

gem, sobretudo, do fato de geralmente possuírem um fluxo veicular intenso e de velocidade alta. A falta de gestão ambiental e paisagística dos canteiros e a falta de qualidade e acessibilidade de suas calçadas (apesar das dimensões quase sempre generosas), também são fragilidades a se considerar quanto às possibilidades de uso que as avenidas urbanas apresentam.

Via de regra, reduz-se a compreensão da rua ao seu leito carroçável como se o passeio público e os demais elementos que a compõem fossem entidades isoladas. No contexto brasileiro, a calçada configura-se como uma categoria espacial ambígua, já que sua apropriação é pública, mas sua manutenção é privada (cabe aos donos dos lotes). Este tipo de gestão vem mostrando-se bastante inadequada ao longo dos anos, uma vez que os proprietários dos terrenos costumam dar pouca (ou nenhuma) importância à acessibilidade do passeio. Geralmente, privilegia-se o acesso transversal (para veículos) em detrimento do acesso livre longitudinal (para pedestres), sobretudo em vias de maior declividade.

---

<sup>68</sup> In: PRETO, 2009, p.33;

Em bairros de renda média e alta, os passeios públicos usualmente são mais largos e não raro apresentam ajardinamento colocado propositalmente como obstáculo à livre circulação. Já em bairros periféricos pobres, que costumam possuir algumas ruas não pavimentadas, não há sequer uma distinção entre o leito carroçável e a calçada. Em bairros de renda baixa já consolidados as vias costumam ser asfaltadas, mas o passeio raramente recebe pavimentação e atenção adequadas. Nos bairros centrais, que geralmente são ligados à implantação das cidades, calçadas e leito viário geralmente disputam o pouco espaço da caixa da rua, sendo o primeiro mais comumente o privilegiado.

É necessário estimular o potencial agregador da rua promovendo, sobretudo a sua humanização.

Encorajar ruas que favoreçam o caminhar, possibilitando a resolução de várias questões cotidianas na escala local sem o uso do carro, favorece o contato com o bairro e com os vizinhos, promove a identificação do usuário com o lugar. O aumento do número de veículos é um desafio crescente no contexto urbano brasileiro, dificultando o uso da rua para além de sua função viária. Os loteamentos excessivamente monofuncionais, a relação contraditória da implantação da edificação no lote e os afastamentos exigidos na legislação, a cultura do muro frontal, que quase sempre obstrui totalmente a visão, a péssima qualidade das calçadas desde o desenho à gestão, são obstáculos igualmente desafiadores.

Equilibrar a interferência do tráfego de veículos com o favorecimento do uso das ruas pelos pedestres é uma forma de fortalecer e ampliar a esfera de vida pública, contribuindo para a valorização dos espaços livres públicos enquanto espacialidades coletivas, de diálogo e convivência entre as diferenças. Para tanto, as condições de uso e acessibilidade do passeio público devem ser amplamente consideradas. O mesmo trata-se uma entidade composta por elementos como a calçada (faixa transitável), os

equipamentos e mobiliários urbanos (postes, lixeiras, orelhões, etc.), os acessos, as sinalizações, a arborização e os tipos de pavimento.

A constante preferência dada ao fluxo veicular geralmente impacta sobre as dimensões do passeio público, que acaba por conformar-se em resíduo do espaço livre viário. A presença dos diferentes equipamentos de infraestrutura, aliados a condição de estrangulamento dos passeios pelo leito viário, acaba por afastar algumas atividades cotidianas de lazer e de convívio, restringem o espaço destinado ao pedestre e criam ruas desertas e inseguras. Esta situação estimula a procura por espaços livres cujo acesso e acessibilidade sejam mais controlados e restritos, como parques e clubes por exemplo. Não se trata de apontar as categorias e elementos

dos espaços livres como antagonistas, mas entender como as configurações de uns impactam na estruturação de outros.

## **A PRAÇA E O SISTEMA DE ESPAÇOS LIVRES PÚBLICOS DE CONVÍVIO E LAZER**

No Brasil, o Sistema de Espaços Livres Públicos de Convívio e Lazer (os não-viários) é formado por praças, parques, jardins, praias e congêneres (jardins públicos, jardinetes, parklets, adros, largos, canteiros híbridos, áreas verdes, etc.), sendo a praça o principal espaço para desenvolvimento de atividades comunitárias e recreativas na maioria das cidades, sobretudo as de porte muito reduzido<sup>69</sup>. Nos conjuntos de habitação de interesse social, estas quase sempre são as únicas categorias espaciais presentes, voltadas oficialmente ao convívio e lazer públicos, isso quando não são substituídas por “áreas verdes”, que se apresentam sob a forma de resíduos do parcelamento sem tratamento que as qualifique para o uso.

---

<sup>69</sup> In: QUEIROGA, 2001, p.94;

Segundo Queiroga (2001 p.95), em relação ao desenvolvimento das espacialidades da esfera pública, as praças competem com as ruas enquanto categoria principal entre os bens de uso comum do povo, já que abrigam grande diversidade de práticas sociais coletivas, “do convívio público cotidiano às grandes manifestações políticas, passando por atividades de lazer, comércio, festas religiosas, espaços de atividades lícitas e ilícitas, conflitos, amores, memórias”<sup>70</sup>.

A praça é, em essência, o lugar da materialização do sentido de público. Abriga fundamentalmente, o lazer, a contemplação, os eventos, o comércio informal e, por vezes, as manifestações da esfera pública política. É conformada

---

<sup>70</sup> In: Ibidem, p.95;



por seu entorno e muitas vezes assimilada como “lugar de identidade do bairro”<sup>71</sup>, e por estar intimamente ligada aos usos de sua vizinhança o “sistema de objetos da praça deve responder diretamente ao conjunto de ações nela verificados”<sup>72</sup>.

Seu suporte material deve oferecer, além das atividades formais da praça tradicional, oportunidades para a descoberta de novos usos e de diferentes tipos de manifestações, aliando-se aos novos meios de interação – sobretudo as mídias digitais – e proporcionando maior acessibilidade (física, social, funcional) de forma a inserir-se no contexto social contemporâneo. Tem como principais elementos o mobiliário urbano, os equipamentos (de lazer, educacionais, comerciais, etc.) os passeios e caminhos, os canteiros e a vegetação. Este último é de suma importância para sua apropriação, uma vez que as massas arbóreas e forrações são fundamentais na geração de microclima adequado à permanência, amenizando a temperatura por sombreamento, criando perspectivas e interações visuais

---

<sup>71</sup> In: PRETO, 2009, p.36;

<sup>72</sup> In: QUEIROGA, 2001, p.57;

por meio de volumes e texturas, valorizando a qualidade paisagística e melhorando a percepção espacial.

Não são raras as situações em que sua forma é determinada (e limitada) em função da priorização do tráfego veicular, sobretudo nas implantações mais recentes, apresentando um perímetro tomado por estacionamento que endurece seus limites em relação às ruas, diminuindo a condição de fluidez e complementaridade desejável para este tipo de espaço. Este tipo de configuração espacial termina por colocar a praça como um elemento isolado da malha urbana, rompendo a continuidade que se poderia ter com as calçadas e os edifícios do entorno, reduzindo-a a apenas uma de suas várias dimensões.

A caracterização dos usos e dos padrões de qualificação e conservação das praças, observados na metrópole brasileira a partir de pesquisas como as da rede QUAPÁ-SEL, aproximam-se daqueles observados nas cidades médias. Para Queiroga (2001, p. 185), “a praça é índice (signo) do lugar [...]” e demonstra a presença ou ausência dos atos da esfera da vida pública. No entanto, nem mesmo bons projetos e programas de manutenção adequados são capazes de garantir, por si só, uma apropriação intensa por parte da população. A qualidade da praça depende, ainda segundo o autor, de que o contexto urbano lhe seja favorável.

Nos centros das cidades as praças geralmente apresentam maior dinamismo, sendo impregnadas de conflitos, memória e história (mesmo quando pouco preservadas ou inadequadamente “restauradas”). Já nos bairros periféricos pobres, apresentam grande precariedade, que por outro lado, estimula diversas “pracialidades” em locais improvisados pela população. Nestes bairros, quando as praças apresentam maior grau de qualificação, o uso observado é intenso, justificando a necessidade de se promover maior investimento em tais áreas, mesmo que em alguns casos

a sua apropriação ainda seja cerceada pelo tráfico de drogas, assaltos ou violência. Aliás, atividades relacionadas ao tráfico de drogas também ocorrem em praças de bairros pouco adensados de médio e alto padrão, estimuladas, sobretudo, pelo baixo grau de utilização deste espaço pela população residente.

No contexto urbano contemporâneo, novas modalidades de espaços livres públicos de convívio e lazer vêm surgindo – jardinetes, jardins ambientais, parklets, etc. – aparecendo, desaparecendo e transformando-se conforme a dinâmica urbana em que estão inseridos. Em locais como os conjuntos de HIS, onde prevalece o descaso com o SELP urbano desde o projeto, novos hibridismos surgem (ou tem potencial para surgir) partir da improvisação espacial empreendida

pelos moradores. Considerar estes potenciais faz-se imprescindível para a proposição de meios mais adequados para a qualificação do SELP existente, e para a projeção de novos espaços livres públicos mais adaptados ao contexto local.

## O CONCEITO DE ÁREA VERDE E SUAS AMBIGUIDADES

Segundo Queiroga (2012 p.78-79), não há consenso sobre a definição do conceito de “área verde” entre autores e legislações municipais. Segundo Preto (2009 p.37), na legislação urbanística brasileira a expressão “áreas verdes” é geralmente empregada como sinônimo para espaço livre. O emprego destes termos como conceitos correspondentes deve-se à tradição do uso da vegetação como “elemento de qualificação do espaço” (desde as cidades-jardim ao urbanismo racionalista), tanto do ponto de vista da estética da paisagem quanto da geração de amenidades às condições climáticas<sup>73</sup>.

Na década de 1960 o conceito de área verde era considerado como “es-

---

<sup>73</sup> In: Preto, 2009, p.37;

paço público com significativa cobertura vegetal voltado para a atividade de recreação”<sup>74</sup>, mas dada a evolução das discussões acerca das questões ambientais, fez-se necessário ampliar tal definição. No cenário atual, mostra-se mais adequado considerar as áreas verdes como sendo “todas as áreas significativamente vegetadas sobre solo permeável de propriedade pública, além daquelas de propriedade privada quando sobre elas incide algum instrumento legal de proteção ambiental”<sup>75</sup>, de forma a valorizar a dimensão do interesse público sobre quaisquer áreas que interessem à conservação do meio-ambiente natural.

O Artigo 3º, inciso XX, da Lei Federal nº 12.651

---

<sup>74</sup> In: QUEIROGA, 2012, p.78-79;

<sup>75</sup> In: Idem;

de 25 de maio de 2012, que dispõe sobre a proteção da vegetação nativa, define:

*“área verde urbana: espaços, públicos ou privados, com predomínio de vegetação, preferencialmente nativa, natural ou recuperada, previstos no Plano Diretor, nas Leis de Zoneamento Urbano e Uso do Solo do Município, indisponíveis para construção de moradias, destinados aos propósitos de recreação, lazer, melhoria da qualidade ambiental urbana, proteção dos recursos hídricos, manutenção ou melhoria paisagística, proteção de bens e manifestações culturais;”*

Já Lei Federal nº 6.766/79, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, não fornece a definição de área verde, utilizando a expressão “área destinada ao espaço livre de uso público” para caracterizar as áreas não edificadas de domínio público. Em seu artigo 4º cita que as áreas destinadas a espaços livres, dentre outras, “serão proporcionais à densidade populacional”. Este artigo foi alterado pela Lei nº 9.785/99 que define que a porcentagem dessas áreas dependerá da legislação municipal.

Em Araguari (MG), objeto de estudos do trabalho, o Plano Diretor prevê a obrigatoriedade de destinação de 15% da área total de novos loteamentos enquanto áreas verdes e um índice de 20m<sup>2</sup> de áreas verdes por habitante.

A ambiguidade do termo “área verde” e sua utilização como sinônimo para “área pública”, “espaço público”, “espaço livre de uso público”, “zonas verdes”, dentre outras, nas legislações urbanas dificulta a definição de conceitos que contemplem as especificidades dos espaços urbanos não ocupados amparados legalmente. Como um dos objetivos da pesquisa é a análise do SELP de conjuntos de HIS araguarinos, e adota-se a definição ampla de Miranda Magnoli para o conceito de “espaço livre”, entende-se que tanto as áreas livres com destinação ambi-

ental quanto às áreas livres “verdes” definidas pelas legislações para fins de lazer e recreação devem ser contempladas na noção de Sistema de Áreas Verdes e de Sistema de Espaços Livres Públicos de Convívio e Lazer.

A partir desta acepção, adota-se a definição de Sistema de Áreas Verdes como sendo o subsistema do SEL que compreende todas as áreas livres de superfície permeável, significativamente vegetada ou não, presentes no meio urbano e em seu entorno, independentemente de possuírem ou não uma conexão física – florestas nativas; reservas ambientais; áreas de reflorestamento; parques urbanos; glebas urbanas não ocupadas; terrenos baldios; áreas para drenagem urbana (bolsões); áreas permeáveis não-edificadas, destinadas ao uso público em loteamentos e conjuntos habitacionais, denominadas pela legislação como “áreas verde”. Considera-se que alguns dos elementos do sistema de áreas verdes são híbridos, fazendo parte também do sistema de espaços livres de convívio e lazer.

Dentro do contexto dos conjuntos de habitação de interesse social pre-

domina o tipo de área verde definido por “áreas permeáveis não-edificadas, destinadas ao uso público, em loteamentos e conjuntos habitacionais, denominadas pela legislação como áreas verdes”. Tais áreas assumem atualmente o papel destinado a todos os espaços livres não-viários dos conjuntos, ou seja, servem como substitutos às praças e outras áreas livres voltadas a atividades públicas.

Percebe-se, no entanto, que a aplicação deste termo na legislação urbanística vigente, e a consequente descaracterização da figura da praça urbana, favorece a proposição de soluções projetuais generalistas que em muito contribuem para a falta de qualificação da paisagem urbana das periferias brasileiras.

## 1.3 O SELP HABITACIONAL E A PAISAGEM PERIFÉRICA

Desde a década de 1970 as cidades desempenham o papel de protagonistas no processo de acumulação de capitais, sendo pensadas como máquinas de crescimento e de materialização do ideário capitalista na contemporaneidade<sup>76</sup>. Novas cidades e novos bairros são “produzidos com a mesma racionalidade de investimentos que um parque temático”<sup>77</sup>, sendo a produção crescente de fixos e a correlata geração de obsolescência as instâncias centrais de sua produção, que passa a assumir moldes cada vez mais corporativos.

Segundo Villaça (2001, p.114) o que determina a produção e o consumo do espaço na cidade é a localização. Cada localização é definida pelas possibilidades de tráfego de pessoas, produtos e informações e entender o porquê de uma localização ser aqui e não ali, é entender a dinâmica intraurbana da cidade, já que esta se refere às relações de um determi-

---

<sup>76</sup> In: FERNANDES, 2013, p.84;

<sup>77</sup> In: Ibidem, p.86;



nado ponto com os demais<sup>78</sup>. No cenário atual de globalização, as localizações são ainda mais importantes para a determinação de novos espaços e dos fluxos de investimentos – tanto públicos quanto privados.

Embora essa dinâmica seja mais claramente observada no contexto das grandes cidades, é possível fazer uma aproximação entre esta prática urbanística e o processo de produção e reprodução do espaço nas cidades médias. Ainda que apresentem características urbanas e ambientais singulares, estas cidades experimentam uma constante expansão física e necessitam aliar o crescimento econômico aos seus potenciais paisagísticos, urbanos e naturais, bem co-

---

<sup>78</sup> In: CORRÊA, 2013, p.37;

mo frear a repetição de erros cometidos pelas metrópoles na construção da sua paisagem.

Segundo Ângelo Serpa (2002, p.161) existe um “padrão periférico” de paisagem nas cidades brasileiras. No Brasil, o termo “periferia”, que originalmente define as áreas localizadas fora ou nas margens do centro urbano toma, já há algum tempo, uma conotação sociológica, passando também a corresponder às “áreas com infraestrutura e serviços deficientes, sendo essencialmente o locus da reprodução socioespacial da população de baixa renda”<sup>79</sup>.

De acordo com Roberto Lobato Corrêa (1993), existem na cidade brasileira dois tipos de periferia: aquela com urbanização de status, valorizada por amenidades físicas (mar, sol, verde) e com infraestrutura adequada, que traduz-se em bairros nobres que não se identificam como “periferia”; e aquela com urbanização popular, conformada por bairros de renda baixa e média-baixa (onde se inserem os conjuntos de HIS) para os quais o

---

<sup>79</sup> In: SERPA, 2002, p.161;

mesmo termo é um estigma que traduz as fragilidades socioespaciais às quais estão submetidos. Periferia, portanto, é o termo que define as porções socialmente periféricas da cidade.

Faz-se necessário destacar o papel das periferias no espaço urbano, na medida em que as mesmas apresentam “uma dinâmica específica, fruto do acúmulo de processos singulares que se desenvolveram a partir de conflitos originados de diferentes sentidos de tempos”. A situação fundiária das periferias torna-se foco de interesse dos proprietários de terras, uma vez que as mesmas estão diretamente submetidas ao processo de transformação do rural em urbano<sup>80</sup>, tornando-se foco de especulação.

---

<sup>80</sup> In: CORRÊA, 1993;

Na cidade média quase sempre se observa grandes vazios urbanos contíguos a conjuntos de habitação social, ou mesmo, anexos a bairros de luxo, utilizados como reservas de terra para futuras transações.

Segundo Serpa (2010, p.134) é possível intuir uma paisagem periférica que traduz um padrão periférico de ocupação dos bairros populares, a partir de algumas aparições:

*“– Formação e consolidação de centralidades intrabairros, que determinam uma hierarquia dos espaços livres de edificação existentes;*

*– maior diversificação do comércio e dos serviços nas áreas consolidadas como centralidades, onde há também uma apropriação mais intensa e diversificada dos espaços livres de uso coletivo;*

*– urbanização espontânea crescente dos espaços livres de edificação de uso coletivo, que tendem a desaparecer nas áreas mais segregadas (menos centrais), especialmente locais não-consolidados como de uso público;*

*– carência de áreas livres e de lazer, com a concentração dos u-*

*usuários nas poucas áreas consolidadas como praças e largos nos centros de bairro (SERPA, 2002).”*

Assim, no que se refere ao SELP urbano, o “padrão periférico” de ocupação determina, nos bairros de urbanização popular, a concentração dos usuários em determinados (e poucos) espaços mais centrais, em detrimento de (muitos) outros, em geral abandonados<sup>81</sup>.

## ➤ **CORPORATIVIZAÇÃO DA CIDADE MÉDIA, AGENTES PRODUTORES E POLÍTICAS HABITACIONAIS**

Milton Santos (1990, p.94-95) conceitua cidade corporativa como aquela em que o essencial (feito pelo Estado) é realizado a serviço das

---

<sup>81</sup> In: SERPA, 2002, p.161;

grandes empresas, onde a criação pública e oficial da desigualdade reflete-se no território urbano e a resposta às demandas é o aumento exacerbado da especulação da terra urbana. Este é o cenário das metrópoles brasileiras a partir da década de 1990, que passam a ser geridas por políticas multiescalares generalistas (globalizantes) baseadas em diversos arranjos institucionais e em combinações estratégicas de planejamento urbano e regional<sup>82</sup>.

O setor privado constitui-se, junto ao poder público, no grande agente social produtor de novas espacialidades e essa atuação articulada garante a sua participação efetiva nos processos de definição de políticas e prioridades públicas de intervenção no espaço urbano, sendo seu campo de ação tanto urbano quanto urbanístico. A estrutura urbanística correspondente à sua atuação traduz-se na criação de obsolescência e na expansão do território urbano, através de operações que se materializam no espaço por meio de recentramento-sobreposição-verticalização ou dis-

---

<sup>82</sup> In: FERNANDES, 2013, p.84;

persão-horizontalização<sup>83</sup>.

Nas cidades médias brasileiras observam-se mais nitidamente as operações de dispersão-horizontalização, para as quais os conjuntos habitacionais – sobretudo os de interesse social<sup>84</sup> – são elementos fundamentais. Vide o impacto do mais recente programa de habitação, promovido pelo Governo Federal, sobre as cidades desde o ano de 2009, o programa Minha Casa Minha Vida (MCMV).

Historicamente no Brasil, a produção habitacional fica a cargo das empreiteiras e a determina-

---

<sup>83</sup> In: Ibidem, p.87-89;

<sup>84</sup> Neste trabalho, entende-se por habitação de interesse social os conjuntos produzidos a partir de programas governamentais para a população com renda de até 5 salários mínimos. Para Ferreira (2012), a faixa acima de 3 salários mínimos corresponde ao segmento econômico;

ção das localizações segue a lógica do mercado. O MCMV, inclusive, surge enquanto um ambicioso programa de aquecimento do setor da construção civil, em razão dos temores quanto aos efeitos da crise econômica global de 2008 sobre a economia brasileira. O setor privado impele, com demasiada frequência, a expansão urbana para áreas sem infraestrutura onde o custo da terra é menor (e o ônus para o Estado é maior), tomando decisões privadas sobre assuntos de interesse público<sup>85</sup>.

## **POLÍTICAS HABITACIONAIS NO BRASIL**

A questão da habitação popular passou a interessar o estado no final do século XIX, sobretudo pelos problemas relacionados ao saneamento urbano. Neste período, houve grande incentivo ao setor rentista para a construção de pequenas Vilas Operárias como solução para os cortiços. Mas apenas a partir de 1930, com a primeira Era Vargas, a produção de HIS é assumida pela administração pública de forma efetiva tendo como

---

<sup>85</sup> In: Ibidem, p.23-30;

foco a difusão de seu ideal nacional-desenvolvimentista<sup>86</sup>. Os edifícios emblemáticos produzidos pelos Institutos de Aposentadoria e Pensão – IAPs – são exemplos da produção habitacional no período.

Entre os anos de 1945 e 1961, houve diversas tentativas de consolidação de uma política habitacional, dentre elas a criação da Fundação Casa Popular (FCP) na década de 1940, do Banco Hipotecário de Habitação em 1952, e o estabelecimento do Ministério do Bem-Estar Social. No entanto, apenas em 1964 com a criação do Banco Nacional da Habitação – BNH– instalou-se de fato uma política pública para a HIS. De cunho central-desenvolvimentista, o BNH produ-

---

<sup>86</sup> In: BONDUKI,1998;

ziu um número expressivo de habitações sociais (se comparado ao período anterior) através das Companhias de Habitação que se ocupavam da fatia que não interessava à iniciativa privada - população com faixa de renda inferior a 5 salários mínimos - apesar de este setor continuar lucrando, já que os conjuntos eram construídos por empreiteiras particulares.<sup>87</sup>

Após a extinção do BNH em 1989, as políticas públicas federais para HIS sofrem uma progressiva desarticulação, tendo seus recursos reduzidos e fragmentando-se em pequenos programas municipais e estaduais, em sua maioria ineficientes frente ao déficit habitacional. Neste período, continua a atuação das COHAB, mas os recursos provinham principalmente da Caixa Econômica Federal e do FGTS.

Já em 2009 cria-se o programa federal Minha Casa Minha Vida com recursos do PAC – Programa de Aceleração do Crescimento (2007) – cujo caráter centralizador delinea os atuais (porém arcaicos) rumos da política

---

<sup>87</sup> In: BONDUKI,1998; EMILIANO,2006;



habitacional brasileira. Com algumas similaridades com o BNH, este programa utiliza critérios de renda para atender a diferentes faixas sociais tratando-se basicamente de um sistema de financiamento e subsídios. O padrão construtivo não sofre grande evolução em relação à qualidade observada nas COHAB, a inserção em áreas periféricas - pouco ou nada urbanizadas - e o superfaturamento do valor do imóvel persistem, apesar de ser previsto em lei o controle destas ações.

Os diferentes programas voltados à produção de habitação popular desde o Estado Novo até a atualidade têm sua eficácia prejudicada, no que tange à questão da resolução do déficit habitacional. Poderia se imaginar que, ao assumir o protagonismo na produção habitacional, os go-

vernos privilegiariam o interesse coletivo. O que acontece é bem diferente disso. As administrações decidem onde, como e o que construir, enquanto os empresários se limitam a produzir (e lucrar), e a população limita-se ao papel que lhe cabe: morar onde e como governo e construtor decidirem.<sup>88</sup>

A política habitacional brasileira, mesmo nos períodos de produção mais significativos, jamais atendeu de forma efetiva a população com renda de 0 a 5 salários mínimos. Não é de se estranhar que esta faixa constitua mais de 80% do atual déficit habitacional<sup>89</sup>. O histórico da produção de HIS prova a ineficiência destes modelos, já que deteve o monopólio do escasso financiamento da habitação popular e produziu nem 20% das moradias construídas no país<sup>90</sup>. Todos os programas (entre municipais, estaduais e federais) produziram menos de 10 milhões dos 60 milhões de domicílios construídos entre 1930 e 2011<sup>91</sup>, provando que o Brasil é o pa-

---

<sup>88</sup> In: MAGALHÃES, 2011;

<sup>89</sup> In: FERREIRA et al., 2012;

<sup>90</sup> In: MAGALHÃES, 2011;

<sup>91</sup> In: Idem;

ís da autoconstrução.

O fato é que, a partir criação de novos instrumentos urbanísticos mais flexíveis aos interesses da ação privada nas cidades brasileiras dos anos 1990 (planos de desenvolvimento estratégico, outorga onerosa, zoneamentos, entre outros), e da implementação de políticas expansionistas conduzidas pelo governo federal a partir dos anos 2000, houve um enorme favorecimento aos interesses do setor privado. As políticas anticíclicas brasileiras pós-crise de 2008 garantiram ao setor da construção civil um ritmo de crescimento extraordinário, promovendo o alastramento de empreendimentos enormes<sup>92</sup>.

No entanto, o privilégio ao setor privado não é

---

<sup>92</sup> In: Fernandes, 2013, p.97;

um fenômeno recente, sobretudo no que tange aos programas habitacionais. Desde o final do século XIX, quando a questão das HIS passa a fazer parte da agenda do Estado, o setor rentista já era o grande privilegiado. E se entre as décadas de 1930 e 1960 a produção habitacional foi insipiente frente à demanda da população (e do mercado), a partir de 1964 foi responsável por impulsionar o setor da construção civil promovendo um verdadeiro “milagre econômico”, nos mesmos moldes do que se observa em 2009<sup>93</sup>.

Isto posto, observa-se que as políticas públicas e os programas habitacionais ocupam um lugar de destaque na corporativização da cidade, na medida em que materializam a assimetria entre o poder público e o setor privado na negociação das vantagens e dos ônus de se produzir e reproduzir o espaço urbano. Na cidade média, a exemplo da metrópole, o projeto urbanístico dos CHIS fica exposto às condições de financiamento e rentabilidade que definem os parâmetros (ancorados em uma legislação

---

<sup>93</sup> In: Idem;

permissiva) para a normatização do espaço. A cidade de Araguari (MG) não foge à regra.

A compreensão deste contexto interessa na medida em que busca-se entender o papel do SELP na constituição das paisagens periféricas. Se os programas habitacionais pouco se preocupam com a qualidade arquitetônica face ao atendimento da demanda por moradia, com a localização desprivilegiada face à especulação da terra urbana, e com a falta diversidade tipológica e funcional dos conjuntos face ao baixo custo de produção, há de se concluir que os parâmetros projetuais para os espaços livres públicos padecem sob o mesmo julgamento.

O quadro que se observa nas visitas in loco é, grosso modo, catastrófico, no qual o espaço li-

vre público torna-se motivo de repúdio por parte da população - praças são enxergadas como terrenos baldios, ruas como redutos de criminalidade e parques como transtornos ambientais.<sup>94</sup>

## ➤ POLÍTICAS PÚBLICAS PARA OS ESPAÇOS DA VIDA PÚBLICA

Rua (1998; 2009 p.20) afirma que a política “consiste no conjunto de procedimentos formais e informais que expressam relações de poder e que se destinam à resolução pacífica dos conflitos quanto aos bens públicos”, e que “embora uma política pública implique uma decisão política, nem toda decisão política chega a constituir uma política pública”. Para Chauí (2006 p.346), política é “a modalidade de direção de grupos sociais que envolva poder, administração e organização”, e por isso pode atender a diversos interesses. No contexto brasileiro, nem sempre uma política pública defende os interesses públicos.

---

<sup>94</sup> Em pesquisa realizada em 4 dos 5 conjuntos estudados neste trabalho, entre 2012 e 2013 durante a elaboração do trabalho final de graduação intitulado “Reabilitação da rua através do desenho urbano: COHAB Allan Kardec Araguari (MG)”;

O campo de estudos das políticas públicas surgiu como um subcampo da disciplina de Ciência Política entre as décadas de 1960 e 1970<sup>95</sup>. Segundo Leonardo Secchi (2010), embora a definição de um conceito unívoco para política pública seja arbitrária, alguns autores a interpretam a partir de seus agentes formuladores, enquanto outros a leem a partir do tipo de problema a ser enfrentado. Assim, existem estudos que defendem uma “abordagem estatista” enquanto outros defendem uma “abordagem multicêntrica” na tentativa de delinear o conteúdo das políticas públicas.

Para a abordagem estatista, “o que determina se uma política é ou não ‘pública’ é a personali-

---

<sup>95</sup> In: SABATIER, 1995 apud LIMA, 2012 p.50;

dade jurídica do formulador”, ou seja, só é pública quando formulada por um agente público - o Estado<sup>96</sup>. Para Rua (2009), as políticas públicas (policy) compreendem o conjunto das decisões e ações relativas à atribuição de valores fundamentais envolvendo bens públicos. Para SALISBURY (1995 apud LIMA, 2012 p.51) a política pública consiste em decisões autorizadas ou sancionadas pelos atores governamentais. Assim, segundo Secchi (2010), apesar de a abordagem estatista admitir que atores não-estatais têm influência no processo de elaboração de políticas públicas, a eles não cabe estabelecer e liderar o processo de formulação das mesmas.

Já a abordagem multicêntrica defende que uma política é tão pública quanto “a origem do problema a ser enfrentado”, ou seja, é considerada pública se o problema que tenta enfrentar é público, independentemente de seu agente formulador<sup>97</sup>. Heidemann (2010 apud LIMA, 2012 p.52)

---

<sup>96</sup> Secchi (2010) aponta como estudiosos dessa abordagem: HECLO, 1972; DYE, 1972; MENY E THOENIG, 1991; HOWLETT E RAMESH, 2003;

<sup>97</sup> Secchi (2010) aponta como estudiosos dessa abordagem: Dror, 1971; Kooiman, 1993; Rhodes, 1997; Regonini, 2001;

defende este tipo de abordagem justificando que “a perspectiva de política pública vai além da perspectiva de políticas governamentais, na medida em que o governo (...) não é a única instituição a servir à comunidade política”. Secchi (2010) enfatiza que, neste tipo de abordagem, “a essência conceitual de políticas públicas é o problema público” e não o seu agente formulador.

Neste trabalho alinha-se à abordagem estatista por entender que esta é, por constituição, uma abordagem que privilegia o bem estar público em detrimento do interesse privado, ainda que haja importantes desvios de moralidade a serem corrigidos. Além disso, ao repassar para o Estado o papel de formulador, entende-se que em sua essência este agente deve representar to-

das as parcelas da sociedade, por mais utópica que pareça esta concepção nos dias atuais.

Admite-se que os atores não-estatais devem ser ouvidos e considerados no processo de elaboração das políticas públicas. Porém, crê-se que a influência do capital sobre as decisões políticas já é demasiadamente grande enquanto o agente formulador é o Estado, de forma que, atribuir formalmente a um agente privado o poder de decisão em ações que impactam de forma tão profunda a sociedade, poderia constituir caminho sem volta para uma gestão urbana empreendida predominantemente pela lógica de mercado.

De fato, o país já vive um assombroso processo de corporativização de suas cidades sob a égide do Estado. Nas cidades brasileiras, tanto médias quanto grandes, predomina a dificuldade das administrações municipais em gerir a ocupação solo pelos agentes privados, sobretudo em relação aos lotes e glebas ocupados por edificações horizontais (residências, comércios, serviços, indústrias, instituições). Tal cenário implica na maio-

ração da importância do SELP frente ao contexto urbano, tanto no que diz respeito ao fortalecimento da esfera da vida pública quanto no que se refere à conservação ambiental<sup>98</sup>.

O espaço livre público traduz-se no elemento urbano sobre o qual o Estado tem maior poder regulação e gestão, ao menos em teoria. Por lei, estes seriam os espaços de todos, sob os quais as administrações públicas possuiriam maior autonomia para promover ações de estímulo à democratização da cidade. No entanto, observa-se que até mesmo nos espaços de domínio público prevalecem interesses privados, de forma que o projeto do SELP tem sido sempre subjugado pelo projeto das áreas privadas.

---

<sup>98</sup> Ibidem, p.84



Frequentemente, as áreas destinadas ao SELP não-viário não são implantadas de imediato, não apenas no contexto das periferias pobres, mas também nos empreendimentos destinados a outros extratos de renda, não sendo raras as ocasiões em que a municipalidade desobriga o loteador de implantar adequadamente os espaços livres públicos de lazer e convívio<sup>99</sup>. Obedece-se, com frequência, apenas à destinação de uma porcentagem da área total para as chamadas “áreas verdes”, grosso modo, representadas por resíduos mal distribuídos da malha viária.

A não implantação, ou implantação inadequada das áreas recreativas do SELP, bem como das áreas destinadas à preservação ambiental, acarretam no potencial desvio de função das mesmas, induzindo à sua ocupação irregular (favelas, assentamentos, etc.) ou mesmo regular (equipamentos públicos comunitários)<sup>100</sup>. Esta prática corrobora para a noção de que os espaços livres públicos são “espaços vazios, desocupados, passíveis de um melhor aproveitamento”, ou ainda, que são reservas de área a

---

<sup>99</sup> In: Ibidem, p.94;

<sup>100</sup> In: Idem;

serem ocupadas no futuro.

No processo de urbanização contemporâneo, predominam as ações do grande capital, e o espaço urbano traduz-se em mercadoria, sendo controlado majoritariamente pelo setor imobiliário e fundiário. Se a qualificação dos espaços livres públicos interessa ao setor privado, como é o caso dos bairros e condomínios de alta renda, nos quais praças, parques e áreas verdes abandonados afetam à boa imagem da vizinhança, este processo então é empreendido sem maiores problemas. Afinal, em loteamentos de alto valor, espaços livres bem cuidados, bem projetados e bonitos são um atrativo para vendas mais lucrativas, sendo a qualidade um fator considerado desde a concepção do loteamento.

Mas se o que de fato interessa é reduzir os custos imediatos do loteamento, aumentando o número de lotes e a densidade populacional, como ocorre nos bairros pobres das periferias, então o desenho e a qualificação do SELP recreativo são deixados para serem cuidados depois.

Esta situação é fortemente observada em conjuntos de habitação social, sobretudo nas Parcerias Público-Privadas (PPP), nas quais as construtoras ganham licitações para a construção de moradias e tem que atender apenas a uma série de parâmetros mínimos, geralmente ineficientes para garantir a produção qualitativa do SELP de CHIS. Não raro, o que se preconiza em tais conjuntos é o atendimento ao maior número de moradias possível, mesmo que disso resultem espaços livres públicos residuais, sem qualificação e sem condições de apropriação pela população.

Não existem, ainda, parâmetros específicos voltados para a produção do SELP de conjuntos de habitação social, além do atendimento à porcentagem de “áreas livres” definidas por lei. Mas tendo em vista que os CHIS são assentamentos urbanos especiais, sobre os quais incidem parâme-

tros urbanísticos específicos, entende-se que uma política pública voltada para a produção e a gestão do SELP urbano poderia ser mais facilmente implantada a partir dos mesmos, já que o Estado é quem detém os recursos para a sua construção.

Neste sentido, acredita-se que a administração pública poderia exercer maior poder de cobrança sobre as empreiteiras, que tanto lucram com os contratos licitados, em relação à qualidade do espaço produzido. O espaço livre público desempenha um papel fundamental na construção de uma ideia de coletividade e de consciência social, tendo, portanto, um papel político. Dado ao potencial de promoção da inclusão social e da cidadania destes espaços, seu abandono é um forte indicador de problemas sociais. Enten-

de-se que a ausência de políticas públicas voltadas para os espaços livres públicos no Brasil reflete a enorme ineficiência do estado em promover bem estar social, e mais ainda, uma falha da nossa sociedade no que diz respeito à consciência política e moral coletiva.

A produção de habitação social tem uma relação estreita com a definição das paisagens urbanas periféricas, já que sua implantação quase sempre dá-se para além dos limites da área urbanizada dos municípios. Acredita-se que a qualificação destes conjuntos a partir de seu SELP seja capaz de induzir um processo de qualificação nas bordas urbanas, que historicamente possuem os piores índices sociais nas cidades médias brasileiras.

Acredita-se que, dado ao seu caráter social, o espaço livre público tem papel fundamental na construção de uma moral coletiva e no desenvolvimento de maior consciência política. Mas é preciso enxergá-lo como ferramenta de inclusão social e de promoção da cidadania, de forma que não importe se trata de uma rua num conjunto de habitação popular ou de

uma praça em um bairro de luxo.

Os espaços livres públicos devem ser tratados, projetados e geridos com a mesma responsabilidade e qualidade em qualquer que seja a paisagem que conformem e, para tanto, faz-se necessária a criação de uma política pública voltada para os mesmos. Deve-se promover uma mudança socioespacial de tal envergadura, que o pobre não se sinta constrangido ao frequentar o parque do bairro nobre, o rico não se sinta ameaçado caminhando nas ruas de um bairro humilde, e que ambos sintam-se convidados a vivenciar a cidade de forma integral.



**Figura 12:** passeio público no CHIS Allan Kardec em Araguari-MG. Foto: Autora, 2016.

# **CAPÍTULO 2**

**LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA  
E O PROJETO DO SISTEMA DE ESPAÇOS  
LIVRES PÚBLICOS NA HABITAÇÃO SOCIAL**



## **2.1. PRINCIPAIS EVOLUÇÕES NOS PARADIGMAS URBANÍSTICOS LEGAIS**

Edésio Fernandes (1998 p. 5 e 6) afirma que “o estudo da dimensão jurídica do processo de urbanização tem sido negligenciado”, de forma que, “já há algum tempo tem havido uma necessidade urgente de se estabelecer mais pontes entre a pesquisa urbana e os estudos jurídicos”. Neste sentido, avaliar a evolução dos paradigmas da legislação urbanística mostra-se essencial para a compreensão do processo de produção do espaço urbano.

Segundo Flávio Villaça (1995), a história da legislação urbanística brasileira demonstra que a



mesma não superou a tradição de controle do uso e da ocupação do solo urbano, tornando-se praticamente um instrumento de legitimação da segregação socioespacial que conforma nossas cidades. Ainda que importantes evoluções na jurisprudência urbana tenham ocorrido desde o final da década de 1970, via de regra, a localização periférica, o projeto urbanístico desconceituado e a qualidade espacial sofrível da maioria dos conjuntos de habitação de interesse social (CHIS), produzidos no Brasil entre 1965 e 2015, confirmam tal afirmação.

No contexto latino-americano, os paradigmas de regulação urbana mantêm uma concepção de regulamentação do mercado imobiliário pautada na otimização e maximização dos empreendimentos, em oposição à inclusão social das parcelas da população “fora do mercado”. No Brasil, a criação de instrumentos legais para a regulação social da cidade e para a implementação de políticas urbanas de integração socioespacial, dá-se com cerca de cem anos de atraso em relação às experiências europeias,

gerando uma forte reação do mercado imobiliário.<sup>101</sup>

Assim, a versão latino-americana da “cidade liberal capitalista”<sup>102</sup> se sobrepôs na construção das cidades brasileiras desde o início do período republicano, em 1889, até os dias atuais, conformando-as em territórios férteis para a especulação imobiliária<sup>103</sup>. Embora a criação do Estatuto da Cidade, em 2001, visasse à superação deste modelo, percebe-se que pouco se avançou no território das políticas urbanas frente à força do mercado.

---

<sup>101</sup> In: QUINTO Jr., 2003 p.2 e 5;

<sup>102</sup> Conceito desenvolvido durante a transformação das cidades pelo capitalismo, no qual as mesmas não deveriam possuir restrições em relação ao seu crescimento, já que a lógica do mercado regularia sua construção e uso da terra (QUINTO Jr., 2003);

<sup>103</sup> In: Idem;

Segundo Fernandes (1998 p.6-9), a jurisprudência urbanística brasileira vem sendo orientada sob três diferentes paradigmas, gerando três diferentes enfoques quanto ao “direito de propriedade”: aquele determinado pelo Código Civil; o determinado pelo Direito Administrativo; e o determinado pelos Estudos Sócio-jurídicos. Ainda segundo o autor, o paradigma predominante até o final da década de 1970 diz respeito àquele preconizado pelo Código Civil de 1916, cujo “tratamento liberal e individualista dado à questão dos direitos de propriedade” imprime ao Estado uma série de dificuldades no “controle do uso, ocupação e desenvolvimento da terra urbana”, sendo em função da vigência deste paradigma que o processo de urbanização brasileiro foi basicamente conduzido por interesses privados.

O caráter elitista que marca a atuação do Estado durante todo o processo de industrialização e urbanização brasileiro gerou, em contrapartida, uma reação dos movimentos sociais (sobretudo, os trabalhistas) principalmente entre os anos de 1980 e 1990, provocando mudanças no quadro geral

das políticas urbanas.<sup>104</sup> A aprovação da Lei Federal nº 6766/79 (Parcelamento do Solo Urbano) foi um marco fundamental na consolidação de uma mudança de enfoque em relação aos antigos preceitos do Código Civil de 1916. Contudo, as profundas marcas da promiscuidade entre Poder Público e iniciativa privada mantiveram-se enraizadas na cultura jurídica e na construção da cidade.

A legislação do parcelamento do solo abriu precedente para a criação de outras importantes leis, sobretudo no campo da preservação ambiental. Tal transformação na jurisprudência urbanística culmina com a promulgação da Constituição Federal de 1988, cujo capítulo sobre Política Urbana estabelece um “novo paradigma para o

---

<sup>104</sup> In: FERNANDES, 1998 p.4;

Direito Urbanístico Brasileiro – o da orientação social”<sup>105</sup>.

Esta nova abordagem legal encontra seu ápice na aprovação do Estatuto da Cidade no ano de 2001, que preconiza o uso de instrumentos urbanísticos para a regulação social do mercado e para a criação de políticas de compensação social a partir da política urbana. Mas, segundo Raquel Rolnik (2013 p.1 e 15), ainda que o estatuto seja até o atual momento o grande marco regulatório das reformas política e jurídica, instauradas pela Constituição Federal de 1988, viabilizando um “processo de judicialização para importantes frentes de resistência aos imperativos do capital sobre o solo urbano”, tem se prestado mais à defesa dos direitos sócio-urbanos do que à resolução preventiva dos conflitos urbanos.

➤ **OS MARCOS REGULATÓRIOS**

O Diagrama da Evolução dos Marcos Regulatórios Urbanísticos traz um gráfico da transformação dos paradigmas legais discutidos nesta unidade, a partir do estabelecimento dos marcos jurídicos instaurados na jurispru-

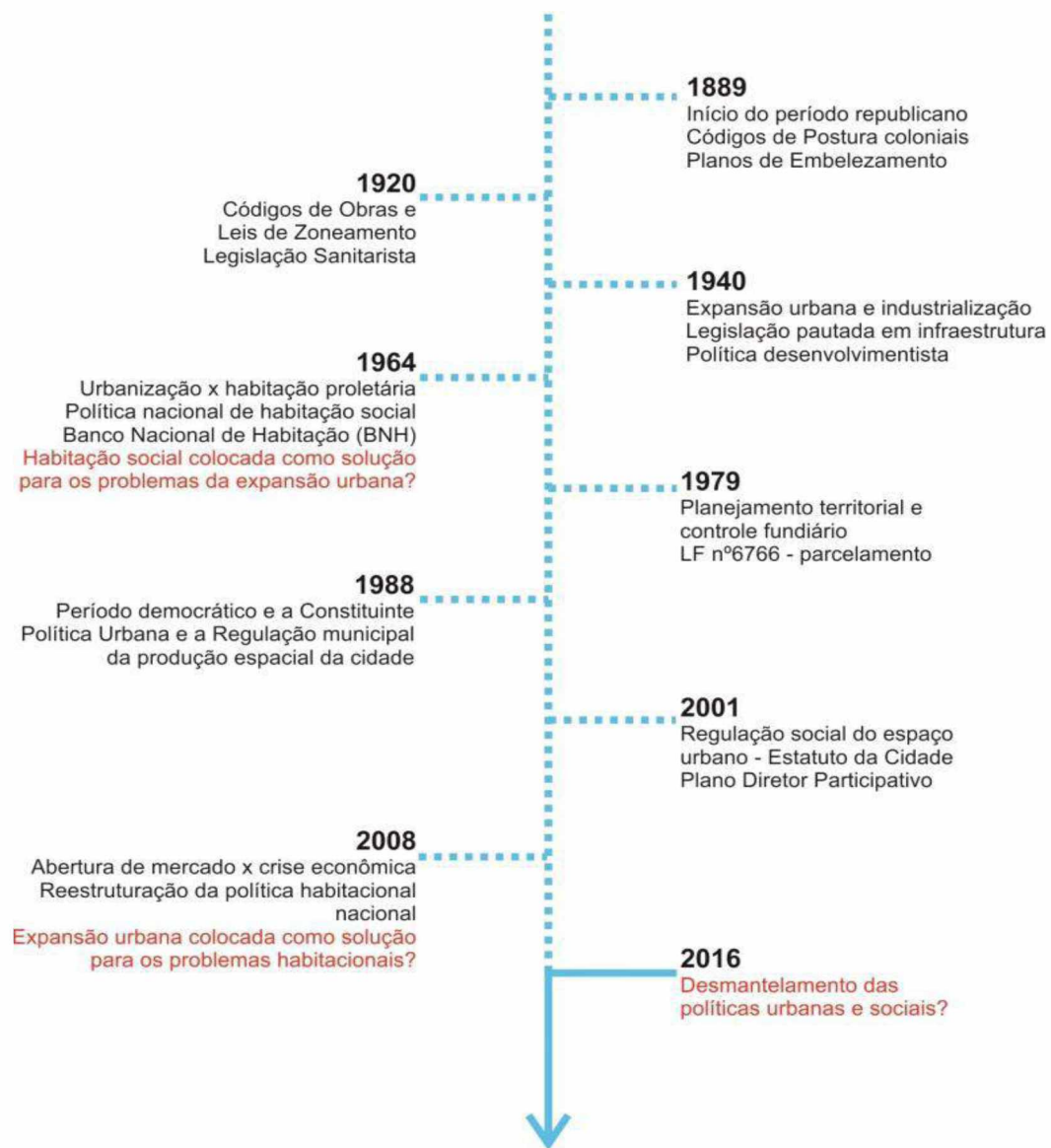
---

<sup>105</sup> In: Ibidem, p.7;  
79

dência urbanística do Brasil desde o início do período republicano, em 1889, até a aprovação do Estatuto da Cidade (figura 13).

Este recorte temporal mais amplo, que aborda desde o período imediatamente anterior ao início do processo de urbanização e industrialização brasileiro, até a inclusão do conceito de regulação social na produção da terra urbana, foi definido a fim de que se possa compreender o contexto histórico em que está inserido o quadro da legislação urbanística voltada para a produção de habitação de interesse social e de seus espaços livres públicos desde o BNH ao MCMV.

Diferente das sociedades europeias e anglo-saxônicas, as transformações intraurbanas empreendidas nas cidades brasileiras pelo proces-



**Figura 13:** Diagrama de evolução dos marcos regulatórios urbanísticos. Elaboração: Autora, 2016

so de industrialização da virada do século XIX deram-se, sobretudo, em função do atendimento às demandas do complexo agroexportador, sem que isto refletisse em contrapartidas sociais para as classes trabalhadoras.

Assim, o transporte e a circulação de mercadorias para os portos era o que determinava a lógica de transformação da cidade capitalista brasileira deste período, e não a relação espacial entre cidade e força de trabalho.<sup>106</sup>

Em consequência disso, as reformas urbanísticas empreendidas no primeiro período industrial brasileiro visavam, sobretudo, evitar a interrupção do fluxo portuário por ausência de infraestrutura ou pela propagação de epidemias, de

---

<sup>106</sup> In: QUINTO Jr., 2003 p.2;

forma que o Estado apoiava a realização de obras de saneamento e reestruturação urbana a partir de concessões dos serviços públicos<sup>107</sup>. Assim, a política urbana brasileira atua, desde o início do período republicano até os dias atuais, como mediadora entre as demandas urbanas e a oferta privada.

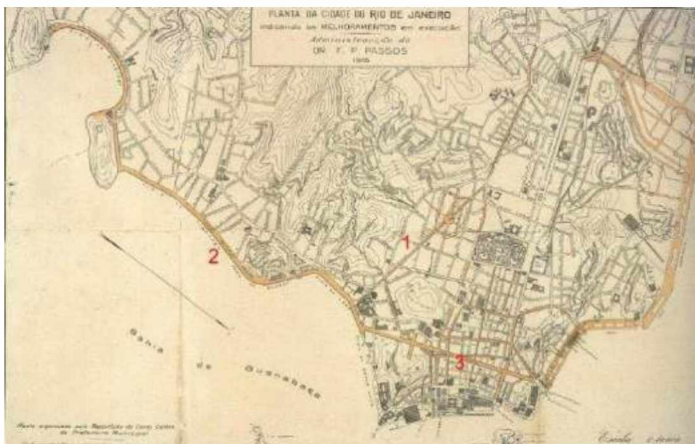
Sob o pano de fundo do combate às calamidades públicas, consolida-se no Brasil uma jurisprudência urbanística baseada no “poder de polícia”, o que fundamenta o conceito de “função social da propriedade urbana” sob a prerrogativa de que o Estado deve deliberar sobre os interesses e conflitos públicos, princípios nos quais a legislação urbana brasileira passa a se apoiar a partir do início do século XIX.<sup>108</sup>

Estabelecendo um recorte a partir do início do período republicano brasileiro, em 1889, encontramos uma legislação urbanística pautada basicamente em Códigos de Posturas de origem colonial, que tinham como resultado os Planos de melhoramento, embelezamento e saneamento urba-

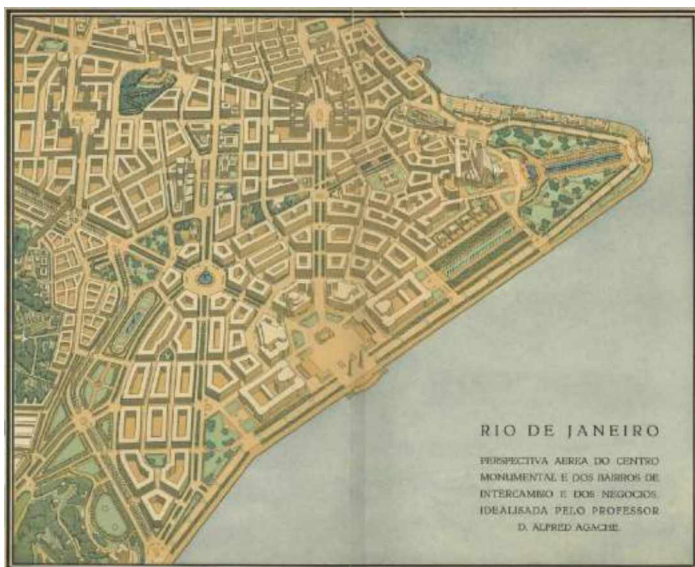
---

<sup>107</sup> In: Ibidem, p.10;

<sup>108</sup> In: Ibidem, p.3;



**Figura 14:** Planta do Plano Pereira Passos, de 1909, exemplo dos planos de embelezamento da época. Fonte: LEME, 1999.



**Figura 15:** Perspectiva do Plano Agache para o Rio de Janeiro, de 1930, que é um pioneiro dos Planos de Zoneamento. Fonte: LEME, 1999.

no, sobretudo nos núcleos portuários. A partir de 1920, os Códigos de Posturas passam a ser substituídos por Códigos de Obras e Leis de Zoneamento Urbano, mas os planos urbanos ainda mantiveram suas características sanitaristas e de embelezamento até meados da década de 1950.<sup>109</sup>

O quadro histórico que tem início entre as décadas de 1940 e 1960 marca as transformações da rede urbana brasileira empreendidas pelo capital. As principais cidades passaram a experimentar grandes mudanças físico-territoriais com demandas socioespaciais que passaram a pressionar a jurisprudência no sentido da criação de novos instrumentos urbanísticos que superassem o controle do uso do solo.<sup>110</sup>

Se os impactos da primeira industrialização no fim do século XIX ficaram esmaecidos na pauta das reivindicações sociais, focadas neste momento nos direitos trabalhistas, a partir da década de 1940 a questão habitacional passou a imperar nas discussões urbanas.

<sup>109</sup> In: Idem;

<sup>110</sup> In: Ibidem, p.1;



Os problemas de moradia para a classe trabalhadora, limitados principalmente ao sistema de habitações alugadas, depois do congelamento do aluguel em 1943, deram lugar ao aparecimento de loteamentos populares nas periferias distantes das cidades, consolidando um modelo onde as altas camadas do estrato social residem nas áreas centrais e pericentrais, enquanto as



**Figura 16:** Casarão transformado em cortiço no bairro de Santa Ifigênia, em São Paulo. Fonte: Goulart, 2001.

classes trabalhadoras residem junto aos núcleos fabris, e os excluídos à margem de todo e qualquer recurso urbano.<sup>111</sup>

O período conhecido como “desenvolvimentista”, inserido no contexto dos governos democráticos entre os anos de 1945 e 1964, coloca as cidades no foco das decisões políticas de desenvolvimento econômico e social, sobretudo devido à passagem das atividades econômicas do suporte rural para o suporte urbano.

Na efervescência destas discussões, em 1963, realizou-se o Seminário de Habitação e Reforma Urbana, promovido pelo Ministério Trabalho e Previdência Social. Sua importância reside no fato de assumir a questão habitacional não mais como uma política setorial urbana, mas como uma parte significativa do locus da produção e da reprodução social de seus habitantes.<sup>112</sup>

Já a política vigente no período autoritário de 1964 a 1985 visou à moder-

---

<sup>111</sup> In: Ibidem, p.2;

<sup>112</sup> In: Ibidem, p.1;

nização da legislação urbana, tendo o governo militar, baseado numa tradição geopolítica de modernização conservadora, estabelecido uma agenda na qual a questão territorial era tida como um importante mecanismo de controle político.

Na década de 1970 foram introduzidos diversos mecanismos de controle institucional do mercado imobiliário e de planejamento territorial. De fato, apenas nesta década a jurisprudência urbanística brasileira passou a admitir a existência de uma população sem acesso à parcela formal da cidade e do mercado. Em 1971, através de um ato institucional, há uma atualização na legislação urbanística brasileira que visa, sobretudo, a instrumentalização das administrações metropolitanas para o enfrentamento do explosi-

vo crescimento das cidades durante o chamado “milagre econômico”, e em 1979 há a criação da Lei de Parcelamento do Solo Urbano (Lei Federal nº 6766/79), que entre outras atribuições, abriu um espaço legal para os loteamentos de interesse social.<sup>113</sup>

No início da década de 1980 a demanda por instrumentos urbanísticos de ordenamento do crescimento urbano ainda era crescente, dando origem ao Projeto de Lei de Desenvolvimento Urbano (Projeto nº 775/83), que previa vários instrumentos de regulação urbana, como o controle da especulação imobiliária por exemplo. O mesmo não foi aprovado, ficando arquivado até a convocação da Assembleia Constituinte em 1987.<sup>114</sup>

Durante o período de elaboração da Constituição Federal de 1988, a legislação urbanística volta à pauta e, conseqüentemente, os lobbies do mercado imobiliário dominam a Subcomissão da Política Urbana e dos Transportes. Em função disso, o capítulo das políticas urbanas foi elaborado de tal maneira que o Plano Diretor passou a ser o principal instru-

---

<sup>113</sup> In: Ibidem, p.4;

<sup>114</sup> In: Idem;

mento para a definição da função social da cidade, ficando o Artigo 182 amarrado a um projeto de lei para sua regulamentação (Projeto nº 5788/90), que devido a manobras políticas teve sua aprovação retardada em 13 anos.<sup>115</sup>

No quadro mais geral da jurisprudência urbanística brasileira, o último marco de transformação legal está estabelecido pelo Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/01), aprovado apenas em 2001, que transfere para a municipalidade o poder de decisão em relação ao controle do solo urbano. Esta lei prevê instrumentos de controle da especulação imobiliária a partir do Plano Diretor, que preconiza que o município elabore um estudo de sua situação fundiária urbana e defina uma Política Fundiária que promova, entre ou-

---

<sup>115</sup> In: Idem;

tras coisas, áreas para habitação de interesse social. Segundo seus instrumentos urbanísticos, é necessário que cada município tenha uma política municipal de uso do solo urbano e de habitação que contemple as populações que habitam favelas ou áreas irregulares.

## **A LEI FEDERAL Nº 6766/79**

No Brasil, as cidades se expandem através da constante transformação de terras rurais em urbanas, num processo denominado loteamento do solo. O curso da urbanização de seu território, consolidado ao longo do século XX, é delineado pela expansão das cidades através de loteamentos clandestinos marcados pela pobreza e a segregação socioespacial<sup>116</sup>.

Do ponto de vista legal, o lote urbano é uma porção de terra dotada de infraestrutura legitimada através de parcelamento. Na prática, também pode ser a porção de terra à margem da cidade legal que receberá a moradia de grande parte da população urbana, independentemente do acesso ou não aos recursos urbanos mais básicos.

---

<sup>116</sup> In: LEONELLI, 2010 p.78;

Atualmente, o parcelamento do solo é disciplinado pela Lei Federal nº 6766/79 que, por ter sido elaborada e aprovada na vigência da Constituição Federal de 1934, possui expedientes não acolhidos pela Constituição de 1988. A ordem constitucional vigente “ampliou significativamente o conjunto de competências do Município, elevando-o à categoria de ente federativo, dotando-o de autonomia”<sup>117</sup>.

Tal autonomia altera significativamente a produção do espaço livre público, sobretudo no contexto da habitação de interesse social, na medida em que repassa à municipalidade a responsabilidade na definição dos parâmetros específicos que regem sua elaboração. Ainda assim, os critérios definidos pela Lei Federal nº 6766/79

---

<sup>117</sup> In: PINHO, 1968 p.76;

em relação à produção de conjuntos de HIS e de seus espaços livres públicos permanecem como norteadores do projeto na maioria dos municípios brasileiros.

Até o final da década de 1970, o processo de parcelamento urbano era normatizado na esfera federal pelo Decreto-lei nº 58/37<sup>118</sup>, alterado posteriormente pelo Decreto-lei nº 271/67<sup>119</sup> que, em linhas gerais, trazia disposições acerca do processo de compra e venda de lotes, sem determinar “normas voltadas à disciplina urbanística do solo, salvo breve menção à necessidade de depósito em cartório de um plano de loteamento contendo cronograma do programa de desenvolvimento urbano”<sup>120</sup>.

Já a legislação de parcelamento do solo atual trata dos aspectos urbanísticos, sanitários, penais, civis, registrários e administrativos a serem ponderados por todas as unidades federativas para parcelar terras urbanas.

---

<sup>118</sup> Decreto-lei Nº 58, de 10 de dezembro de 1937. Dispõe sobre o loteamento e a venda de terrenos para pagamento em prestações;

<sup>119</sup> Decreto-lei Nº 271, de 28 de fevereiro de 1967. Dispõe sobre loteamento urbano, responsabilidade do loteador concessão de uso e espaço aéreo e dá outras providências;

<sup>120</sup> In: PINHO, 1998 p.76;

Segundo esta legislação, o processo de parcelamento deve ser orientado a partir do trinômio “qualidade urbanística – legalidade – regulação da comercialização”<sup>121</sup>.

O aspecto qualitativo é definido pela determinação de uma infraestrutura básica mínima e de um percentual mínimo de áreas públicas (livres ou construídas)<sup>122</sup>. O aspecto legal é definido pela determinação das exigências jurídicas para o parcelamento. E o aspecto regulador de comercialização dá-se pela definição dos papéis a serem desempenhados pelos empreendedores e pelas prefeituras no processo de compra e

---

<sup>121</sup> In: LEONELLI, 2010 p.29;

<sup>122</sup> Tal disposição foi alterada pela Lei Federal nº 9.785/99, que não mais define uma porcentagem e sim que o município determine os parâmetros mínimos para compor as áreas públicas;

venda dos lotes<sup>123</sup>.

Assim, a Lei 6766/79 define, basicamente:

- 1 – os tipos de parcelamento previstos e locais onde poderão ser implantados;
- 2 – os requisitos urbanísticos mínimos para o parcelamento (infraestrutura mínima, percentual de áreas públicas, lote mínimo, faixas não-edificantes, vínculos com a legislação de uso e ocupação do solo existente);
- 3 – os procedimentos básicos para a aprovação do projeto de loteamento;
- 4 – a obrigatoriedade do registro em cartório do loteamento, definindo as condições de efetuação ou cancelamento do mesmo;
- 5 – a regulação dos contratos de compra e venda com as garantias e deveres de compradores e vendedores;

---

<sup>123</sup> In: Idem;



6 – os loteamentos de ordem específica e o tratamento dos casos de loteamento irregular;

Esta última definição oficializa a corporatura da “urbanização específica de interesse social” assinalando que, acima de parcelar o solo, o papel do loteador na “criação ou consolidação de áreas identificadas, por lei estadual ou municipal, como de interesse social” terá que comportar um programa de urbanização. Tal programa, ainda que seja formado por critérios diferenciados se comparado aos planos de parcelamento tradicionais, deverá atender a requisitos mínimos que garantam uma boa condição de habitabilidade aos usuários.<sup>124</sup>

---

<sup>124</sup> In: PINHO, 1998 p. 77;

Como já colocado, a Lei Federal 6766/79 ainda vigora no disciplinamento do processo de parcelamento urbano, mas atualmente com uma alteração implementada pela Lei Federal nº 9785 de 29 de janeiro de 1999. Em suma, tal alteração coloca sob a responsabilidade da regulação urbanística municipal a definição de parâmetros como: a área mínima destinada ao sistema de circulação; a área mínima destinada a equipamentos urbanos e comunitários; a área mínima destinada para espaços livres dedicados ao lazer e ao uso público<sup>125</sup>. O pleno domínio do município na definição dos padrões a serem adotados para a composição projetual dos loteamentos, sobretudo no que diz respeito aos espaços livres públicos, constitui um importante ponto de transformação nos paradigmas legais.

As transformações mais importantes nos parâmetros acerca das áreas de interesse social, que impactam tremendamente no projeto urbanístico dos conjuntos de HIS e, conseqüentemente, na forma e distribuição de seus espaços livres públicos, estão dispostos no Artigo 4º do Capítulo II – Dos requisitos urbanísticos para loteamento, da Lei Federal nº 6766/79, em

---

<sup>125</sup> In: LEONELLI, 2010 p.30 e 31;

redação dada pela Lei nº 9785/99, que determina que:

*“I – as áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a **espaços livres de uso público**, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo plano diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem; (grifo nosso)*

*II – os lotes terão área mínima de 125m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 (cinco) metros, salvo quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos*

*competentes; (grifo nosso)*

*§1º – A legislação municipal definirá, para cada zona em que se divida o território do Município, os usos permitidos e os índices urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo, que incluirão, obrigatoriamente, as áreas mínimas e máximas de lotes e os coeficientes máximos de aproveitamento. (grifo nosso). ”*

Quanto às determinações do Item I, após alteração da lei em 1999, no que diz respeito basicamente ao Sistema de Espaços Livres Públicos dos loteamentos, fica claro que “independentemente do loteamento se destinar à urbanização específica de interesse social, ao Município cabe disciplinar, por normatização própria, o percentual de área a ser reservado de acordo com as necessidades específicas de cada empreendimento”<sup>126</sup>.

Tal redação, ao permitir que os parâmetros mínimos sejam ampliados ou reduzidos de acordo com a especificidade dos empreendimentos pode, por um lado, aumentar o poder de regulação das prefeituras e, por outro,

---

<sup>126</sup> In: PINHO, 1998 p. 80;

fornecer munição poderosa ao mercado imobiliário – que no caso do Brasil com nossa ainda frágil democracia e nossos valores morais pouco coletivos, é senso comum no que tange a produção de terra urbana.

Já quanto ao determinado pelo Item II em relação aos parâmetros mínimos que deve conter um lote urbano, a existência de uma ressalva para as áreas de interesse social permite, por um lado, “o enquadramento legal da situação de ocupação de favelas com vista ao processo de regularização, onde predominam lotes de dimensões inferiores a 125m<sup>2</sup>”<sup>127</sup>, e por outro, admite a possibilidade de criação de novos loteamentos de interesse social que tendem a não satisfazer as condições mínimas de habitabili-

---

<sup>127</sup> In: Ibidem, p. 77;

dade. A permissividade de parâmetros “super reduzidos” para áreas de interesse social tende a fomentar a produção de projetos urbanísticos de baixíssima qualidade, que em alguns casos já nascem tão desprovidos de urbanidade quanto uma favela, como que em um processo de retroalimentação.

O §1º do Artigo 4º, Capítulo II, na sua revisão pós-Constituição de 88, por fim, determina basicamente que o “Município é autônomo para legislar assuntos de interesse local”<sup>128</sup> ao conferir-lhe amplos poderes para a definição dos parâmetros de uso, ocupação e aproveitamento do solo.

Conquanto isto represente um avanço em relação à consolidação de políticas urbanas locais, sobretudo a partir da instituição dos planos diretores, observa-se que, na prática, é mais um dos instrumentos utilizados pela iniciativa privada para produzir lucro a partir da produção de terra urbana. Por melhores que sejam as intenções de um plano diretor, ainda é factível no Brasil a obscura e promíscua relação entre o Poder Público e o mer-

---

<sup>128</sup> In: Ibidem, p. 80;

cado imobiliário, sobretudo no campo do Legislativo.

No ano de 2000 iniciou-se, na Comissão de Desenvolvimento Urbano da Câmara dos Deputados, a discussão sobre a revisão da Lei Federal nº 6766/79 com o Projeto de Lei nº 3057/2000 que visa tratar, além do parcelamento do solo para fins urbanos, a regularização fundiária de áreas urbanas. Tal projeto, denominado “Nova Lei de Responsabilidade Territorial” espera por votação no Plenário da Câmara dos Deputados desde o ano de 2009.<sup>129</sup>

Cabe destacar, como pontos mais relevantes e controversos, as propostas para: a regulação e criação de loteamentos e condomínios fecha-

---

<sup>129</sup> In: LEONELLI, 2010 p.30 e 31;

dos; a definição de parâmetros específicos para parcelamentos habitacionais de interesse social; a flexibilização da legislação ambiental em áreas urbanas; a definição de normas específicas para a regularização fundiária e seu registro imobiliário; e a substituição das licenças urbanística e ambiental por uma licença integrada.

A Lei 6766/79 constitui grande inovação do ponto de vista da regulação urbanística, uma vez que a partir de sua implantação cria-se um instrumento abrangente para disciplinar o processo de parcelamento do solo prevendo que Estados, Municípios e Distrito Federal estabeleçam normas complementares que adequem os parâmetros federais às realidades locais<sup>130</sup>. Contudo, esta autonomia, que deveria ser utilizada para evitar a expansão exagerada das cidades e garantir uma produção qualitativa de terra urbana, é amplamente utilizada para fortalecer “vínculo perverso” que ocorre entre o mercado imobiliário formal e a produção de desigualdades socioespaciais, com a anuência dos municípios e empreendidas a partir de brechas na legislação urbanística.

---

<sup>130</sup> In: Ibidem, p.174;

## A CONSTITUIÇÃO FEDERAL DE 1988

O texto constitucional de 1988 estabeleceu um conjunto de “princípios, normas e instrumentos específicos”<sup>131</sup> a ser implementado nas entidades federativas, especialmente nos Municípios, a fim de promover a implantação de uma “Política Urbana voltada para ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem estar de seus habitantes”<sup>132</sup>. A grande inovação trazida pela Constituição atual reside no fato que esta “confere expressamente ao Município ampla competência material e legislativa em matéria de direito urbanístico”<sup>133</sup>.

Tal autonomia fica clara no Art. 182 do “Capítulo

### II – Da Política Urbana”<sup>134</sup>.

*“Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.*

*§ 1º O plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.*

*§ 2º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor.*

*§ 3º As desapropriações de imóveis urbanos serão feitas com prévia e justa indenização em dinheiro.*

*§ 4º É facultado ao Poder Público municipal, mediante lei específica para área incluída no plano diretor, exigir, nos termos da lei federal, do proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou*

---

<sup>131</sup> In: SAULE Jr., 1998 p.34;

<sup>132</sup> In: Idem;

<sup>133</sup> In: BARREIRA, 1998 p.17;

---

<sup>134</sup> Inserido no “Título VII – Da Ordem Econômica e Financeira”;

*não utilizado, que promova seu adequado aproveitamento, sob pena, sucessivamente, de:*

*I – parcelamento ou edificação compulsórios;*

*II – imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo;*

*III – desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública de emissão previamente aprovada pelo Senado Federal, com prazo de resgate de até dez anos, em parcelas anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais.”*

O texto constitucional deixa claro que o protagonismo municipal e sua autonomia na promoção



e regulação de seu desenvolvimento urbano estão essencialmente vinculados ao estabelecimento do Plano Diretor. No entanto, em consequência dos lobbies do mercado imobiliário que dominaram a Subcomissão da Política Urbana e dos Transportes, sua implantação ficou amarrada à aprovação de um projeto de lei para sua regulamentação<sup>135</sup>, conforme § 4º do art. 182 (Projeto nº 5788/90). Devido a manobras políticas, tal projeto teve sua aprovação retardada em 13 anos, quando foi finalmente instituído o Estatuto da Cidade.

Segundo Ermínia Maricato (2010 p.22), “forças contrárias à implementação da função social da propriedade, seja na sociedade civil, seja no interior do poder judiciário, legislativo ou executivo têm usado diversos artifícios para protelar sua aplicação” (grifo nosso). Isto é reflexo, ainda segundo Maricato, do padrão vigente de ocupação injusta e insustentável da terra urbana, que perdura no Brasil há séculos.

Este padrão fica expresso, sobretudo, na implantação periférica e desco-

---

<sup>135</sup> In: QUINTO Jr., 2003 p.4;

nexa da maioria dos conjuntos de HIS nas mais diversas cidades brasileiras, podendo ser observado claramente em Araguari (MG) desde meados dos anos de 1960. E, apesar da clara determinação constitucional em promover o adequado desenvolvimento socioespacial dos municípios, a situação observada na referida cidade, bem como no quadro geral da nação, não é muito melhor no período pós-plano diretor – pelo menos não no campo da habitação de interesse social e de seu aspecto paisagístico.

## O ESTATUTO DA CIDADE

Ao longo das décadas de 1980 e 1990, concomitante ao fortalecimento de gestões locais mais comprometidas com um modelo descentralizador de administração e com a ampliação da ci-

dadania, observa-se no Brasil a inserção da prática do chamado “empreendedorismo urbano, uma resposta neoliberal à crise econômico-política do modelo de estado provedor”<sup>136</sup>, colocando sob uma mesma agenda (a da Reforma Urbana) objetivos essencialmente opostos. O Estatuto da Cidade é criado neste contexto histórico, marcado por ambiguidades e contradições.

Nas décadas que precederam a sua implantação, assistiu-se à luta dos movimentos sociais para empreender um processo de redemocratização política pautado na construção de um “Estado de direitos - onde o acesso à terra e sua função social tem um papel central”<sup>137</sup>, mas assistiu-se também à criação de um projeto de política urbana pautado nos fundamentos do neoliberalismo, que visava a inserção do Brasil nos “circuitos globalizados do capital e das finanças”<sup>138</sup>.

Segundo Maricato (2010 p.6):

---

<sup>136</sup> In: Ibidem, p.4;

<sup>137</sup> In: Ibidem, p.2;

<sup>138</sup> In: Idem;

*“Aplicar o Estatuto da Cidade em tal contexto, culturalmente excludente, tradicionalmente conservador, não é tarefa simples especialmente porque nessas sociedades chamadas de emergentes, não desenvolvidas, em desenvolvimento ou periféricas, o poder político e social vem associado à propriedade patrimonial.”*

Mas apesar de ter sido formatado sob a ação de forças tão opostas, esta lei foi orientada sob uma perspectiva holística que trata, entre outros temas:

- 1 – de diretrizes e estratégias que assegurem a função social da propriedade urbana;
- 2 – de diretrizes e preceitos sobre planos e planejamento urbano;

3 – sobre gestão urbana e regulação estatal, fiscal e jurídica (em especial sobre as propriedades fundiárias e imobiliárias);

4 – sobre regularização da propriedade informal, participação social nos planos, orçamentos, leis complementares e gestão urbana;

5 – sobre parcerias público-privadas;<sup>139</sup>

A principal estratégia proposta pelo Estatuto para garantir a função social da cidade diz respeito à implantação de instrumentos de ampliação do acesso a terra urbanizada, sobretudo a partir das ZEIS, de instrumentos de sanção à sua retenção especulativa em áreas urbanas valorizadas e, ainda, de instrumentos de gestão social da valorização imobiliária, como a captura de mais-valias imobiliárias para fundos públicos.<sup>140</sup>

Infelizmente, a intenção de concretizar a estratégia de regulação do solo, proposta pelo Estatuto das Cidades, a partir da incorporação dos elementos descritos acima nos planos diretores locais encontrou enormes pro-

---

<sup>139</sup> In: MARICATO, 2010 p.6;

<sup>140</sup> In: ROLNIK, 2011 p.10;

blemas no que se refere à utilização efetiva dos instrumentos propostos. Muitos planos diretores, se não a maioria deles, não conseguiu materializar suas propostas de planejamento urbano, ficando relegados ao campo das normas de gaveta. Segundo Raquel Rolnik (2009 p.45-46):

*"Descentralizar a gestão do uso do solo sem estabelecer uma organização do Estado que permita a coordenação de políticas entre níveis de governo e setores e uma capacidade local instalada para viabilizar a implementação de uma estratégia urbanística de longo prazo é condenar a prática de planejamento urbano local a um exercício retórico que, assim como em outros vários corpus normativos, funciona no mesmo registro da "ambiguidade*

*constitutiva": trata-se de uma lei que pode ou não ser implementada, a depender da vontade e capacidade do poder político local de inseri-la no vasto campo das intermediações do sistema político."*

## O PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO

Segundo Rolnik (2011 p.9), a partir da formulação do conceito de "função social da cidade e da propriedade" no texto constitucional, e do estabelecimento do plano diretor como instrumento básico para sua aplicação, vários municípios tentaram implantar as sanções dispostas na lei a fim frear a ação especulativa do mercado imobiliário, enfrentando enormes dificuldades de aprovação de seus PDs nas Câmaras Municipais.

Com a promulgação da Lei Federal nº 10.257/2001 regulamentou-se a obrigatoriedade de implantação dos planos diretores municipais, estabelecendo não só uma data limite para sua elaboração e implantação (5 anos), como também o seu caráter participativo frente às demandas da população urbana. Ainda assim, segundo Maricato (2010 p.22), "muitos

[municípios] elaboraram PDs genéricos, cheio de boas intenções, mas sem efetividade”.

Basicamente, para atender ao dispositivo constitucional, um Plano Diretor deverá possuir mecanismos para<sup>141</sup>:

- 1 – promover a democratização do acesso à terra urbana e seu uso e ocupação;
- 2 – garantir a distribuição justa dos encargos das ações públicas;
- 3 – atender às demandas urbanas básicas decorrentes do adensamento e da expansão urbana;
- 4 – coibir a especulação imobiliária e o aumento dos vazios urbanos como reserva de valor;

---

<sup>141</sup> In: SAULE Jr., 1998 p.53 e 54;

5 – garantir a participação popular frente às decisões que impactem no desenvolvimento urbano e social da cidade;

Para Maricato (2010 p.26), uma das questões mais complexas foi exatamente a garantia da participação popular no processo de constituição dos planos, que era constantemente rebatida com “argumentos autoritários ou tecnocráticos” que visavam menosprezar sua capacidade e credibilidade durante o processo. Ainda que conquistado algum espaço, e a despeito de alguns resultados importantes advindos da participação da sociedade, a tradição secular da política brasileira de favorecer os interesses privados frente à solução das desigualdades sociais, infelizmente, sobrepujou a característica participativa na qual os planos diretores deveriam se apoiar na maioria das cidades brasileiras<sup>142</sup>.

Um dos maiores pontos de mobilização dos setores populares da sociedade deu-se, obviamente, durante a conceituação e a demarcação de

---

<sup>142</sup> Processos de elaboração conturbados quanto à participação popular ocorrem em Salvador/BA, Fortaleza/CE, Rio de Janeiro/RJ, Curitiba/PR, São Luís/MA e a revisão do PDE de São Paulo/SP sustentam esta afirmação;

Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), empreendendo esforços coletivos para a demarcação de novas áreas e no levantamento das áreas existentes. Em relação a estas últimas, representadas principalmente pelas favelas, os movimentos sociais preocupavam-se, sobretudo, em abranger todas as porções existentes, uma vez que a demarcação enquanto “ZEIS eleva a noção de segurança da posse, embora não a garanta explicitamente”<sup>143</sup>.

Já a questão da definição de ZEIS voltadas para a criação de novos assentamentos populares mostrou-se bem mais complexa. A primeira grande dificuldade deu-se já no momento da definição dos parâmetros urbanísticos e sociais (faixa de renda a ser atendida, usos possíveis,

---

<sup>143</sup> In: MARICATO, 2010 p.27;

tamanho do lote ou da moradia, entre outros), ponto de difícil consenso entre Poder Público e movimentos populares. Posteriormente, a demarcação dos lotes no projeto mostrou-se outro ponto de conflito entre as entidades já que, em muitos casos, ou o plano tornou-se ineficaz por prever o instrumento das ZEIS sem aplicá-lo, ou “subdimensionou a quantidade de ZEIS necessárias e não demarcou aquelas de maiores conflitos com interesses econômicos”<sup>144</sup>. Poucos foram os municípios que conseguiram implantar ZEIS em áreas mais centrais, conectadas com o tecido urbano, fato advindo de intensas mobilizações sociais, ocupações e protestos.

Sem dúvida, um dos problemas mais difíceis enfrentados no cumprimento da função social da terra urbana a partir dos planos diretores dá-se em virtude da conflituosa relação com o legislativo municipal. A constante criação de emendas na legislação, quase sempre entremeadas por interesses escusos, quando não promovem a alteração quase que completa no plano diretor, já discutido e aprovado, inserem mudanças estratégicas e

---

<sup>144</sup> In: Idem;



pontuais que terminam por descaracterizar sua implementação.<sup>145</sup>

Ainda mais complexa, portanto, é a própria implementação dos planos diretores. Por vezes, seu texto fica amarrado na aprovação de leis complementares específicas para a execução dos instrumentos propostos, demandando novas e longas batalhas no legislativo. Assim, em muitos casos, ou os planos são abandonados após sua criação ou o próprio Executivo não se utiliza dos instrumentos aprovados. A alternância de interesses que ocorre com as mudanças de gestões municipais também interferem em sua execução, tal qual a ampliação do perímetro urbano que acaba por desvirtuar os objetivos do PD.<sup>146</sup>

---

<sup>145</sup> In: *Ibidem*, p. 28;

<sup>146</sup> In: *Idem*;

Buscando enfrentar as dificuldades da implantação dos planos, movimentos sociais têm empreendido constantes lutas para a criação dos conselhos municipais da cidade, apesar da resistência das administrações e a inexistência de um instrumento jurídico específico que os respalde. Alguns avanço foi empreendido com a Lei Federal nº 11.124/2005, que torna obrigatória a criação dos conselhos de habitação, e alguns municípios criaram outros conselhos como os de política urbana, transportes, meio ambiente, etc., mas tais instrumentos encontram-se desconectados entre si, impossibilitando uma visão de desenvolvimento holística da cidade, de forma que “a fragmentação das instâncias de participação reflete a fragmentação das políticas e também dos interesses envolvidos na construção das cidades”<sup>147</sup>.

## ➤ **LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA ESTADUAL E MUNICIPAL – O CASO DE ARAGUARI**

Conforme já colocado, os municípios só passaram a ocupar um papel de

---

<sup>147</sup> In: Ibidem, p.29;

protagonismo na legislatura urbanística a partir da Constituição Federal de 1988, muito embora a LF 6766/79 tenha sido precursora deste processo, permitindo que as cidades normatizassem a questão do loteamento a partir de sua realidade local.

Antes disso, cabia aos estados definir parâmetros para a urbanização quando os mesmos não eram propostos pela legislação federal. No caso de Minas Gerais, a legislação da capital Belo Horizonte era tomada como referência. Criavam-se decretos estaduais indicando que os municípios que não possuísem legislações específicas deveriam seguir a legislação belo-horizontina, caso não houvesse lei federal correspondente.

Em Araguari, no caso da produção de loteamentos de interesse social anteriores à LF 6766/99, os parâmetros urbanísticos eram definidos pelo Decreto-Lei Federal nº 58/37, pelo Decreto-Lei Federal nº 271/67, pelo Decreto-Lei Estadual nº7364/64 (Regulamenta as atividades do Departamento de Casas para o Povo), e pelas normas de Belo Horizonte - Lei Municipal nº 45/48 (Aprovação de Construções Proletárias) e do Decreto-Lei Municipal nº 61/30 (Regula a Construção e Conservação de Passeios).

Conforme já colocado, os dois decretos federais citados diziam respeito basicamente ao processo de comercialização de lotes urbanos, trazendo pouquíssimos parâmetros urbanísticos. Já o DE nº7364/64 e a LM nº 45/48, normatizavam especificamente a produção de habitações proletárias, trazendo parâmetros específicos desde o processo de loteamento à implantação das tipologias arquitetônicas.

Já o decreto belo-horizontino nº61/30, fazia referência à implantação dos passeios públicos, e era usado como parâmetro somente quando os pro-

jetos de loteamento propunham a construção de calçadas.<sup>148</sup>

Em 1974 implantou-se em Araguari o Código de Obras Municipal e o Código de Posturas Municipal, leis nº 1640/74 e nº 1638/74 respectivamente, que passaram a normatizar os padrões de ocupação urbana e conservação de áreas públicas.

A partir de 1979, o município passou a seguir também os parâmetros mínimos definidos pela LF nº6766/79 de forma que, a partir deste momento, as legislações estaduais passaram a definir mais os parâmetros de participação nos programas habitacionais federais e estaduais –

---

<sup>148</sup> Os parâmetros definidos pela legislação citada neste parágrafo foram detalhados no Capítulo 3, no Quadro-síntese 2, apenas para a análise da Vila Paraíso, já que não estão mais em vigor.

normatizando a distribuição de recursos financeiros e definindo o perfil dos municípios participantes – do que disciplinando o projeto dos conjuntos habitacionais.

Em 2004 implantou-se o Plano Diretor de Araguari, Lei Complementar nº034/2004, que definiu critérios mais específicos tanto para a produção de CHIS, criando as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), quanto para a produção de novos espaços livres públicos, exigindo que fossem criados novos parâmetros para a definição das áreas públicas na aprovação de novos loteamentos, diferenciando áreas verdes, áreas institucionais e áreas de circulação viária.

## **LEGISLAÇÕES ARAGUARINAS ESPECÍFICAS PARA OS ESPAÇOS LIVRES PÚBLICOS**

Conforme já colocado, antes da criação de seus códigos de obras e de posturas em 1974, e de seu Plano Diretor em 2004, Araguari não possuía legislações específicas nem para a produção de CHIS, nem para a normatização dos espaços públicos.

A primeira norma específica para a conservação de áreas livres públicas foi criada em 1993 – Lei Ordinária nº2842/1993 – trazendo dispositivos legais para a proteção das árvores existentes nas praças e avenidas.

Em 1999, a Lei Ordinária nº3374/1999 definiu a criação do Parque Linear sobre o Córrego Brejo Alegre, hoje canalizado sob a Av. Cel. Teodolino Pereira de Araújo, que ainda não foi implantado.

Em 2001, a Lei Ordinária nº3562/2001 criou o Programa Plantando e Colhendo Saúde, “visando ao incentivo da produção de alimentos, plantas medicinais, frutas e novas alternativas, nos terrenos ociosos públicos ou privados nos bairros, tendo como finalidade didática a educação ambiental”.

Em 2004, criou-se a partir da Lei Ordinária nº4023/2004 o Programa Adote uma Praça ou um



**Figura 17:** Foto aérea demonstra a qualificação paisagística da Av. Cel. Teodolino Pereira de Araújo. Fotografia: QUAPÁ-SEL, 2013.

Canteiro Central, que foi regulamentado somente em 2014 pelo Decreto-Lei nº10/2014. Este programa é “destinado a receber a colaboração direta de empresas particulares na execução, conservação e melhorias paisagísticas e de infraestrutura em áreas verdes” municipais, consideradas como sendo o “conjunto de praças, jardins, canteiros centrais das avenidas, espaços de lazer abertos

e demais áreas de loteamentos com destinação legal de áreas verdes".

Nenhuma dessas legislações, no entanto, diz respeito à normatização da produção dos espaços livres públicos, principalmente no caso dos CHIS. Durante as pesquisas não foi encontrada nenhuma legislação específica, municipal, estadual ou federal, que cobrisse a qualificação dos espaços livres públicos desde a etapa projetual. Admite-se a importância das normas supracitadas, que visam ampliar a conservação e recuperação das áreas livres públicas. No entanto, o que se percebe tanto no contexto das implantações de interesse social quanto em outros tipos de assentamentos periféricos, que tais ações sequer foram empreendidas na cidade.

A única exceção diz respeito ao canteiro central da Av. Teodolino Pereira Araújo (figura 8), que por concentrar importante eixo comercial, recebe maior qua-

lificação que os demais espaços públicos da cidade. Isto, sem dúvida, reflete o poder do capital sobre as administrações urbanas, e consolida o padrão indicado por Flávio Vilaça de que, nas cidades médias brasileiras, as periferias são sempre muito menos qualificadas do que as regiões centrais.

## **2.2 LEGISLAÇÃO VERSUS PROJETO URBANÍSTICO: EVOLUÇÕES E DISTORÇÕES DESDE O BNH AO MCMV**

Segundo Rolnik (2011 p.2), “a luta pelo direito à cidade - e pelo direito à moradia, um de seus componentes centrais – emergiu como contraposição a um modelo de urbanização excludente e espoliativo”. Este modelo é pautado no diálogo entre a constante autoconstrução de moradias pelas classes trabalhadoras e a formatação de uma política habitacional que, além de favorecer predominantemente à classe média no acesso à moradia, ainda produz conjuntos habitacionais de interesse social em áreas periféricas não-urbanizadas e fora dos parâmetros urbanísticos mínimos



definidos pelo próprio Estado.<sup>149</sup>

Assim, o amplo aparato regulador do Estado – que não apenas convive com a “cidade ilegal” como dissimuladamente a incentiva – juntamente com o grande poder de influência do setor privado nas decisões políticas, constituem os principais agentes produtores da habitação social no Brasil e dos espaços livres resultantes deste processo. Não se questiona a validade das leis existentes, ou mesmo as importantes evoluções empreendidas no campo da jurisprudência urbanística, mas sim a falta de ações que permitam sua implementação, as brechas obscuras que permitem a burla do sistema jurídico e, sobretudo, a relação promíscua entre Estado e Capital.

---

<sup>149</sup> In: ROLNIK, 2011 p.3;

Acredita-se que “as políticas públicas habitacionais deveriam estar voltadas para a promoção do direito social à moradia, entendido como indissociável da promoção do direito à cidade”<sup>150</sup>, mas estas falhas jurídicas se refletem desde a formatação dos programas habitacionais até a materialização de “pedaços de não-cidade”, resultantes da ineficiência dos governos em garantir a função social da propriedade urbana.

As tabelas I a V - Evoluções nos Parâmetros Urbanísticos para CHIS e SELP (figuras 18 a 23), trazem uma sistematização dos principais parâmetros urbanísticos e projetuais definidos pela legislação urbanística federal e municipal entre os anos de 1965 e 2015, que nortearam a produção de habitação social araguarina no período. Este estudo serviu como base para as análises dos estudos de caso no Capítulo 3, nas quais buscou-se compreender como os critérios para a produção de loteamentos habitacionais foi evoluindo, quais parâmetros permaneceram e quais foram distorcidos ou aprimorados ao longo do tempo.

---

<sup>150</sup> In: FIGUEIREDO et al., 2013 p.1;

TABELA I: EVOLUÇÃO DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS PARA PRODUÇÃO DE CHIS E SEU SELP (I)		
LEI FEDERAL Nº 6766/79 – PARCELAMENTO DO SOLO URBANO	PARÂMETROS APLICADOS NA PRODUÇÃO DE CHIS	PARÂMETROS APLICADOS NA PRODUÇÃO DO SELP
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Cap.I, Art. 3º:</b> Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em <b>zonas urbanas ou de expansão urbana, assim definidas por lei municipal</b>; (alterado pela LF nº 9785/99)</li> <li>• <b>Cap. II, Art. 4º, II:</b> os lotes terão área mínima de 125m² e frente mínima de 5 metros, <b>salvo quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social</b>, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes; (vigente)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Cap.II, Art. 4º, I:</b> as áreas destinadas a sistema de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a <b>espaços livres de uso público</b>, serão proporcionais à densidade de <b>ocupação</b> prevista para a gleba, ressalvado o disposto no § 1º deste artigo; (alterado pela LF nº 9785/99)</li> <li>• <b>Cap.II, Art. 4º, IV:</b> as vias de loteamento deverão <b>articular-se com as vias adjacentes oficiais</b>, existentes ou projetadas, e <b>harmonizar-se com a topografia local</b>; (vigente)</li> <li>• <b>Cap.II, Art. 4º, § 1º:</b> A percentagem de áreas públicas prevista no inciso I deste artigo <b>não poderá ser inferior a 35% da gleba</b>, salvo nos loteamentos destinados ao uso industrial cujos lotes forem maiores do que 15.000 m², caso em que a percentagem poderá ser reduzida; (alterado pela LF Lei Federal nº 9785/99)</li> </ul>
	<b>INOVAÇÕES E PROBLEMAS:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Definiu parâmetros dimensionais mínimos para o lote urbano, mas permitiu a flexibilização no caso de CHIS, o que por um lado favoreceu a legalização de áreas favelizadas e, por outro, permitiu a construção de conjuntos com lotes e habitações em dimensões super reduzidas, que não atendem às demandas da família brasileira padrão com faixa de renda de 0 a 3 salários mínimos;</li> <li>• Inseriu o conceito de loteamento de interesse social, mas ao definir que fosse possível parcelar em áreas de expansão urbana, favoreceu a implantação dos CHIS em áreas longínquas do tecido urbano consolidado;</li> <li>• Definiu uma porcentagem mínima de áreas públicas, no entanto, não definiu nenhum parâmetro qualitativo para os espaços livres públicos não-viários, possibilitando que fossem quase sempre resumidos a áreas verdes residuais do parcelamento, sem qualquer qualificação;</li> <li>• Definiu que o sistema de circulação se articulasse com a malha urbana, mas tal quesito quase nunca foi cumprido no caso das CHIS, já que loteadores e prefeituras assumem que os CHIS constituem exceção para todos os artigos desta lei;</li> </ul>	

**Figura 18:** Tabela I - Evolução dos Parâmetros Urbanísticos para a produção de CHIS e seu SELP (I). Elaboração: Autora, 2016

TABELA II: EVOLUÇÃO DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS PARA PRODUÇÃO DE CHIS E SEU SELP (II)	
PARÂMETROS APLICADOS NA PRODUÇÃO DE CHIS	PARÂMETROS APLICADOS NA PRODUÇÃO DO SELP
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Cap.I, Art. 3º:</b> Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em <b>zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor</b> ou aprovadas por lei municipal. (vigente)</li> <li>• <b>Cap.I, Art.2º, § 4º:</b> Considera-se lote o terreno servido de infraestrutura básica <b>cuja dimensão atenda aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor</b> ou lei municipal para a zona em que se situe; (vigente)</li> <li>• <b>Cap.I, Art.2º, § 6º:</b> A infraestrutura básica dos parcelamentos situados nas <b>zonas habitacionais declaradas por lei como de interesse social (ZHIS)</b> consistirá, no mínimo, de: I - vias de circulação; II - escoamento das águas pluviais; III - rede para o abastecimento de água potável; IV - soluções para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar. (vigente)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Cap.I, Art.2º, § 5º:</b> Consideram – se <b>infraestrutura básica</b> os equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável, e de energia elétrica pública e domiciliar e <b>as vias de circulação pavimentadas ou não</b>; (alterado pela LF nº 11445/2007)</li> <li>• <b>Cap.II, Art. 4º, I:</b> as <b>áreas destinadas a sistemas de circulação</b>, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a <b>espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo plano diretor</b> ou aprovada por lei municipal <b>para a zona em que se situem</b>; (vigente)</li> <li>• <b>Cap.II, Art. 4º, § 1º:</b> A <b>legislação municipal</b> definirá, para cada zona em que se divida o território do Município, <b>os usos permitidos e os índices urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo</b>, que incluirão, obrigatoriamente, <b>as áreas mínimas e máximas de lotes e os coeficientes máximos de aproveitamento</b>. (vigente)</li> </ul>
<b>INOVAÇÕES E PROBLEMAS:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Consolidou o PD como instrumento de regulação, incluindo também a definição de áreas de “urbanização específica”, o que foi utilizado pela maioria dos municípios para aumentar seu perímetro urbano, continuando a permitir que CHIS continuassem sendo produzidos em locais cada vez mais afastados da cidade consolidada. Além disso, retirou a exigência do dimensionamento mínimo definido anteriormente (125m²/5m);</li> <li>• Atribui ao município através do PD o poder de definir a porcentagem mínima de áreas livres (sistema viário/espaços livres públicos/áreas institucionais), o que possibilitou a muitos deles atribuir valores menores do que os 36% definidos anteriormente. Além disso, admite vias não pavimentadas na aprovação dos loteamentos, de forma que vários CHIS foram entregues sem asfalto e continuaram assim por muitos anos;</li> </ul>	

**Figura 19:** Tabela II - Evolução dos Parâmetros Urbanísticos para a produção de CHIS e seu SELP (II). Elaboração: Autora, 2016

TABELA III: EVOLUÇÃO DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS PARA PRODUÇÃO DE CHIS E SEU SELP (III)	
PARÂMETROS APLICADOS NA PRODUÇÃO DE CHIS E SEU SELP	
LEI FEDERAL Nº 11445/2007 – ALTERA LEI FEDERAL 6766/79	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Cap.I, Art.2º, § 5º:</b> A <b>infraestrutura básica</b> dos parcelamentos é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, <b>iluminação pública</b>, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e <b>vias de circulação</b>; (vigente)</li> <li>• <b>Cap.I, Art.2º, § 6º:</b> A <b>infraestrutura básica</b> dos parcelamentos situados nas <b>zonas habitacionais declaradas por lei como de interesse social (ZHIS)</b> consistirá, no mínimo, de: I – <b>vias de circulação</b>; II – escoamento das águas pluviais; III – rede para o abastecimento de água potável; IV – soluções para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar; (inserido/vigente)</li> </ul>
	<p><b>INOVAÇÕES E PROBLEMAS:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Enrijeceu os parâmetros de infraestrutura, tornando obrigatório aos loteamentos a iluminação pública e o asfaltamento das vias, mas não inseriu outros parâmetros necessários como calçamento do passeio público com acessibilidade, por exemplo;</li> <li>• Continuou sem definir parâmetros específicos e qualitativos para os espaços livres não-viários, ou para uma distribuição mais proporcional dos tipos de espaços livres públicos (áreas verdes, praças, vias de circulação, áreas institucionais, etc.) de forma que, nos CHIS estas áreas reduzem-se ao sistema de circulação e à meros resíduos do parcelamento, ambos sem qualificação que permita usos distintos do circular. Ainda que seja um avanço a obrigatoriedade de asfaltamento, água potável, esgoto e energia (já houve tempos em que os conjuntos eram entregues sem tal infraestrutura), a falta de exigência quanto à qualificação dos espaços livres públicos como requisito mínimo para a aprovação do projeto de loteamento, apenas perpetua a condição de abandono destes conjuntos;</li> </ul>

**Figura 20:** Tabela III - Evolução dos Parâmetros Urbanísticos para a produção de CHIS e seu SELP (III). Elaboração: Autora, 2016

TABELA IV: EVOLUÇÃO DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS PARA PRODUÇÃO DE CHIS E SEU SELP (IV)	
PARÂMETROS APLICADOS NA PRODUÇÃO DE CHIS	PARÂMETROS APLICADOS NA PRODUÇÃO DO SELP
<p>• <b>Cap.XIV, Art. 259º:</b> A construção de pequenas casas destinadas ao lar próprio, das <b>classes operárias, localizadas em pontos afastados da zona suburbana</b>, constituídas de um único pavimento, de área não superior 60 m²;</p> <p>• <b>Cap.XIV, Art. 260º:</b> Em cada lote de subdivisão de terreno aprovada, só poderá ser construída uma casa, não sendo admitida a existência de mais de uma habitação distinta em uma mesma casa, nem a construção de cômodos ou anexos que possam servir de habitação independente dentro do mesmo lote;</p> <p>• <b>Cap.XIV, Art. 261º:</b> Além das disposições deste Código que lhes forem aplicáveis ficam para as construções em questão estabelecidas as seguintes condições especiais: a) <b>deverá ser observado um afastamento pelo menos de 6m entre a construção e o alinhamento</b>, só podendo tal afastamento ser reduzido, sem ser anulado, em caso de acidente insuperável do terreno, a juízo da Prefeitura; b) <b>a construção assentará em terreno seco ou artificialmente enxuto</b>, rodeada sempre de áreas livres; f) quando não houver rede de esgoto, a instalação sanitária deverá ficar em cômodo isolado, distante pelo menos 10 m da moradia;</p> <p>• <b>Cap.XV, Art. 262 º, § 3º:</b> Para que seja permitida a edificação no lote é necessário que ele preencha uma das seguintes condições: nenhum loteamento será aprovado <b>se os lotes não tiverem a testada mínima de 10,00m e a área mínima de 200,00m², ressaltando-se, entretanto, a</b></p>	<p>• <b>Cap.XVII, Art. 273º:</b> A construção e conservação de passeios será regulada pela Prefeitura através da Secretaria de Viação e Obras Públicas;</p> <p>• <b>Cap.XVII, Art. 274º:</b> É obrigatória a <b>construção do passeio em toda a testada dos terrenos localizados em logradouros providos de calçamento</b>. § 1º As empresas responsáveis pela construção de imóveis residenciais nos novos loteamentos a serem regularizados, bem como <b>em áreas residenciais do Programa Minha Casa Minha Vida, serão obrigados a deixar livre, no mínimo, 30% da área destinada ao passeio público, para a permeabilidade do solo</b>. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 101/2014); § 4º Para facilitar a circulação e o deslocamento das pessoas, <b>a área de permeabilidade do solo será medida e localizada a partir do alinhamento do imóvel</b>, que poderá ser feito com construção de muro, gradil ou cerca viva. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 101/2014); § 5º <b>A área revestida deverá ser pavimentada com piso regular e seguro, mantendo a superfície contínua e firme, vedando o emprego de material escorregadio</b>. (Acrescida pela LC nº101/2014);</p> <p>• <b>Cap.XVII, Art. 278º:</b> O tipo de passeio será indicado pela Secretaria de Viação e Obras Públicas. § 1º <b>Poderá ser adotado qualquer tipo de passeio, dependendo do local, a juízo da Prefeitura</b>.</p> <p>• <b>Cap.XVII, Art. 278º:</b> O tipo de passeio será indicado pela Secretaria de Viação e Obras Públicas.</p>

**Figura 21:** Tabela IV-A - Evolução dos Parâmetros Urbanísticos para a produção de CHIS e seu SELP (IV). Elaboração: Autora, 2016



LEI MUNICIPAL Nº 1640/74 - CÓDIGO DE OBRAS DE ARAGUARI	<p>hipótese dos lotes destinados a <u>conjuntos habitacionais de fins sociais</u>, quanto aos quais será admitida <b>testada mínima de 8,00m e superfície não inferior a 160,00 m²</b>. (Redação dada pela Lei Complementar nº 64/2009)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Cap.XXIII, Art. 304º:</b> O proprietário dos terrenos loteados fica compromissado com a Prefeitura Municipal e a Secretaria de Viação e Obras Públicas - pelo seu órgão - Divisão de Engenharia - a <b>fazer todos os serviços de arruamentos, águas pluviais, esgotos, meios-fios, pavimentação das ruas, praças e avenidas, por o loteamento em boas condições de moradia</b> e vivência para que possam ser os lotes vendidos e edificados na conformidade com o que dispõe este Código. § 3º A critério da Administração Municipal, a <b>pavimentação das ruas poderá ser dispensada quando as construções forem de conjuntos habitacionais populares</b> com recursos diretos ou indiretos do Sistema Financeiro da Habitação. (Redação acrescida pela Lei nº 2021/1981)</li> </ul>	<p>§ 1º Poderá ser adotado qualquer tipo de passeio, dependendo do local, a juízo da Prefeitura.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Cap.XXII, Art. 299º:</b> Todas as avenidas, praças, ruas, logradouros públicos da cidade, serão arborizados pela Prefeitura, com orientação técnica especializada, com o objetivo de dar aos logradouros públicos um aspecto sempre de beleza e bem estar. <b>Essa arborização será feita após a construção de mureta e de passeio na testada do lote</b>, quer esteja construído e ocupado, quer esteja vago. Nenhum lote nas três zonas da cidade poderá ficar aberto, sem muros, sem passeios, desde que tenha meios-fios e calçamento em sua frente ou testada, de acordo com o que dispõe o artigo 274 deste Código. § 1º A <b>conservação das árvores fica a cargo do proprietário do imóvel</b> em frente do qual estejam plantadas. Pagará, pela sua planta e grades protetoras, à Prefeitura, o custo ou as despesas com o seu fornecimento.</li> <li>• <b>Cap.XXIII, Art. 305º:</b> Para os arruamentos, praças, avenidas, áreas verdes, playgrounds, escolas, mercados, prédios públicos, deve ficar reservada uma área de 35 a 40% da área a ser loteada.</li> </ul>
	<p><b>INOVAÇÕES E PROBLEMAS:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Cria parâmetros específicos para produção de conjuntos populares antes mesmo da legislação federal, mas permite que sejam implantados em áreas distantes do tecido urbanizado, consolidando o processo de segregação. Os CHIS são colocados no contexto das exceções aos parâmetros mínimos do restante da cidade;</li> <li>• Define parâmetros de desenho para os passeios, com faixas permeáveis, e assume a responsabilidade pela arborização, mas permite que sejam adotados quaisquer tipos de materiais e quaisquer padrões dimensionais, à depender do juízo da PMA, sem considerar as diferentes necessidades de circulação pedonal, implantação de equipamentos e mobiliários urbanos, etc. Não define parâmetros qualitativos;</li> </ul>	

**Figura 22:** Tabela IV-B - Evolução dos Parâmetros Urbanísticos para a produção de CHIS e seu SELP (IV). Elaboração: Autora, 2016

TABELA V: EVOLUÇÃO DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS PARA PRODUÇÃO DE CHIS E SEU SELP (V)

PARÂMETROS APLICADOS NA PRODUÇÃO DE CHIS	PARÂMETROS APLICADOS NA PRODUÇÃO DO SELP
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Título II, Cap. III, Art.19:</u> Poder Executivo implantará programas de habitação de interesse social de acordo com as seguintes diretrizes: I - priorizar a elaboração e implementação de política habitacional de interesse social; II - <b>manter equipe técnica disponível para orientar profissionais da construção civil que estejam envolvidos em projetos de construção ou reforma de moradias para famílias de baixa renda;</b> III - definir zona especial de interesse social (ZEIS), conforme Mapa de Zoneamento Urbano, anexo a esta Lei Complementar, para a promoção de habitação de interesse social, reurbanização e regularização fundiária de áreas com moradias precárias ocupadas por população de baixa renda; (...) IX - <b>manter constante fiscalização nas áreas institucionais e de preservação, impedindo ocupação irregular, dando-lhes a melhor utilização de acordo com a função social da propriedade;</b></li> <li>• <u>TÍTULO III, Cap. III, Art.65:</u> Na ZEIS - Zona Especial de Interesse Social, representada pelos <b>Bairros Ouro Verde e Parque dos Verdes</b> não serão autorizados parcelamentos direcionados à habitação com áreas inferiores a duzentos e cinquenta metros quadrados (250 m2) e superiores a quatrocentos metros quadrados (400 m2), tendo em vista que o objetivo é implantar programas habitacionais de interesse social;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Título II, Cap. VI, Seção I, Art.34:</u>; II - garantir a <b>largura de, no mínimo, 2,5 m de passeio p/ as novas vias públicas;</b> III - garantir, p/ as novas vias públicas, a caixa de, no mínimo: a) 7 m p/via local; b) 10 m p/ via coletora; c) 14 m p/ via arterial, c/ ou s/ canteiro central; d) 20 m, em duas pistas de 10 m, separadas por canteiro central, p/vias estruturais;</li> <li>• <u>Título II, Cap. VIII, Seção II, Art.44:</u> I - manter, no mínimo, o índice de 20 m² de área verde /habitante; II - <b>garantir reserva de área verde nos novos loteamentos, para uso da comunidade, no mínimo de 15% da área total, em áreas contíguas, iguais ou superiores a 400 m²;</b></li> <li>• <u>Título III, Seção III, Cap. II, Art.58, IV:</u> criar novos parâmetros para a definição das áreas públicas na aprovação de novos loteamentos, diferenciando: a) <b>ÁREAS VERDES:</b> parques, praças, campos, zonas esportivas e áreas verdes ornamentais; b) <b>ÁREAS INSTITUCIONAIS:</b> áreas p/atividade de saúde, educação, lazer, cultura, creches, segurança pública e similares; c) <b>VIAS PÚBLICAS:</b> destinadas ao tráfego de veículos automotores e de propulsão humana e animal; d) <b>CALÇADA:</b> destinada ao tráfego de pedestres;</li> <li>• <u>Título III, Seção III, Cap. II, Art.58, XI</u> - <b>garantir 15% para reserva de ÁREAS VERDES</b> em terrenos com declividade inferior a 30% e em áreas contíguas e superiores a 1.000 m2;</li> </ul>
<b>INOVAÇÕES E PROBLEMAS:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Estabelece as ZEIS no perímetro urbano, mas em bordas urbanas e sempre afastadas do tecido consolidado;</li> <li>• Cria parâmetros dimensionais mais rígidos para os espaços livres públicos, mas não cria parâmetros qualitativos;</li> </ul>	

Figura 23: Tabela V - Evolução dos Parâmetros Urbanísticos para a produção de CHIS e seu SELP (V). Elaboração: Autora, 2016

## ➤ OS PADRÕES MORFOLÓGICOS DOS CONJUNTOS DE HIS NA CIDADE MÉDIA TRI-ANGULINA

Os conjuntos habitacionais voltados às famílias com renda de zero a três salários mínimos destacam-se em relação à paisagem da cidade tradicional pelo seu padrão diferenciado de ocupação do solo, por sua localização quase sempre longínqua, por sua excessiva padronização edilícia e pela forma *non-grata* com a qual seus espaços livres públicos são projetados e geridos. O mar de telhados que os conjuntos de tipologia horizontal conformam não os deixa confundir com a “cidade legal”, ao menos não nos primeiros anos de sua implantação, muito embora sejam produzidos pelo próprio ente regulador – o Estado. Tendo em vista o estudo de caso deste



trabalho, limitar-se-á a discutir os padrões morfológicos do conjunto horizontal, que configura grande parte da produção de HIS nas cidades pequenas e médias da Região do Triângulo Mineiro<sup>151</sup>.

Esse padrão de ocupação se estabeleceu a partir da atuação do BNH através, sobretudo, das COHABs e vem se perpetuando desde então, culminando na produção habitacional empreendida pelo programa MCMV, em sua maioria a partir de “parcerias” com construtoras privadas. Observa-se que o que permanece são, sobretudo, as distorções do modelo urbanístico moderno, consolidadas pelo BNH e reproduzidas à exaustão nas cidades médias brasileiras, incluindo as triangulinas.

Buscou-se sistematizar em tabelas as principais transformações e permanências nos padrões morfológicos de conjuntos produzidos nas cidades triangulinas em três períodos – HIS/BNH 1965-1986, HIS/Pós-BNH 1986-2009 e HIS/MCMV 2009-2015 – cruzando tais informações com o estabe-

---

<sup>151</sup> Referências sobre as HIS no triângulo mineiro: VILLA, 2015; GUERRA, 2008; SILVA, 2013; CASTRO, 2010; CHAVES, 2014.

lecimento dos marcos legais discutidos anteriormente, a fim de compreender de que modo a legislação conforma esses padrões e estimula a permanência deste modelo a cerca de 50 anos.

## **O MODELO URBANO MODERNISTA E OS ANTECEDENTES DA PRODUÇÃO DE HIS**

O paradigma brasileiro do conjunto habitacional modernista como solução unívoca para a questão habitacional é baseado em reducionismos do projeto de cidade proposto na Carta de Atenas, que pressupunha a simplificação dos espaços urbanos em relação à proposta tradicional de cidade, tendo como princípios:

1 – A setorização da cidade seguindo as funções de moradia, trabalho, circulação e lazer;

2 – O fim da ideia de propriedade do solo urba-

no, transformando todo o espaço da cidade em solo público a ser administrado de forma centralizada pelo Estado;

3 – Criação de um modelo único de cidade, com uma produção estandarizada;

4 – O fim da diferenciação das classes sociais e do acesso à terra urbanizada;

5 – A valorização da indústria na produção arquitetônica e do automóvel como principal meio de circulação na cidade;

Tal modelo prestou-se muito bem aos propósitos de reconstrução das cidades europeias nos períodos entre e pós-guerras, tendo em vista que, com a standardização da arquitetura e a simplificação do espaço urbano, permitiu a implantação de grandes conjuntos habitacionais a custos reduzidos e com finalização rápida, dada à industrialização da construção, possibilitando o atendimento à alta demanda por moradia em curso no momento.<sup>152</sup>

---

<sup>152</sup> In: BENVENGA, 2011 p.43

No Brasil, o exemplo mais fidedigno a esta proposta de cidade diz respeito à cidade de Brasília. Suas superquadras, conformadas por “agrupamentos de edifícios laminares sobre pilotis” e sua rede de espaços livres públicos ininterruptos são exemplos dos elementos propostos pela Carta de Atenas.

Segundo Bonduki (1998 p.128-129), os institutos foram responsáveis pela produção de cerca de 47mil unidades habitacionais entre 1937 e 1964, atuando através de três diferentes programas encarregados de construir e comercializar os conjuntos, financiando imóveis cedidos aos associados ou hipotecando tais imóveis a terceiros.

Os conjuntos empreendidos pelos IAPs desta-

cam-se pelo diferencial de terem sido desenvolvidos projetos específicos para cada caso, possibilitando a criação de soluções arquitetônicas e urbanísticas inovadoras. Os projetos eram orientados por diretrizes elaboradas pelo arquiteto Rubens Porto, baseadas nos parâmetros habitacionais modernos – standardização das edificações e dos elementos construtivos, uso de pilotis, isolamento do conjunto em relação ao tecido tradicional,etc.<sup>153</sup>

Os conjuntos mais expressivos empreendidos pelos IAPs foram produzidos a partir de parâmetros urbanísticos dispostos nos códigos de obras locais, ou seja, a mesma normatização sob a qual foram produzidos os conjuntos do primeiro período de atuação do BNH. Tal fato reforça quão importante é o papel do projeto arquitetônico, urbanístico e paisagístico pautado na qualificação do espaço urbano e não apenas na redução dos custos ou no atendimento à demanda.

---

<sup>153</sup> In: Idem;

## O MODELO HIS/BNH (1964-1986)

O “Golpe de 64” marca de forma contundente o cenário da habitação social no Brasil, sobretudo devido à criação do Banco Nacional da Habitação (BNH). Segundo Bonduki (1998 p.99), apesar de ter sido responsável pela estruturação de uma verdadeira política habitacional – algo pretendido por Vargas desde 1945 – a atuação do BNH representa um grande retrocesso em relação aos IAPs, principalmente no que concerne à qualidade projetual dos conjuntos, representando um verdadeiro “divórcio entre arquitetura e moradia popular, com graves repercussões na qualidade do espaço urbano”.

O BNH constituiu-se enquanto um sistema financeiro, normativo e executivo da política habi-

tacional, empreendendo através das COHABs (Companhias de Habitação) cerca de 400mil habitações entre os anos de 1964 e 1986. A atuação das companhias marcou um padrão arquitetônico e espacial pautado na super-simplificação do paradigma habitacional moderno.

Este modelo foi amplamente difundido pelo país e se perpetua nos dias atuais a partir de duas tipologias: a vertical, com blocos laminares ou em “H” com quatro ou cinco pavimentos e espaços livres públicos abundantes, indiferenciados e sem qualificação; e a horizontal, com residências térreas unifamiliares, geminadas ou isoladas no lote, com espaços livres públicos hierarquizados, reduzidos ao sistema viário e a resíduos do parcelamento, também sem qualquer qualificação;

A tipologia horizontal, nosso objeto de análise, pode ser sistematizada em dois momentos. O primeiro, de 1964 até o final da década de 1970, quando a produção do espaço urbano é orientada por parâmetros urbanísticos variáveis dispostos nos diversos Códigos de Obras municipais, e pela legislação de loteamento vigente na época – Decreto-lei 58/34 e alterações.

Assim, os padrões de localização, formato da gleba, dimensões do lote, infraestrutura básica mínima eram variáveis, mas sempre tendo como princípios básicos a estandardização, a redução dos custos e a produção em larga escala (geralmente igual ou superior a 500 unidades).

O segundo momento, entre 1979 e 1986, é marcado pela Lei Federal 6766/79, que embora tenha definido alguns parâmetros qualitativos mínimos para os loteamentos, coloca a produção de HIS no contexto das exceções. Assim, como o objetivo do BNH sempre foi atender mais à demanda do que à qualidade, as dimensões super-reduzidas dos lotes, a implantação em zonas não-urbanizadas e a ausência de infraestrutura urbana básica conformaram a produção de seus conjuntos.

Os principais padrões morfológicos de conjuntos horizontais produzidos pelas COHABs nas cidades médias triangulinas neste período foram descritas nas Tabelas VI-A e VI-B (figuras 24 e 25).

Tabela VI: Principais padrões morfológicos das HIS horizontais produzidas nas cidades médias triangulina (I) – COHABs			
Legislação dispersa: códigos de obras e posturas locais, princípios sanitários	1965 – 1979: núcleos urbanos em consolidação com expansão lenta		Mudança de paradigma legal: aprovação da LF 6766/79
	1 – implantação dos conjuntos:		
	Em áreas periféricas semiurbanizadas, mas geralmente já pertencendo a um perímetro urbano pré-estabelecido, tendo em vista ao tamanho mais reduzido dos municípios triangulinos nesta época;		
	2 – Forma da gleba:		
	Tende a ter uma geometria definida, mais compatível com o tecido tradicional da cidade, já que os loteamentos eram orientados pelos Códigos de Obras locais;		
	3 – Macroparcelamento:		
	Quarteirões com formas variáveis, ora reproduzindo o modelo tradicional (tendendo ao quadrado), ora mais retangular, ora misturando os tipos;		
	4 – Sistema de Circulação (espaço livre público viário):		
	Geralmente sem hierarquização e reproduzindo o tecido tradicional da cidade, resultando diretamente do macroparcelamento. Seguiam padrões dimensionais variáveis, geralmente entregues sem pavimentação, com passeios públicos muito estreitos (tal qual o modelo colonial) ou sequer definidos;		
	1979 – 1989: núcleos urbanos em expansão acelerada		
	1 - implantação dos conjuntos:		
	Em áreas periféricas não urbanizadas recém transformadas em urbanas pela alteração do perímetro e pela definição de áreas de EIS, seguindo o modelo “cidade consolidada – grande vazio urbano – conjunto de HIS”;		
	2 – Forma da gleba:		
	Geralmente com geometria disforme, resultado da união de vários recortes de terras rurais recém-transformadas em urbanas, adquiridas por doação, permuta ou compra a preços reduzidos;		
	3 – Macroparcelamento:		
	Quarteirões tendendo a formas retangulares, mais estreitos e compridos, visando o máximo aproveitamento da gleba dentro da reserva de 35% de espaços livres;		
	4 – Sistema de Circulação (espaço livre público viário):		
	Tendência à hierarquização funcional das vias, passando o conjunto a ligar-se à cidade geralmente por uma avenida. Há maior tendência à padronização das dimensões do leito viário e das calçadas, que neste período ainda não tinham a obrigatoriedade de ser pavimentadas antes da entrega do conjunto;		

**Figura 24:** Tabela VI-A - Principais padrões morfológicos das HIS horizontais produzidas nas cidades médias triangulinas (I). Elaboração: Autora, 2016



<b>Legislação dispersa: códigos de obras e posturas locais, princípios sanitários</b>	<p><b>5 – Microparcelamento:</b></p> <p>Lote com dimensões mínimas baseadas nos códigos de obras locais e proporções variáveis, visando o aproveitamento máximo da quadra. Em quarteirões que tendiam ao quadrado, os lotes geralmente faceavam os quatro lados. Loteamentos entregues sem muros ou divisão física entre os lotes;</p>	<b>Mudança de paradigma legal: aprovação da LF 6766/79</b>	<p><b>5 – Microparcelamento:</b></p> <p>Lotes com área menor ou igual a 125m<sup>2</sup>, geralmente mais estreitos e compridos, visando o aproveitamento máximo da quadra. Como as quadras passam a ser retangulares, os lotes eram dispostos em duas fileiras com as testadas voltadas para as laterais mais compridas;</p>
	<p><b>6 – Edificações:</b></p> <p>Térreas, com áreas variando de 20 a 35m<sup>2</sup>, implantadas geralmente no centro do lote – quando a largura do mesmo permitia – ou na frente do lote ocupando toda a sua largura, restando um pequeno quintal;</p>		<p><b>6 – Edificações:</b></p> <p>Manutenção dos mesmos padrões edílicos e de implantação nos lotes, sendo o arranjo mais recorrente o da casa implantada no centro do lote;</p>
	<p><b>7 – Espaços livres públicos não-viários:</b></p> <p>Geralmente definidos como praças, com locação central ou distribuídos ao longo do conjunto. Geralmente conformados enquanto uma quadra ou parte de uma quadra, com classificação funcional – destinados a lazer ou equipamentos públicos a serem implantado futuramente. Entregues sem qualificação, mas por serem definidos como praças geralmente recebiam mobiliário, iluminação e vegetação posteriormente;</p>		<p><b>7 – Espaços livres públicos não-viários:</b></p> <p>A partir da nova legislação passam a ser definidos como áreas verdes ou espaços livres públicos, não sendo exigido no loteamento uma classificação funcional, apenas uma porcentagem mínima global. Possuem formas variáveis, geralmente resíduos do parcelamento do solo, distribuídos em várias frações ao longo do conjunto ou configurando-se como canteiros e rotatórias, entregues sem qualificação e iluminação pública;</p>
	<p><b>8 – Uso e Ocupação:</b></p> <p>Essencialmente monofuncionais, prevendo apenas uso institucional (escolas, postos de saúde, etc.) além do residencial. Conjuntos geralmente entregues sem equipamentos públicos;</p>		<p><b>8 – Uso e Ocupação:</b></p> <p>Mesmo padrão anterior à LF 6766/79, tendo em vista que no primeiro texto os conjuntos de HIS constituíam exceção quanto à obrigatoriedade de equipamentos públicos para liberação do loteamento;</p>

**Figura 25:** Tabela VI-B - Principais padrões morfológicos das HIS horizontais produzidas nas cidades médias triangulinas (I). Elaboração: Autora, 2016

## O MODELO HIS/PÓS-BNH (1986-2009)

Com o fim da atuação do Banco Nacional de Habitação houve praticamente um desmantelamento da política habitacional brasileira, que passou por um período de grande instabilidade, sendo executada pelos mais diferentes órgãos políticos.<sup>154</sup> Neste momento, ficou restrita a programas alternativos (como o Programa Nacional de Mutirões Comunitários) e a programas locais desenvolvidos e executados pelos estados e municípios. A atuação das COHABs ficou restrita, passando de promotoras da política habitacional a órgãos de assessoria técnica, sob a justificativa de redução do endividamento do governo federal.<sup>155</sup>

---

<sup>154</sup> Ver Emiliano (2006 p.19);

<sup>155</sup> In: FREITAS, 2004 apud EMILIANO, 2006 p.19;

Tentando fazer frente ao crescente déficit habitacional, sobretudo após o desmantelamento desta política em nível federal, alguns municípios passaram a criar legislações específicas voltadas aos loteamentos de interesse social. Exemplo disso são as leis de Empreendimentos Habitacionais de Interesse Social (EIS), utilizadas como estratégias para empreender conjuntos habitacionais voltados a populações baixa renda. Tais “empreendimentos foram aprovados a partir de legislação que flexibiliza as normas de parcelamento e uso do solo, buscando a redução de custos da moradia”<sup>156</sup>. Os instrumentos das EIS foram utilizados, sobretudo, em regiões metropolitanas devido à grande demanda por habitação. Como já descrito, a própria legislação em nível federal (LF 6766/79) permite que loteamentos de interesse social apresentem parâmetros de urbanização flexibilizados de forma que, em alguns municípios, não apenas as dimensões mínimas dos lotes sofrem uma redução, mas também a porcentagem de espaços livres públicos incidem no mesmo equívoco.

A revisão desta lei em 1999 submete completamente a qualificação des-

---

<sup>156</sup> In: EMILIANO, 2006 p.4;

ses requisitos mínimos às esferas estadual e municipal, permitindo compreensões distintas do que seria o mínimo aceitável – algumas vezes com bons resultados, outras vezes com resultados ainda mais sofríveis – o que continua a estimular a busca por atendimento à quantidade em detrimento da qualidade. A sua última atualização, em 2007, apenas enrijece os parâmetros de infraestrutura básica, não impactando de forma direta a conformação espacial dos conjuntos de HIS produzidos desde então, mas possibilitando que pelo menos os loteamentos sejam entregues com asfalto, iluminação pública, rede pluvial, de esgoto e de energia elétrica.

Nas cidades médias triangulinas as COHABs seguiram sendo os principais empreendedores de conjuntos de HIS no período – ainda que a

produção habitacional tenha sido significativamente menor neste época, dada à grave crise econômica do país – seja canalizando recursos vindos dos fundos estaduais e federais, seja definindo os projetos arquitetônicos e urbanísticos. Assim, a morfologia dos conjuntos habitacionais produzidos nesta época perpetua os padrões definidos pelo BNH nos empreendimentos horizontais, consolidando a simplificação do paradigma do conjunto habitacional modernista. Tais padrões morfológicos foram sistematizados nas Tabelas VII-A e VII-B (figuras 26 e 27), e compreendem o quadro geral da produção de HIS pós-BNH nas cidades do Triângulo Mineiro.

Tabela VII: Principais padrões morfológicos das HIS horizontais produzidas nas cidades médias triangulina (II) – Pós-BNH		
Mudança de paradigma legal: aprovação Constituição de 1988 e atualização da 6766/79	<b>1989 - 2001: estagnação econômica e crescimento lento</b>	<b>2001 - 2009: planejamento a partir dos PDs</b>
	<b>1 – implantação dos conjuntos:</b> Embora a Constituição de 88 tenha definido a função social da propriedade urbana, perpetuou-se o modelo anterior “cidade consolidada – grande vazio urbano – conjunto de HIS” e os poucos conjuntos construídos na época foram utilizados (entre outras estratégias) para forçar a expansão da cidade em direção às bordas;	
	<b>2 – Forma da gleba:</b> Mantêm o padrão geométrico indefinido/disforme em função da aquisição de resíduos de glebas maiores destinadas futuramente a loteamentos de padrão mais alto;	
	<b>3 – Macroparcelamento:</b> Manutenção do padrão mais estreito e comprido, seguindo o máximo aproveitamento da gleba;	
	<b>4 – Sistema de Circulação (espaço livre público viário):</b> Maior hierarquização funcional das vias, que passam a apresentar caixas com dimensões mais padronizadas e privilegiando o fluxo veicular e com passeio público tendendo a seguir uma largura padrão. Conjuntos ainda entregues sem pavimentação nas vias e passeios;	
Mudança de paradigma legal: aprovação do Estatuto da Cidade e PDs	<b>5 – Microparcelamento:</b> Seguem o mesmo padrão geométrico retangular estreito e comprido, faceando os lados mais compridos dos quarteirões.	
	<b>1 – implantação dos conjuntos:</b> Segue o mesmo modelo periférico, agora instituído pelas ZEIS, que embora devessem ser inseridas nos vazios urbanos existentes entre a cidade consolidada e os fragmentos de tecido urbano, mantêm uma perversa relação com as bordas urbanas sendo ainda mais utilizados como instrumentos de especulação urbana;	
	<b>2 – Forma da gleba:</b> Manutenção do padrão geométrico disforme;	
	<b>3 – Macroparcelamento:</b> Manutenção do padrão mais estreito e comprido, seguindo o máximo aproveitamento da gleba;	
	<b>4 – Sistema de Circulação (espaço livre público viário):</b> Vias hierarquizadas e padrões mínimos fixos para dimensões das caixas viárias e passeios públicos. A partir de 2007, todos os conjuntos passam a ser entregues com as vias pavimentadas, mas os passeios ainda são entregues sem pavimento;	
	<b>5 – Microparcelamento:</b> Manutenção do mesmo padrão.	

**Figura 26:** Tabela VII - A - Principais padrões morfológicos das HIS horizontais produzidas nas cidades médias triangulinas (II). Elaboração: Autora, 2016

Mudança de paradigma legal: aprovação Constituição de 1988 e atualização da 6766/79	<p><b>6 – Edificações:</b></p> <p>Manutenção dos mesmos padrões edilícios e de implantação nos lotes, sendo o arranjo mais recorrente o da casa implantada no centro do lote;</p>	Mudança de paradigma legal: aprovação do Estatuto da Cidade e PDs	<p><b>6 – Edificações:</b></p> <p>Manutenção dos mesmos padrões edilícios e de implantação nos lotes, com uma pequena alteração da área da edificação que passa a possuir cerca de 48m², sendo o arranjo mais recorrente o da casa implantada no centro do lote;</p>
	<p><b>7 – Espaços livres públicos não-viários:</b></p> <p>Mantém a falta de classificação funcional, perpetuando-se a adoção da definição ambígua de área verde. Até 1999, utiliza-se a condição de exceção dos conjuntos de HIS na LF 6766/79 para isentar os conjuntos de cumprir a porcentagem mínima de espaços livres públicos (viários e não-viários). A partir da atualização em 1999, cada município define os próprios parâmetros quantitativos de ELP, acarretando na manutenção do padrão sofrível do período anterior;</p>		<p><b>7 – Espaços livres públicos não-viários:</b></p> <p>Continuam sendo definidos como áreas verdes, com padrão geométrico disforme que caracterizado geralmente como resíduo do parcelamento. A distribuição é geralmente variável, ora formados por pequenos espaços diluídos ao longo do conjunto, ora por uma grande área verde central ou periférica, ambos os casos sem qualquer qualificação;</p>
	<p><b>8 – Uso e Ocupação:</b></p> <p>Predominantemente residencial com alguns usos institucionais indicados para implantação posterior;</p>		<p><b>8 – Uso e Ocupação:</b></p> <p>Predominantemente residencial, com áreas para uso institucional definidas em projeto, a partir da atualização da LF 6766/79 em 2007;</p>

**Figura 27:** Tabela VII-B - Principais padrões morfológicos das HIS horizontais produzidas nas cidades médias triangulinas (II). Elaboração: Autora, 2016

## O MODELO HIS/MCMV (2009-2015)

O programa Minha Casa Minha Vida surge no ano de 2009, conforme já colocado, como uma resposta institucional à crise econômica mundial de 2008, visando o estímulo de investimentos no setor civil e a geração de emprego e renda, sob o argumento de que era necessário reduzir o alto déficit habitacional brasileiro (em torno de 6.272.645 unidades em 2007<sup>157</sup>), sobretudo nas faixas econômicas de menor renda, com um claro apelo populista. Este programa atingiu a marca de 2,6 milhões de moradias entregues no ano de 2016, segundo o governo da presidenta Dilma Rousseff, que antes do início do processo de

---

<sup>157</sup> In: FJP/CEI – Fundação João Pinheiro/Centro de Estatística e Informações.

Déficit habitacional no Brasil 2007. Brasília: Ministério das Cidades, 2009.

impeachment que atravessa, pretendia alcançar a marca de 4,6 milhões de casas construídas até o ano de 2018<sup>158</sup>.

Ainda que se apresente enquanto um programa único de ampla abrangência (faixas de renda de 0 a 10 salários mínimos), estruturalmente se define como uma política habitacional com diferentes estratégias de atendimento: a de interesse social (0 a 3 salários mínimos – faixa 1) com o uso de investimentos públicos a fundo perdido operados pela Caixa Econômica Federal; e a que abrange o segmento econômico (3 a 6 salários mínimos – faixa 2, e 6 a 10 salários mínimos – faixa 3), com recursos não-onerosos (em forma de descontos para a faixa 2) e recursos onerosos (parcelas pagas pelo contemplado), advindos do FGTS e com taxa de juros reduzidas e maior acesso ao crédito.<sup>159</sup>

No contexto desse trabalho, interessa a produção habitacional empreendida para a faixa 1 do MCMV, que a exemplo da produção do BNH, basi-

---

<sup>158</sup> In: <http://www.brasil.gov.br/infraestrutura/2016/03/minha-casa-minha-vida-chega-a-3a-fase-com-2-milhoes-de-novas-moradias-ate-2018>

<sup>159</sup> In: FIGUEIREDO et al., 2013 p.3

camente desenvolvesse em dois modelos: o conjunto de edifícios multifamiliares verticais de 3 a 5 pavimentos em média, reproduzido mais amplamente nas regiões metropolitanas; o conjunto de edificações unifamiliares horizontais, mais difundido em cidades de médio porte, que ainda dispõe de amplas áreas para expansão.

Este último modelo representa a maior parte dos casos adotados na região do Triângulo Mineiro em se tratando da tipologia de interesse social, tendo em vista que o atendimento ao segmento econômico (faixa 2, no caso) tem os edifícios de apartamentos como tipologia mais recorrente.

Ainda que os CHIS horizontais deste programa sejam produzidos sob uma legislação urbanística bastante consolidada (LF 6766/79 revisada,



Estatuto da Cidade, Planos Diretores implantados, etc.), seus padrões morfológicos são uma clara reprodução do modelo difundido pelo BNH em sua fase inicial, com pouquíssimas modificações em termos de Desenho Urbano e Arquitetura. As mudanças mais expressivas dizem respeito à infraestrutura básica (rede de esgotamento, escoamento pluvial e energia elétrica) e equipamentos mínimos (UBS, creche e, às vezes, escola), que hoje são itens obrigatórios na aprovação do loteamento. No entanto, não se observa qualquer melhoramento em relação à localização, implantação e desenho destes conjuntos, que ainda hoje são alocados nas porções mais desfavoráveis da cidade, conforme se observa na Tabela VIII (figura 28).

**Tabela VIII: Principais padrões morfológicos das HIS horizontais produzidas nas cidades médias triangulina (III) – MCMV**

<b>LF6766/79 revisada, Estatuto da Cidade, Planos diretores implantados</b>	<b>2009 – 2015: novo ciclo de expansão urbana</b>	
	<b><u>1 – Implantação dos conjuntos:</u></b> Persiste e acentua-se o padrão periférico, já que o Programa MCMV fortalece também o processo de especulação da terra urbana. Observa-se alterações significativas nos perímetros urbanos das cidades médias no período, tendo em vista a proposta do programa de produção habitacional em larga escala;	<b><u>5 – Microparcelamento:</u></b> Manutenção do lote de forma retangular, estreito e comprido, geralmente com área mínima de 125m <sup>2</sup> ou ligeiramente superior. Lotes ainda entregues sem muros;
	<b><u>2 – Forma da gleba:</u></b> Manutenção do padrão geométrico disforme;	<b><u>6 – Edificações:</u></b> Casas com áreas entre 30 e 60m <sup>2</sup> , algumas acessíveis em função da legislação, seguindo o mesmo padrão de implantação mais ao centro do lote.
	<b><u>3 – Macroparcelamento:</u></b> Quarteirões cada vez mais estreitos e compridos, chegando a apresentar até 500m de extensão de uma esquina à outra;	<b><u>7 – Espaços livres não-viários:</u></b> Mantém a tendência à geometrias disformes, resíduos de parcelamento, mas concentradas em uma grande área central ou periférica;
	<b><u>4 – Sistema de Circulação (espaço livre público viário):</u></b> Ainda mais hierarquizado, com maior presença de avenidas de ligação que demarcam uma tendência de crescimento em direção às bordas (levam infraestrutura para ocupações futuras). Padronização das caixas viárias e dos passeios públicos, que passam a ser entregues com pavimentação, rampas acessíveis, iluminação e covas para arborização;	<b><u>8 – Uso e Ocupação:</u></b> Essencialmente residencial, com os usos institucionais definidos em projeto. Os conjuntos passam a ser entregues apenas quando os equipamentos públicos estão instalados (escola/creche e posto de saúde, basicamente);

**Figura 28:** Tabela VIII - Principais padrões morfológicos das HIS horizontais produzidas nas cidades médias triangulinas (III). Elaboração: Autora, 2016.

## **2.3 O PROJETO DOS ESPAÇOS LIVRES PÚBLICOS HABITACIONAIS**

No Brasil, o processo de produção dos espaços livres públicos relaciona-se fortemente com o processo de loteamento urbano, através do qual é definido o traçado das ruas, o desenho das praças, a porcentagem de áreas permeáveis, entre outros<sup>160</sup>. A análise das legislações urbanas que nortearam o processo de produção dos conjuntos de HIS entre os anos de 1965 e 2015 traz à tona, portanto, uma importante questão que diz respeito à evolução do conceito legal de espaço livre público.

Retomando as definições discutidas no Capítulo 1 deste trabalho, entende-se por espaço livre

---

<sup>160</sup> In: QUEIROGA, 2011, p.29

urbano toda área não edificada de uma cidade, independentemente de sua forma, propriedade, classificação funcional, gestão ou qualificação urbana. Pressupõe-se também que toda cidade possui um Sistema de Espaços Livres conformado por duas qualidades de espaços não-edificados: os públicos e os privados. O Sistema de Espaços Livres Públicos (SELP) é responsável por abrigar as espacialidades da esfera da vida cotidiana, além de relacionar-se com os diversos aspectos funcionais do sítio urbano.

Este sistema pode ser entendido a partir de dois subsistemas: o Sistema de Espaços Livres Públicos Viários e o Sistema de Espaços Livres Públicos Não-Viários. O primeiro trata basicamente dos espaços de circulação (ruas, avenidas, trechos urbanos de rodovias, calçadas, canteiros, rotatórias e similares) enquanto o segundo trata basicamente dos espaços abertos de convívio, lazer e de proteção ambiental (praças, parques, jardins, jardinetes, parklets, bosques, áreas de proteção permanente, praias, etc.). Ambos se relacionam tanto na esfera social quanto na esfera espacial, sendo comum a ocorrência de espaços híbridos, ou seja, que acumu-

lam funções, usos e espacialidades.

Entre todas as entidades espaciais supracitadas, quatro foram as que sofreram as transformações conceituais mais impactantes do ponto de vista da produção do espaço urbano: a rua, a praça, a área verde e a via de circulação. Sistematicamente, no processo de loteamento, a ideia socioespacial da rua foi substituída pela compreensão estritamente funcional da via de circulação, e o conceito de espaço cultural da praça teve sua função social substituída pelo conceito ambíguo que a área verde passou a assimilar.

Dentro do projeto dos conjuntos de HIS, tais transformações encontram correspondência na super-simplificação do paradigma do conjunto

habitacional modernista, em que o aproveitamento máximo da gleba para a composição de lotes e o atendimento mínimo aos parâmetros para os espaços livres determinam os rumos da composição projetual. Assim, é cada vez mais notório que as ruas cumprem simplesmente a função de circulação veicular e que as praças são substituídas por resíduos de malha sem qualquer qualificação a fim de cumprir a porcentagem mínima de espaços livres (entendidos como áreas verdes).

Segundo Caldeira (2007 p.7), “as teorias urbanas do séc. XIX apresentaram-se como antecedentes da constituição de um novo pensar sobre a cidade e de suas estruturas, como praças, vias e ruas”. O conceito de cidade moderna consolidado no século XX é pautado em princípios urbanísticos atrelados à “crença de transformação social e construção de um novo mundo”. Há, a partir daí, um rompimento com o conceito tradicional de espaço urbano, materializado no conceito generalista de espaço livre<sup>161</sup>.

---

<sup>161</sup> No Brasil, o conceito de espaço livre ganha uma compreensão sistêmica a partir da pesquisa de Miranda Magnoli, conforme discutido no Capítulo 1 deste trabalho.

## ➤ DA PRAÇA À ÁREA VERDE

Desde a ágora grega à praça modernista, todos os conceitos atribuídos à praça remetem à acepção dos aspectos históricos, sociais e simbólicos do processo de formação das cidades. Nos primórdios, a praça exerce uma função de “organização do tecido e do espaço urbano, redefinindo os papéis sociais”<sup>162</sup>. Já a partir do século XIX, sua definição passa a ser associada à ideia de modernidade, na qual a cidade passa a ser problematizada como um “espaço de tensões empíricas e conceituais”, entendimento no qual se pauta o paradigma que “orienta o conhecimento e a vivência nas cidades contemporâneas”<sup>163</sup>.

---

<sup>162</sup> In: SENNET, 1988 apud CALDEIRA, 2007 p.3.

<sup>163</sup> In: BRESCIANI, 1992 apud CALDEIRA, 2007 p.3.

Assim, essencialmente, as praças sintetizam a estrutura urbana na medida em que constituem espaços de livre manifestação e interação social, além de atuarem como marcos visuais e pontos focais que organizam o deslocamento na cidade – atributos observáveis desde os princípios da urbanização até a contemporaneidade.

Já em relação ao conceito de área verde, é consenso para vários autores a ideia de que tratam de espaços livres com características predominantemente naturais, de domínio público ou privado, cuja área é consideravelmente vegetada por massas arbóreas ou outros tipos de vegetação, e o solo é majoritariamente permeável<sup>164</sup>, possuindo, portanto, uma função relacionada primordialmente ao suporte ambiental.

A esta concepção se alinham o entendimento do Estatuto da Cidade, que enxerga a área verde como relacionada ao suporte ambiental e à permeabilidade do solo, e a Resolução CONAMA Nº 369/2006, cujo Art. 8º, § 1º, considera área verde de domínio público "o espaço de domínio público

---

<sup>164</sup> Benini e Martin (2010 p. 65) apontam como principais referências sobre este conceito de área verde: MILANO, 1993; NOGUEIRA E WANTUELFER, 2002; NUCCI, 2008; ANDRADE, 2004;

que desempenhe função ecológica, paisagística e recreativa, propiciando a melhoria da qualidade estética, funcional e ambiental da cidade, sendo dotado de vegetação e espaços livres de impermeabilização".

Outros autores<sup>165</sup>, no entanto, traçam uma correspondência entre o termo "área verde" e o conceito de espaço livre delineado por Magnoli (2006 p. 179), definindo-o como uma categoria espacial que engloba as praças, os jardins públicos e os parques urbanos (quando voltados ao lazer, convívio e às funções ambientais), bem como os canteiros centrais, rotatórias e trevos de via pública (quando voltados à circulação) e as áreas vegetadas particulares, de instituições

---

<sup>165</sup> Benini e Martin (2010 p. 65-66) apontam como principais referências sobre este conceito de área verde: LIMA *et al.*, 1994; DALTOÉ, CATTONI, LOCH, 2004;

públicas e residuais do parcelamento urbano.

Desta última concepção, mais ampla do que a primeira, aliada à simplificação do conceito de espaço livre, deriva a associação entre praça e área verde que tende à ambiguidade conceitual amplamente apropriada pelos agentes produtores do espaço. Ao entender o conceito de praça como correspondente ao conceito de área verde, por vezes os loteadores e os órgãos reguladores permitem a desvinculação desta de seu conteúdo ideológico e social, transformando-a numa versão distorcida da outra.

Tomando como marco legal a Lei Federal 6766/79, sobretudo o texto do seu Artigo 22 que determina os espaços de domínio público, o conceito de praça encontra duas interpretações: a primeira, enquanto logradouro público, ou seja, enquanto elemento do sistema de circulação do loteamento; a segunda, enquanto um tipo de espaço livre de uso público, que acaba sendo fatalmente associada a uma concepção distorcida de área verde, sobretudo nos loteamentos de interesse social.

A redação original desta lei, em 1979, insere praça e área verde no mon-



tante dos 35% da área do loteamento destinada aos espaços livres públicos, sem definir qualquer parâmetro qualitativo, distributivo ou, sequer, de infraestrutura. Mesmo após as revisões, de 1999, 2007 e 2011, que inserem critérios mais rígidos quanto à infraestrutura – iluminação pública, pavimentação e drenagem pluvial basicamente – os parâmetros acerca da qualidade e da distribuição continuam inexistentes. Ainda que o repasse do poder legislativo para os Municípios através do plano diretor tenha promovido alguns avanços na questão do SELP – definição de áreas de proteção permanente, por exemplo – pouco se avançou no sentido de romper com a ambiguidade de conceitos entre área verde e praça, o que em muito contribui para a não qualificação destes espaços.

## ➤ DA RUA À VIA DE CIRCULAÇÃO

Dá-se pelo mesmo viés a interpretação da rua enquanto unidade espacial meramente funcional adotada pelos loteadores e prefeituras a partir da LF 6766/79 e suas atualizações. Nesta legislação, a rua integra o sistema de circulação urbana, que representa cerca de 20 dos 35% de área loteada destinada aos espaços livres públicos<sup>166</sup>. As vias de circulação, nomenclatura adotada pela lei de parcelamento, geralmente são hierarquizadas de acordo com sua capacidade de fluxo (local, coletora, arterial, estrutural, etc.) e com as atividades permitidas pelo zoneamento urbano (residencial, comercial, serviços, industrial, institucional). Esta visão, derivada, sobretudo dos preceitos urbanísticos modernistas, também contribui para a destituição da rua de seu papel social e cultural.

Em sua essência, a rua é um elemento primordial do tecido urbano e trata do nível inicial de transição entre o domínio privado e o domínio público,

---

<sup>166</sup> Levando em conta que, mesmo após a atualização da legislação que repassa ao município o papel de definir esta porcentagem, a maioria das cidades aplicam o padrão consolidado em 1979 dos 35% de espaços livres da área total do loteamento (In: QUEIROGA, 2011, p.29);

sendo o meio através do qual o cidadão faz o primeiro contato com a comunidade. A rua, enquanto espaço e espacialidade, é responsável pela “interação daqueles que não têm outros laços de união além de sua igualdade enquanto cidadãos”<sup>167</sup>. Fazem parte da estruturação física de uma rua: o traçado, o leito viário, o passeio público, o mobiliário urbano, a vegetação, os canteiros, a tipologia arquitetônica dos edifícios, a relação com os afastamentos, as atividades desenvolvidas, entre outros.

Segundo Carlos Nelson Santos (1988 p.92), “o que pode acontecer em cada rua tem a ver com seu traçado, suas dimensões e com o tipo de pavimento da via, com sua classificação funcional e com os usos aos quais se relaciona”. As-

sim, ruas podem ser vivas ou mortas, a depender da quantidade de pedestres que atraem e de quão ativas são durante as vinte e quatro horas do dia.

A dissociação do contexto sociocultural da rua é visível nas cidades brasileiras, sobretudo em se tratando do projeto de conjuntos de HIS. No texto original da lei de parcelamento do solo, a exemplo do que ocorre com praças e áreas verdes, não são definidos parâmetros qualitativos, distributivos e de infraestrutura das ruas, com exceção do fato de as vias terem que se articular com a malha existente e adequar-se à topografia – critério que é constantemente ignorado nos loteamentos de interesse social.

Na primeira atualização desta lei, em 1999, as ruas sequer necessitavam ser pavimentadas, algo que só foi alterado a partir da atualização de 2007. Ainda assim, como a LF 6766/79 atribui à municipalidade o poder de definir os critérios para conjuntos de HIS, alguns municípios ainda entregavam os loteamentos sociais sem a infraestrutura básica para o sistema de circulação.

---

<sup>167</sup> In: SANTOS, C. N. 1985, p.70

Ainda que a consolidação da dimensão social de uma rua seja um processo que se estabelece no tempo, o reducionismo que impera na concepção projetual a partir da figura da via de circulação, endossado pela legislação vigente, em muito contribui para a falta de urbanidade que impera nas cidades brasileiras. No contexto da produção habitacional de interesse social, a permissividade dos parâmetros legais observada desde o BNH ao MCMV agrava em muito a falta de qualidade urbana das paisagens periféricas.

## ➤ **OS ATUAIS CRITÉRIOS DE PRODUÇÃO DOS ESPAÇOS LIVRES PÚBLICOS EM CHIS**

Conforme já colocado, a lei do parcelamento do solo é o principal instrumento normativo que orienta o processo projetual e executivo dos con-

juntos de HIS. Além dos parâmetros já discutidos, uma questão de grande relevância diz respeito ao processo de aprovação dos projetos de loteamentos junto às prefeituras com vistas aos critérios projetuais definidos para o SELP.

O Art. 9ª do Capítulo III da LF 6766/79 trata dos elementos básicos de representação projetual a serem apresentados para aprovação, quais sejam:

*“§ 1º Os desenhos conterão pelo menos:*

*I – a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;*

*II – o sistema de vias com a respectiva hierarquia;*

*III – as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;*

*IV – os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;*

*V – a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;*

*VI – a indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais;”*

Não há na legislação de parcelamento a definição de qualquer obrigatoriedade de apresentação de um projeto urbano e paisagístico com propostas para o desenho, a forma, a implantação de mobiliário urbano e de componentes vegetais para os espaços livres dos conjuntos de HIS (ou de qualquer outro tipo de loteamento). E ainda que esta normativa defina que possam ser estabelecidas diretrizes locais para os projetos, não são observadas propostas significativas de qualificação destes espaços desde sua concepção projetual.

## ➤ **NOVOS CRITÉRIOS PARA AVALIAÇÃO E PRODUÇÃO DO SELP HABITACIONAL**

Entende-se que a avaliação da qualidade espacial de um determinado recorte ou elemento urbano deve ser feita a partir do estabelecimento de critérios de análise, que servem tanto para o estudo de espaços existentes quanto para projeção e gestão de novos espaços, bem como para a reformulação e adequação de antigos.

O elemento urbano de que trata este trabalho é caracterizado pelo conjunto de todos os tipos de espaços livres inseridos em CHIS, cuja esfera pública geral se desenvolva ou tenha potencial para se desenvolver, independente de sua qualificação, forma ou gestão.

O Desenho Urbano, entendido enquanto disciplina, abarca todos os elementos e processos envolvidos na produção, modificação, gestão e apropriação do espaço urbano. Os estudos acerca do SELP na habitação social se enquadram neste escopo disciplinar, tendo em vista que são configurados a partir de uma interação única entre parâmetros legais e condicionantes socioespaciais e econômicos, determinados tanto por agentes públicos quanto privados.

Dentre as várias metodologias analíticas elaboradas à luz do Desenho Urbano, focadas na identificação dos princípios qualificadores do espaço urbano, foram estudadas três diferentes abordagens: 1 – Abordagem Tipomorfológica e Funcional (DEL RIO, 1990; GEHL, 2006; MARCUS; SARKISSIAN, 1986; PANERAI, 2006; CARMONA et. al, 2003); 2 – Abordagem Técnica e Ambiental (ROMERO, 1988; MASCARÓ, 1994;); 3 – Avaliação do SEL em Conjuntos Habitacionais (TEIXEIRA et. al, 2014; BENVENGA, 2009). Tais estudos subsidiam a escolha de três critérios, baseados nas abordagens descritas, sendo estes: 1 - Parâmetros Projetuais; 2 - Desenho; 3 – Condições de Uso.

Conforme explicitado na Introdução, esta análise compreende a avaliação do papel da legislação

urbanística sobre as propostas projetuais, de forma que os CHIS não são avaliados no contexto da apropriação pelos usuários.

Trata-se, portanto, de investigar como as transformações nos paradigmas legais impactam na qualidade do Desenho e na oferta de Condições de Uso dos espaços livres públicos, ao longo de quase 50 anos, traçando-se uma comparação entre os exemplos. Juntamente com a análise das propostas projetuais, avalia-se a situação atual de cada CHIS segundo os mesmos critérios, a fim de identificar em que medida a presença ou ausência de propostas para a qualificação do SELP, desde o projeto urbanístico, impactam na presente conjuntura dos espaços livres públicos periféricos.

## **PARÂMETROS PROJETUAIS**

Por parâmetros projetuais entende-se o conjunto de requisitos mínimos definidos pela legislação urbanística, ao qual um projeto de loteamento de interesse social deve atender. Portanto, importa conhecer o programa habitacional, o período de implantação e a legislação urbanística vigente, a



fim de compreender o partido projetual adotado.

Neste critério relacionam-se os parâmetros mínimos exigidos pelas normativas municipais, estaduais e federais, com a proposta projetual aprovada na (PMA), de forma a identificar sua influência sobre o projeto do SELP. Também identifica-se, no quadro atual dos CHIS analisados, quais as transformações empreendidas desde a proposta original.

Busca-se avaliar como os parâmetros urbanísticos (taxa de ocupação, dimensões mínimas do lote, taxa mínima de espaços livres, etc.) configuraram o projeto urbanístico sob a ótica do sistema de espaços livres públicos. E, ainda, identificar se os parâmetros mínimos foram cumpridos, ultrapassados ou deturpados na proposta

projetual aprovada. Avalia-se de que maneira tais parâmetros impactaram no desenho dos espaços livres públicos e na oferta de condições de uso.

## DESENHO

Entende-se o Desenho a partir de uma relação tipomorfológica e funcional, em que se deve avaliar desde a composição da forma urbana do conjunto – a relação entre “o solo, os edifícios, o lote, o quarteirão, as fachadas, os logradouros, o traçado, as ruas, as praças, os monumentos, a vegetação e o mobiliário” (LAMAS, 1992, p.46) – até os aspectos que caracterizam cada componente do SELP a partir do estudo de “suas variações, hierarquias e sua relação com o contexto urbano, o período histórico e a sociedade que o produziu” (ARAGÃO, 2006, p.30).

Neste aspecto são avaliadas a Forma, a Distribuição e a Configuração dos conjuntos e de seus espaços livres públicos e construídos. Entendendo a Forma como o aspecto geométrico do espaço (se linear, retangular, disforme, etc.). A Distribuição como a relação entre a localização, a concentração e a dispersão dos espaços livres públicos no conjunto. E a

Configuração enquanto a relação entre os tipos (área verde, rua, praça, parque, etc.) e os usos (lazer, esporte, contemplação, circulação, etc.).

## **CONDIÇÕES DE USO**

Este critério trata da avaliação das diferentes infraestruturas que os conjuntos e seus espaços livres devem ofertar para que apresentem condições de serem utilizados. Neste sentido, serão analisadas, tanto na proposta projetual quanto na situação atual da implantação, as ofertas de:

- **Infraestrutura urbana mínima** – presença de rede de abastecimento de energia, esgotamento sanitário, energia elétrica, escoamento pluvial, pavimentação nas vias;
- **Adequação à topografia** – se são ade-

quados ao relevo; em que sentido está posicionada a malha viária; se há cortes ou aterros e sua influência na qualidade espacial;

- **Acessos e acessibilidade** – como se dão as ofertas de acesso ao conjunto desde a cidade; quais as condições desses acessos para pedestres e veículos; as possibilidades de deslocamento direto entre o conjunto e o entorno; se são percorridas distâncias curtas, médias ou longas entre os pontos mais afastados do conjunto e os espaços livres públicos não-viários mais próximos; se os espaços são acessíveis ao fluxo pedonal;
- **Mobiliário urbano e arborização** – se os espaços livres públicos apresentam ou não estes elementos e, caso apresentem, se são ou não adequados à utilização;

Acredita-se que tais critérios deveriam ser considerados nos processos de aprovação dos projetos urbanísticos dos conjuntos de habitação de interesse social. Crê-se que as análises deveriam partir de parâmetros qualitativos e não quantitativos, haja vista a influência dos CHIS no contexto urbano.



# **CAPÍTULO 3**

**OS ESPAÇOS LIVRES PÚBLICOS  
NO MODELO HABITACIONAL ARAGUARINO**



### **3.1 CONJUNTOS DE HIS E A PERIFERIZAÇÃO DE ARAGUARI**

Para Aldo Pavani (1994 apud SERPA, 2002 p.161) a habitação, por sua manifestação na paisagem urbana, é o elemento denunciador das diversas formas de segregação socioespacial, tendo em vista que, através da consolidação de loteamentos clandestinos, ou de loteamentos oficiais sem urbanidade, imprime-se, no espaço urbano, um processo social maior, de exclusão.

Tais loteamentos são representados, sobretudo, pelos CHIS que são produzidos a partir de legislações específicas que tem pouco (às vezes nenhum) compromisso com a qualidade urbana. De fato, citando novamente Flávio Villaça

(1995), a história da legislação urbanística brasileira demonstra que a mesma não superou a tradição de controle do uso e da ocupação do solo urbano, tornando-se praticamente um instrumento de legitimação da segregação socioespacial que conforma nossas cidades. Em se tratando dos espaços livres públicos tal legislação é ainda mais insipiente, sobretudo no contexto da habitação social.

Conforme já colocado, a produção de habitação social tem uma relação estreita com a definição das paisagens urbanas periféricas, já que sua implantação quase sempre dá-se para além dos limites da área urbanizada dos municípios. Acredita-se que a qualificação destes conjuntos a partir de seu SELP seja capaz de induzir um processo de qualificação nas bordas urbanas, que historicamente possuem os piores índices sociais nas cidades médias brasileiras.

Pretende-se demonstrar, a partir do estudo de caso de Araguari (MG), como a falta de propostas para a qualificação do SELP desde o âmbito projetual corrobora para que estes espaços continuem sem qualquer qua-



lidade por anos a fio. E ainda, como a legislação urbanística vem permitindo e consolidando um modelo habitacional cada vez mais reducionista, hostil e segregador, a partir da análise dos conjuntos pela ótica de seus espaços livres públicos.

### ➤ O CASO DE ARAGUARI, MINAS GERAIS

Em Araguari - MG<sup>168</sup> (figura 29), assim como na maioria das cidades médias brasileiras, a história da implantação dos conjuntos de HIS indica vetores importantes de crescimento do tecido urbano<sup>169</sup>, forçando uma expansão por extensão.

<sup>168</sup> Araguari (MG) é uma cidade média com cerca de 115 mil habitantes, dos quais 94% são urbanos, localizada na região do Triângulo Mineiro, Estado de Minas Gerais, cuja economia é baseada na agroindústria e na logística. Fonte: IBGE, 2014

<sup>169</sup> In: CORRÊA, 2015, p.6



**Figura 29:** Localização da cidade de Araguari na região do Triângulo Mineiro, Minas Gerais. Fonte do mapa base: IBGE. Elaboração: Oliveira, 2015

A estreita relação entre a localização dos conjuntos e as bordas da cidade (em cada época), e entre a sua implantação sempre ao lado de um grande vazio urbano inicial (ocupado somente anos depois) evidencia uma prática de urbanização periférica e por vezes dispersa, promovendo o esgarçamento do território da cidade em uma escala cada vez mais crescente. Exemplo disso é a ampliação de seu perímetro urbano em 2012, quando ainda contava com expressivos vazios urbanos (figura 30).

Assim como suas correspondentes, esta cidade apresenta um padrão de configuração formatado por uma malha ortogonal que geralmente converge para praças centrais, apresentando níveis distintos de qualificação espacial entre centro e periferia, no qual as bordas geralmente são menos qualificadas do que a região central<sup>170</sup>.

A fim de comprovar a estreita relação entre conjunto habitacional e periferia, analisou-se o processo de expansão do tecido urbano de Aragua-ri, a partir do estudo das localizações dos conjuntos de HIS produzidos na cidade entre os anos de 1965 e 2015.

Trata-se de um desdobramento de estudos sobre a forma intraurbana e os espaços livres pú-

---

<sup>170</sup> In: CORRÊA, 2015, p.2;



**Figura 30:** Mapa da configuração mancha urbana de Araguari em 2015. Sem escala. Fonte do mapa base: PMA. Adaptação: Autora, 2015.

blicos da referida cidade iniciados no ano de 2012, visando ampliar a compreensão acerca de sua paisagem periférica.

Buscando compreender a constituição da estrutura intraurbana araguarina, foram produzidos Mapas de Evolução da Mancha Urbana, correlacionados aos Diagramas de Evolução da Forma Intraurbana, que visam demonstrar o papel dos CHIS no processo de expansão do tecido urbano, e a relação entre as implantações dos conjuntos e os vazios urbanos, a especulação imobiliária e a periferização da cidade.

## ➤ A ESTRUTURA INTRAURBANA E A PAISAGEM PERIFÉRICA

Partindo de um amplo espectro de significados,

pode-se assimilar a paisagem urbana<sup>171</sup> enquanto “imagem da cidade”, ou seja, a maneira com a qual o espaço urbano (público ou privado, livre ou ocupado) se apresenta ao olhar humano e fornece os meios para sua localização no ambiente e sua identificação com o lugar. Ao entendê-la enquanto imagem pressupõe-se que deve haver nela algum grau de legibilidade capaz de ser apreendido e compreendido por quem a habita.

Como já descrito anteriormente, a paisagem urbana é uma entidade complexa que se apresenta de diversas formas e em diversas escalas, que resultam de diferentes contextos sociais, ambientais e culturais. A paisagem periférica de uma cidade, ou seja, a apresentação de suas bordas à percepção do “ser urbano” e sua interação com o todo, trata de uma interface entre a cidade consolidada e a cidade em estabelecimento, entre o denso e o rarefeito, entre o passado e o futuro de um tecido em constante definição e redefinição que traduz a lógica capitalista da urbanização contemporânea.

---

<sup>171</sup> Conforme descrito Capítulo 1, adota-se o conceito de paisagem segundo as definições propostas por Miranda Magnoli, mas também aproxima-se ao proposto por Lynch (1982) em relação à dimensão perceptível da mesma.

Esta lógica é permeada pela dinâmica das localizações urbanas, que determina a produção e o consumo do espaço na cidade<sup>172</sup>. Cada localização é definida pelas possibilidades de tráfego de pessoas, produtos e informações e entender o porquê de uma localização ser aqui e não ali, é entender a dinâmica intraurbana da cidade, já que esta se refere às relações de um determinado ponto com os demais.

Em sua análise sobre a estrutura urbana das metrópoles brasileiras, Flávio Villaça (2001) considerou o modelo por Setores de Círculo de Hoyt (1959), para descrever e definir as tipologias de suas estruturas urbanas<sup>173</sup>. Hoyt (1959 apud VILLAÇA, 2001) defende que uma cidade

---

<sup>172</sup> In: VILLAÇA, 2001, p.114

<sup>173</sup> In: CORRÊA, 2013, p.37

divide-se em setores triangulares, semelhantes a fatias de bolo e admite que tais setores perdem seu prestígio à medida que se aproximam da periferia. Para VILLAÇA (2001), a estrutura urbana básica das cidades brasileiras tende a seguir este modelo, e por isso tal método foi utilizado como base para análise de Araguari<sup>174</sup>.

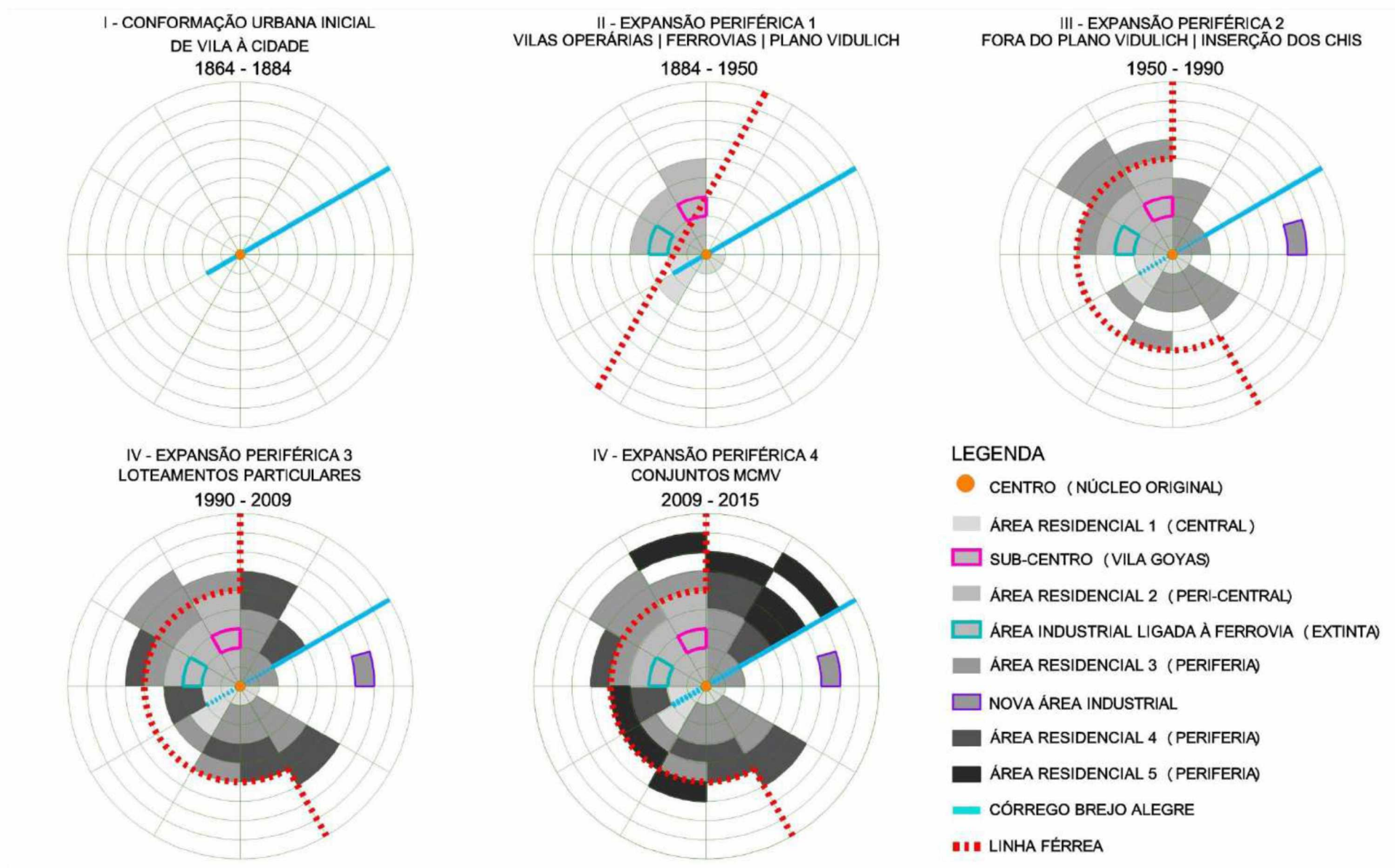
Esses diagramas foram relacionados aos Mapas de Evolução da Mancha Urbana e à localização dos CHIS visando identificar o papel destes no processo de periferização da cidade e na paisagem de suas bordas (figura 31).

## CONFORMAÇÃO INTRAURBANA E OS AGENTES PRODUTORES DO ESPAÇO

A ocupação do território araguarino tem início no ano de 1823 e está relacionada ao processo de interiorização do povoamento no país. Araguari não possui uma conformação espacial com características de assentamento urbano até os anos de 1864, quando se consolida como o aldeamento Arraial de Ventania (figura 32).

---

<sup>174</sup> In: Idem.



**Figura 31:** Diagramas de conformação da estrutura intraurbana de Araguari, Minas Gerais. Elaboração: Autora, 2016.







Mais tarde, em 1884 é emancipada como vila (Brejo Alegre) e passa a assumir contornos mais urbanos (figura 8). Neste primeiro período o principal agente produtor do espaço é atividade migratória impulsionada por sua implantação em um ponto estratégico do eixo de exploração do interior – hoje denominado eixo de integração São Paulo – Brasília (figura 33).

A partir de sua emancipação, o aldeamento desenvolve-se nos moldes da cidade colonial brasileira do século XVI<sup>175</sup> seguindo a tradição urbanística portuguesa, assentando-se ao longo do curso d'água e obedecendo a uma ordem formal organizada em torno do espaço religioso (Igreja Matriz e Igreja do Rosário) e dos equipamentos políticos, principais agentes da produção do espaço neste período, sendo elevada à categoria de cidade em 1888<sup>176</sup>.

No ano de 1896 há a inserção do transporte ferroviário em Araguari com a implantação da sede da Companhia Mogiana, o que potencializa a expansão do tecido ao sul do núcleo inicial, que passa a abrigar atividades

---

<sup>175</sup> Ver TEIXEIRA, 2004, p.24;

<sup>176</sup> In: CORRÊA, 2013, p.40-41;

industriais e tem seu comércio dinamizado. Além disso, há a elaboração do primeiro Projeto de Expansão Urbana, criado pelo engenheiro chefe da companhia, Archilles Vidulich<sup>177</sup>, que define eixos de crescimento para a cidade.

Já em 1906 é implantada a Estrada de Ferro Goyaz, que se torna um atrativo migratório e promove a consolidação da porção oeste da cidade, sobretudo através da criação da Vila Goyaz – um conjunto de habitações de mesma tipologia edilícia, destinadas à moradia de funcionários da ferrovia – o primeiro conjunto habitacional da cidade.

Posteriormente, há a implantação da Vila Operá-

ria<sup>178</sup>, que juntamente com a Vila Goyaz forma o primeiro bairro periférico da cidade, que se consolida como um subcentro comercial da época. No período entre 1888 e 1945, os principais agentes produtores são o transporte ferroviário e a atividade industrial<sup>179</sup>.

Os anos entre 1945 e 1990 são marcados pela expansão da cidade para além dos limites do plano de Vidulich. Nesse período, o crescimento urbano é impulsionado principalmente pela criação de novos bairros residenciais, sendo que 23 deles foram implantados entre as décadas de 1950 e 1970.

Entre 1965 e 1967 há a inserção da Vila Paraíso, o primeiro conjunto da COHAB-MG que empreendeu outros 4 conjuntos na cidade, originando alguns dos bairros mencionados já que foram implantados em áreas dis-

---

<sup>177</sup> Uma pesquisa mais aprofundada sobre o plano é encontrada em Corrêa (2013);

---

<sup>178</sup> Acredita-se que foi instalada por volta do ano de 1942 por Manoel da Cruz Póvoa, importante industriário da época. Ao implantar às margens da Ferrovia Mogiana um conjunto de indústrias como cerâmica, serraria e marcenaria – as Indústrias Serrador – este empresário construiu também um conjunto de habitações destinadas ao abrigo de seus funcionários, chamada (literalmente) de Vila Operária, que originou o Bairro dos Industriários (Barbosa, 2008 p.10 apud Corrêa, 2013 p.45);

<sup>179</sup> In: CORRÊA, 2013, p.44-45;

tantes do tecido consolidado. O principal agente da época é, portanto, o setor da construção civil através de loteamentos residenciais<sup>180</sup>.

Devido à grave crise econômica da década de 1990, a expansão da mancha urbana deu-se mais timidamente, havendo a abertura de poucos loteamentos e a implantação de poucas CHIS até o ano de 2008.

De 2009 em diante, há um novo ciclo de expansão impulsionado predominantemente pela implantação de conjuntos através do programa Minha Casa Minha Vida, totalizando 15 empreendimentos que abrangem desde conjuntos de interesse social até conjuntos do segmento econômico (faixa 2) com parcelas de interesse po-

---

<sup>180</sup> In: Ibidem, p.47

pular. Entre 1990 e 2015 observa-se que o principal agente na produção da cidade é novamente a construção civil financiada com recursos do Governo Federal<sup>181</sup>.

## A DISTRIBUIÇÃO DOS CONJUNTOS DE HIS NA MANCHA URBANA

A partir da década de 1960 os conjuntos habitacionais passam a impactar na configuração da estrutura intraurbana de Araguari. Ainda que não seja o único agente de produção desse espaço, a interação entre o poder público e o setor da construção civil protagoniza um papel definidor no processo de expansão do tecido urbano da cidade, sobretudo no recente período entre 2009 e 2015.

Apurou-se junto à Secretaria de Planejamento Orçamento e Habitação de Araguari a existência de 27 conjuntos habitacionais dedicados integral ou parcialmente ao atendimento à população de baixa renda, e 2 conjuntos em fase de aprovação com implantação prevista para 2017. Do total de CHIS produzidos, 3 foram implantadas entre os anos de 1930 e 1963, 9

---

<sup>181</sup> In: Idem

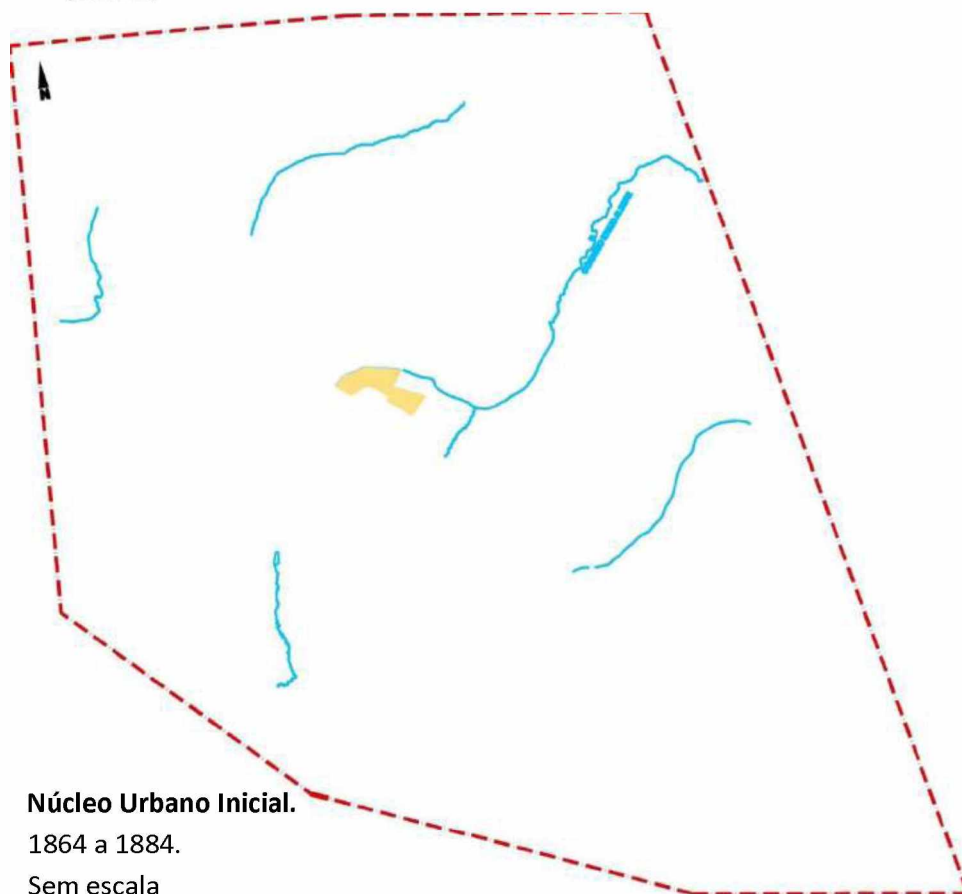
LEGENDA 1 - LOCALIZAÇÃO DOS CONJUNTOS DE HIS NA MANCHA URBANA DE ARAGUARI-MG

- |   |   |  |  |
|---|---|--|--|
| □ A - VILA OPERÁRIA - 1900 (MOGIANA)            | 6 - ALVORADA I - 2004 (COHAB-MG)        | (MCMV)                                     | 20 - PORTAL DOS IPÊS II - 2014 (MCMV)            |
| □ B - VILA GOYAZ - 1930 (EF GOYAZ)              | 7 - ALLAN KARDEC - 2007 (COHAB-MG)      | 14 - *PORTAL DO CERRADO II - 2012 (MCMV)   | 21 - BELA SUÍÇA III - 2014 (MCMV)                |
| ○ C - EDIFÍCIO DOS BANCÁRIOS - 1954/1963 (IAPB) | 8 - ALVORADA II - 2009 (COHAB-MG)       | 15 - *BELA SUÍÇA I - 2012 (MCMV)           | 22 - CANAÃ - 2014 (VERIFICAR) (MCMV)             |
| □ 1 - VILA PARAÍSO - 1965 (COHAB-MG)            | 9 - PORTAL DE FÁTIMA I - 2009 (MCMV)    | 16 - BELA SUÍÇA II - 2013 (MCMV)           | 23 - JACARANDÁS - 2015 (EM APROVAÇÃO) (MCMV)     |
| □ 2 - CHAMCIA - 1976 (PMA)                      | 10 - MONTE MORIÁ I - 2009 (MCMV)        | 17 - PORTAL DOS IPÊS I - 2013 (MCMV)       | 24 - NOVA JERUSALÉM - 2015 (EM APROVAÇÃO) (MCMV) |
| □ 3 - VILA GUTIERREZ - 1980 (CEMIG)             | 11 - *PORTAL DE FÁTIMA II - 2010 (MCMV) | 18 - SOLAR PARQUE BELA VISTA - 2013 (MCMV) | (* )conjuntos com mistos, com cotas sociais      |
| □ 4 - CONJUNTO MAUÁ - 1981 (PMA)                | 12 - MONTE MORIÁ II - 2010 (MCMV)       | 19 - *PORTAL DO CERRADO III - 2014 (MCMV)  |  |
| □ 5 - OURO VERDE - 1990 (COHAB-MG)              | 13 - *PORTAL DO CERRADO I - 2010        |  |  |

LEGENDA 2 - EXPANSÃO DO TECIDO URBANO POR PERÍODO (ANOS)

- |             |             |  |
|-------------|-------------|--|
| 1864 - 1884 | 1970 - 1990 | limite do plano de expansão de Archiles Vidulich - elaborado por volta de 1896 |
| 1884 - 1900 | 1990 - 2009 | linha férrea   |
| 1900 - 1950 | 2009 - 2014 | perímetro urbano atual   |
| 1950 - 1970 | 2015        |  |

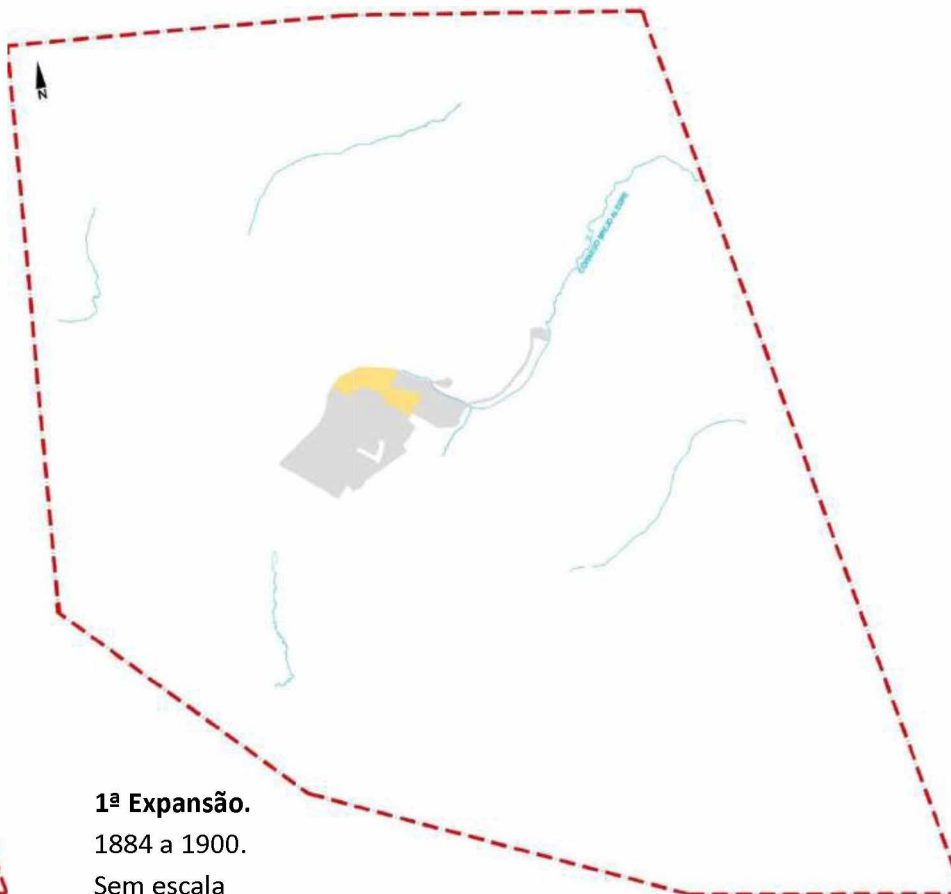
Figura 34: Mapas de evolução da mancha urbana x localização dos CHIS. 1864-1884 e 1884-1900. Fonte mapa base: PMA. Adaptação: Autora, 2016.



**Núcleo Urbano Inicial.**

1864 a 1884.

Sem escala



**1ª Expansão.**

1884 a 1900.

Sem escala

conjuntos entre 1967 e 2007, e 15 implantações foram realizadas entre 2009 e 2015.

Conforme já colocado, o primeiro conjunto popular implantado na cidade foi a Vila Goyaz, por volta de 1930, em função da inserção da Estrada de Ferro Goyaz. Posteriormente, por volta de 1942, implanta-se às margens da Ferrovia Mogiana a Vila Operária, que constituía moradia para funcionários de indústrias de cerâmica e marcenaria ali locadas, cujo conjunto arquitetônico e urbanístico original foi suprimido com a demolição da Estação Ferroviária<sup>182</sup>. Tais conjuntos expandem os limites do centro urbano original na direção oeste, dando origem ao atual Bairro Goiás e ao Bairro dos Industriários, restando hoje pouquíssimos exemplares arquitetô-

---

<sup>182</sup> In: SOUZA & SOARES, 2010, p. 51;

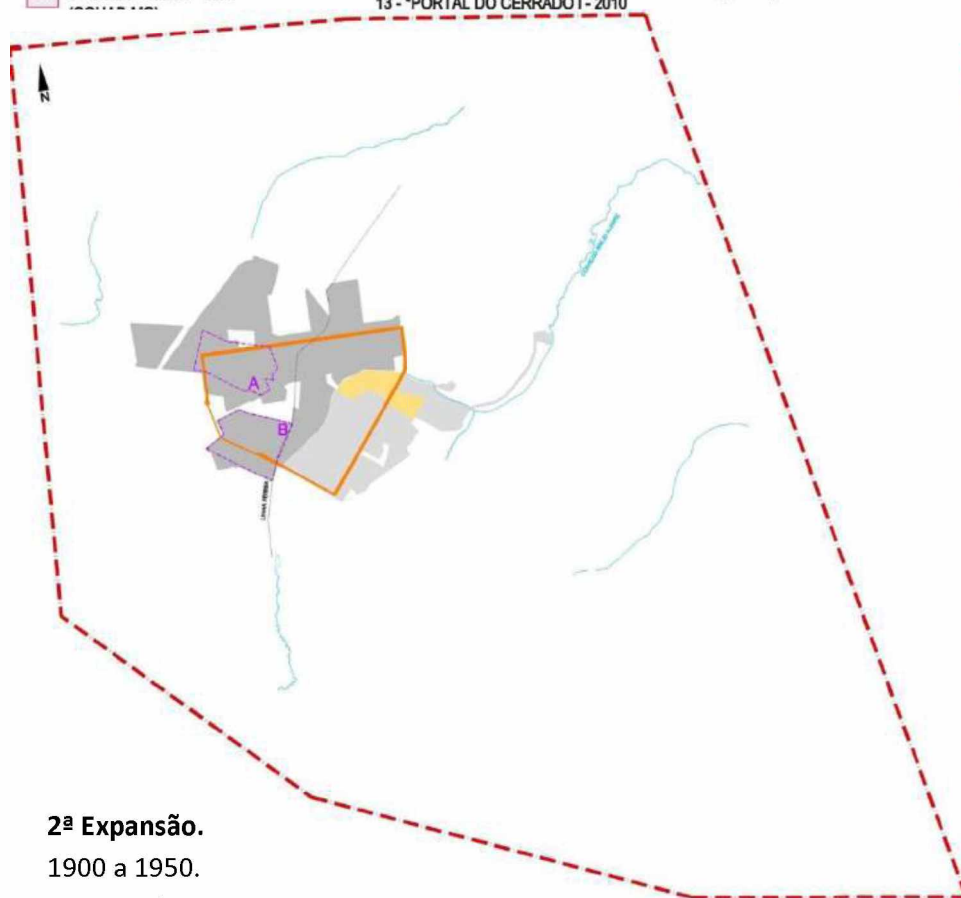
nicos (figura 35).

O Edifício dos Bancários - projetado em 1954 e construído em 1963 com recursos do Instituto de Aposentadoria e Pensão dos Bancários (IAPB) - constitui um exemplo único na cidade do modelo habitacional difundido pelos IAPs, conectando Araguari ao cenário nacional. No entanto, sua implantação dá-se no tecido consolidado do centro da cidade e suas características são demasiadamente diferentes dos demais conjuntos nela produzidos (figura 35).

A partir de 1964 com a criação do BNH, a produção de HIS fica a cargo da COHAB-MG e de alguns programas municipais tais como a Cooperativa Habitacional de Mutuários de Araguari (CHAMCIA), de 1976, e a Sociedade Comunitária de Habitação Popular, de 1988, através do Programa Nacional de Mutirões Habitacionais, com recursos da Caixa Econômica Federal. Neste período insere-se na cidade uma modalidade habitacional muito específica denominada Vila Operadora Gutierrez, em 1980 (figura 36).

LEGENDA 1 - LOCALIZAÇÃO DOS CONJUNTOS DE HIS NA MANCHA URBANA DE ARAGUARI-MG

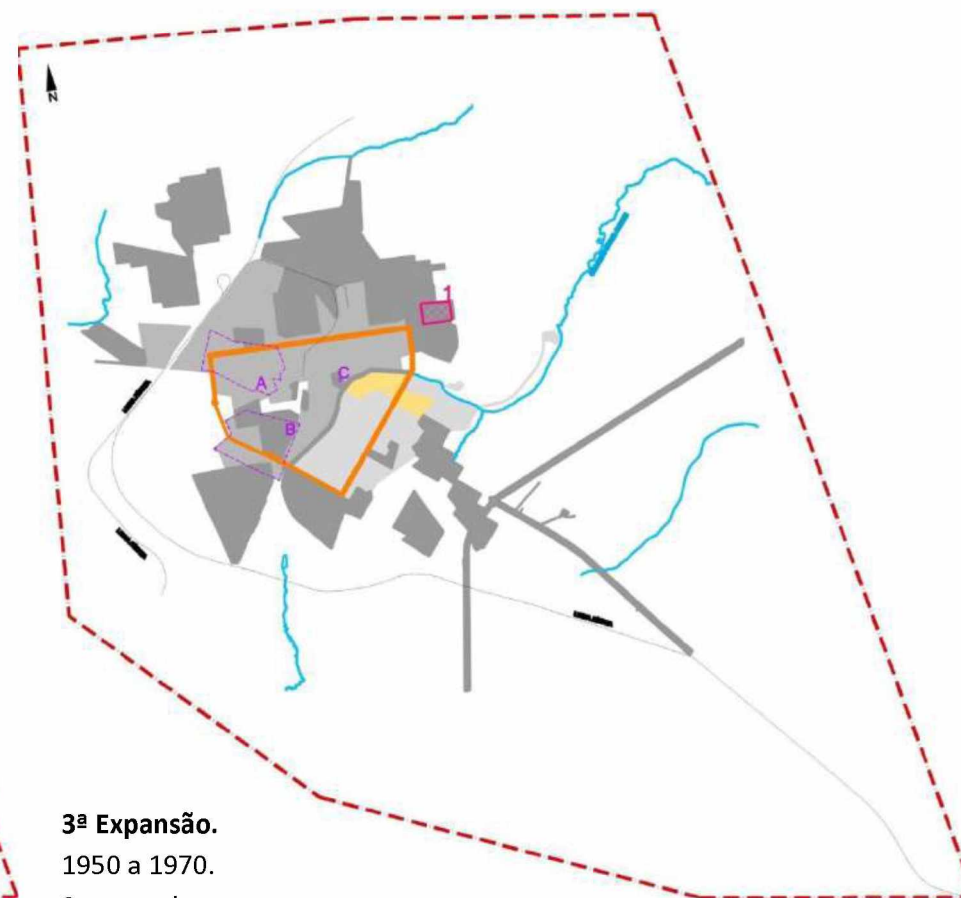
- |   |  |  |
|---|--|--|
| □ A - VILA OPERÁRIA - 1900 (MOGIANA)            | 6 - ALVORADA I - 2004 (COHAB-MG) (MCMV)    | 20 - PORTAL DOS IPÊS II - 2014 (MCMV)            |
| □ B - VILA GOYAZ - 1930 (EF GOYAZ)              | 7 - ALLAN KARDEC - 2007 (COHAB-MG)         | 21 - BELA SUÍÇA III - 2014 (MCMV)                |
| □ C - EDIFÍCIO DOS BANCÁRIOS - 1954/1963 (IAPB) | 8 - ALVORADA II - 2009 (COHAB-MG)          | 22 - CANAÃ - 2014 (VERIFICAR) (MCMV)             |
| □ 1 - VILA PARAÍSO - 1965 (COHAB-MG)            | 9 - PORTAL DE FÁTIMA I - 2009 (MCMV)       | 23 - JACARANDÁS - 2015 (EM APROVAÇÃO) (MCMV)     |
| □ 2 - CHAMCIA - 1976 (PMA)                      | 10 - MONTE MORIÁ I - 2009 (MCMV)           | 24 - NOVA JERUSALÉM - 2015 (EM APROVAÇÃO) (MCMV) |
| □ 3 - VILA GUTIERREZ - 1980 (CEMIG)             | 11 - *PORTAL DE FÁTIMA II - 2010 (MCMV)    | (*) conjuntos com mistos, com cotas sociais      |
| □ 4 - CONJUNTO MAUÁ - 1981 (PMA)                | 12 - MONTE MORIÁ II - 2010 (MCMV)          |  |
| □ 5 - OURO VERDE - 1990                         | 13 - *PORTAL DO CERRADO I - 2010           |  |
|   | 14 - *PORTAL DO CERRADO II - 2012 (MCMV)   |  |
|   | 15 - *BELA SUÍÇA I - 2012 (MCMV)           |  |
|   | 16 - BELA SUÍÇA II - 2013 (MCMV)           |  |
|   | 17 - PORTAL DOS IPÊS I - 2013 (MCMV)       |  |
|   | 18 - SOLAR PARQUE BELA VISTA - 2013 (MCMV) |  |
|   | 19 - *PORTAL DO CERRADO III - 2014 (MCMV)  |  |



**2ª Expansão.**  
1900 a 1950.  
Sem escala

LEGENDA 2 - EXPANSÃO DO TECIDO URBANO POR PERÍODO (ANOS)

- |             |             |  |
|-------------|-------------|--|
| 1864 - 1884 | 1970 - 1990 | limite do plano de expansão de Archiles Vidulich - elaborado por volta de 1896 |
| 1884 - 1900 | 1990 - 2009 | linha férrea   |
| 1900 - 1950 | 2009 - 2014 | perímetro urbano atual   |
| 1950 - 1970 | 2015        |  |



**3ª Expansão.**  
1950 a 1970.  
Sem escala

**Figura 35:** Mapas de evolução da mancha urbana x localização dos CHIS. 1900-1950 e 1950-1970. Fonte mapa base: PMA. Adaptação: Autora, 2016.



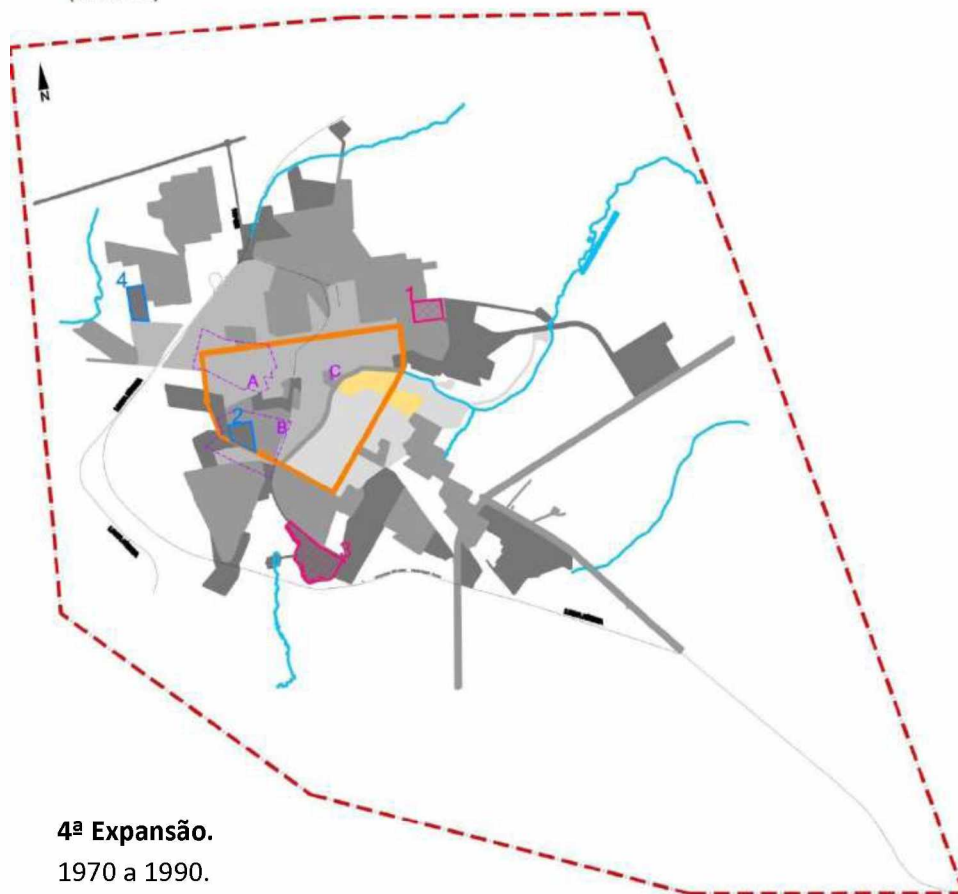
LEGENDA 1 - LOCALIZAÇÃO DOS CONJUNTOS DE HIS NA MANCHA URBANA DE ARAGUARI-MG

- |   |  |   |   |
|---|--|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>A - VILA OPERÁRIA - 1900 (MOGIANA)</li> <li>B - VILA GOYAZ - 1930 (EF GOYAZ)</li> <li>C - EDIFÍCIO DOS BANCÁRIOS - 1954/1963 (IAPB)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>6 - ALVORADA I - 2004 (COHAB-MG)</li> <li>7 - ALLAN KARDEC - 2007 (COHAB-MG)</li> <li>8 - ALVORADA II - 2009 (COHAB-MG)</li> <li>9 - PORTAL DE FÁTIMA I - 2009 (MCMV)</li> <li>10 - MONTE MORIÁ I - 2009 (MCMV)</li> <li>11 - *PORTAL DE FÁTIMA II - 2010 (MCMV)</li> <li>12 - MONTE MORIÁ II - 2010 (MCMV)</li> <li>13 - *PORTAL DO CERRADO I - 2010 (MCMV)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>14 - *PORTAL DO CERRADO II - 2012 (MCMV)</li> <li>15 - *BELA SUÍÇA I - 2012 (MCMV)</li> <li>16 - BELA SUÍÇA II - 2013 (MCMV)</li> <li>17 - PORTAL DOS IPÊS I - 2013 (MCMV)</li> <li>18 - SOLAR PARQUE BELA VISTA - 2013 (MCMV)</li> <li>19 - *PORTAL DO CERRADO III - 2014 (MCMV)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>20 - PORTAL DOS IPÊS II - 2014 (MCMV)</li> <li>21 - BELA SUÍÇA III - 2014 (MCMV)</li> <li>22 - CANAÃ - 2014 (VERIFICAR) (MCMV)</li> <li>23 - JACARANDÁS - 2015 (EM APROVAÇÃO) (MCMV)</li> <li>24 - NOVA JERUSALÉM - 2015 (EM APROVAÇÃO) (MCMV)</li> </ul> <p>(* )conjuntos com mistos, com cotas sociais</p> |
|---|--|---|---|

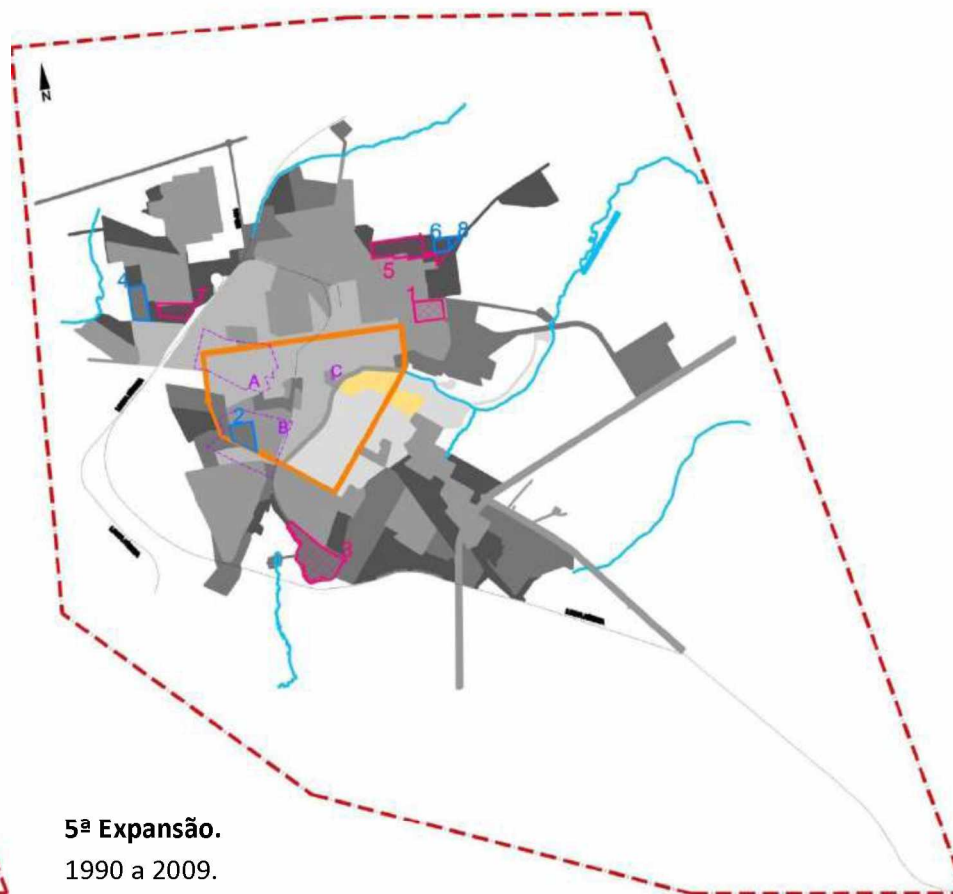
LEGENDA 2 - EXPANSÃO DO TECIDO URBANO POR PERÍODO (ANOS)

- |             |             |  |
|-------------|-------------|--|
| 1864 - 1884 | 1970 - 1990 | <ul style="list-style-type: none"> <li>limite do plano de expansão de Archiles Vidulich - elaborado por volta de 1896</li> <li>linha férrea</li> <li>perímetro urbano atual</li> </ul> |
| 1884 - 1900 | 1990 - 2009 |  |
| 1900 - 1950 | 2009 - 2014 |  |
| 1950 - 1970 | 2015        |  |
|             |             |  |

Figuras 36: Mapas de evolução da mancha urbana x localização dos CHIS. 1970-1990 e 1990-2009. Fonte mapa base: PMA. Adaptação: Autora, 2016.



**4ª Expansão.**  
1970 a 1990.  
Sem escala



**5ª Expansão.**  
1990 a 2009.  
Sem escala

Segundo Guerra (2008), uma Vila Operadora é um tipo de conjunto habitacional destinado geralmente aos operários do setor hidroelétrico, possuindo características de aldeamento, quando implantadas fora do perímetro urbano, ou características de bairro habitacional, quando inseridas na cidade. No geral, estas vilas contemplam uma parcela da população de baixa renda (0 a 3 salários mínimos), de forma que acredita-se ser pertinente a leitura desta modalidade habitacional enquanto HIS. No caso específico da Vila Gutierrez, o uso desta definição é reforçado pelos padrões tipológicos das edificações<sup>183</sup>, que possuem características compati-

---

<sup>183</sup> Estes padrões tipológicos referem-se à área das células habitacionais (que geralmente não ultrapassam os 50m<sup>2</sup>), aos tipos de materiais utilizados (alvenaria auto-portante em tijolos cerâmicos, telhas cerâmicas ou em fibrocimento, piso em cimento queimado, etc.), à volumetria (no geral, retangular com cobertura em duas águas de telhado). Estes padrões foram rela-

veis às dos CHIS analisados.

Até 2009 as implantações se deram de maneira mais pulverizada no território, variando entre a região nordeste, noroeste e sudeste da cidade (figura 36). De 2009 em diante, toda a produção habitacional com interesses sociais acontece através do programa Minha Casa Minha Vida do Governo Federal, havendo um aumento significativo na oferta de habitações, tanto em relação ao número de conjuntos construídos quanto em relação a seu tamanho e densidade.

Como já colocado, das 27 implantações empreendidas na cidade desde os anos de 1900, 15 correspondem a este programa. O que se observa é que tais implantações estão mais concentradas ao norte e a sudeste na malha urbana, impulsionando a construção de bairros inteiros (figura 37)<sup>184</sup>.

---

cionados através de visitas “in loco”, que possibilitaram tais comparações por meio da observação de semelhanças entre os conjuntos analisados (CORRÊA, 2013).

<sup>184</sup> In: CORRÊA, 2015 p.6-7.

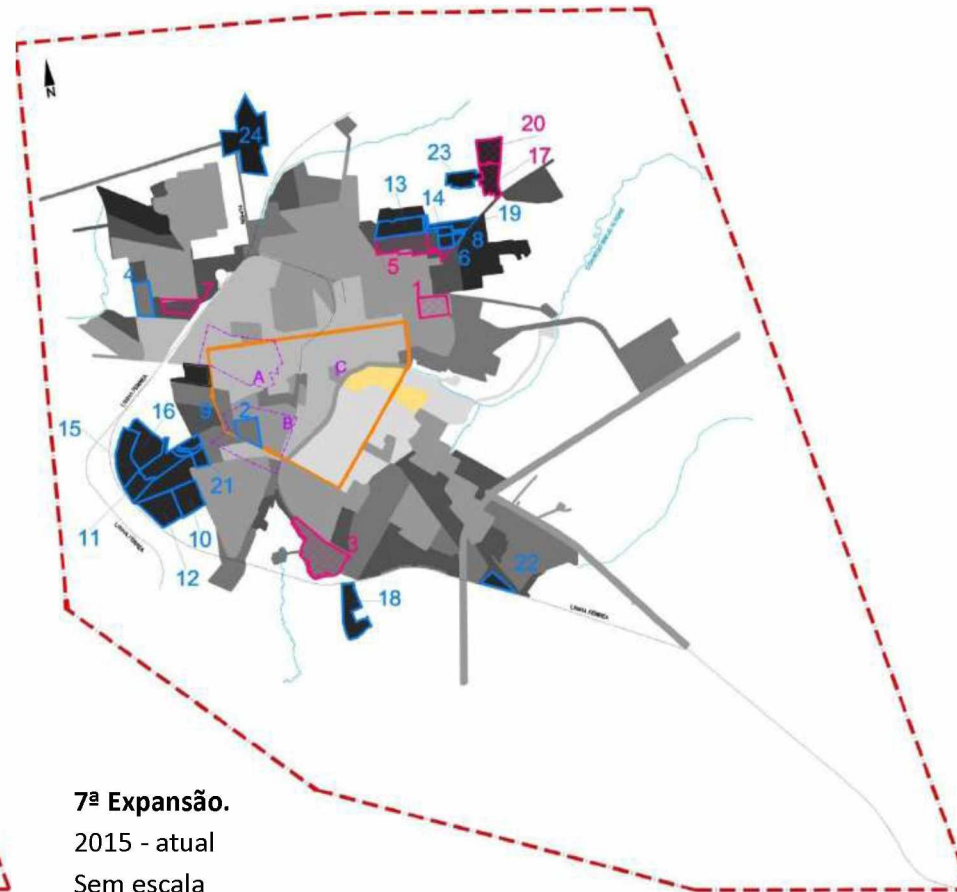
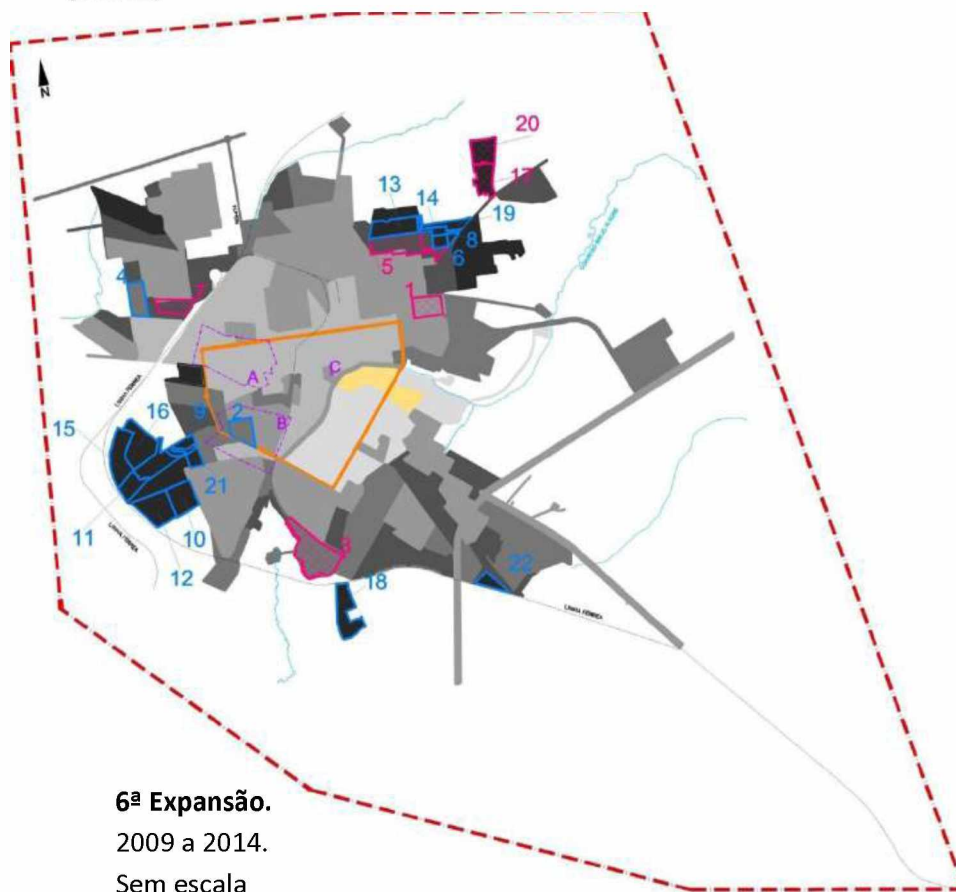
LEGENDA 1 - LOCALIZAÇÃO DOS CONJUNTOS DE HIS NA MANCHA URBANA DE ARAGUARI-MG

- |   |   |   |
|---|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>A - VILA OPERÁRIA - 1900 (MOGIANA)</li> <li>B - VILA GOYAZ - 1930 (EF GOYAZ)</li> <li>C - EDIFÍCIO DOS BANCÁRIOS - 1954/1963 (IAPB)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>6 - ALVORADA I - 2004 (COHAB-MG)</li> <li>7 - ALLAN KARDEC - 2007 (COHAB-MG)</li> <li>8 - ALVORADA II - 2009 (COHAB-MG)</li> <li>9 - PORTAL DE FÁTIMA I - 2009 (MCMV)</li> <li>10 - MONTE MORIÁ I - 2009 (MCMV)</li> <li>11 - *PORTAL DE FÁTIMA II - 2010 (MCMV)</li> <li>12 - MONTE MORIÁ II - 2010 (MCMV)</li> <li>13 - *PORTAL DO CERRADO I - 2010</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>(MCMV)</li> <li>14 - *PORTAL DO CERRADO II - 2012 (MCMV)</li> <li>15 - *BELA SUÍÇA I - 2012 (MCMV)</li> <li>16 - BELA SUÍÇA II - 2013 (MCMV)</li> <li>17 - PORTAL DOS IPÊS I - 2013 (MCMV)</li> <li>18 - SOLAR PARQUE BELA VISTA - 2013 (MCMV)</li> <li>19 - *PORTAL DO CERRADO III - 2014 (MCMV)</li> </ul> |
|---|---|---|

LEGENDA 2 - EXPANSÃO DO TECIDO URBANO POR PERÍODO (ANOS)

- |  |   |  |
|--|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>20 - PORTAL DOS IPÊS II - 2014 (MCMV)</li> <li>21 - BELA SUÍÇA III - 2014 (MCMV)</li> <li>22 - CANAÃ - 2014 (VERIFICAR) (MCMV)</li> <li>23 - JACARANDÁS - 2015 (EM APROVAÇÃO) (MCMV)</li> <li>24 - NOVA JERUSALÉM - 2015 (EM APROVAÇÃO) (MCMV)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>1864 - 1884</li> <li>1884 - 1900</li> <li>1900 - 1950</li> <li>1950 - 1970</li> <li>1970 - 1990</li> <li>1990 - 2009</li> <li>2009 - 2014</li> <li>2015</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>limite do plano de expansão de Archiles Vidulich - elaborado por volta de 1896</li> <li>linha férrea</li> <li>perímetro urbano atual</li> </ul> |
|--|---|--|

**Figuras 37:** Mapas de evolução da mancha urbana x localização dos CHIS. 1970-1990 e 1990-2009. Fonte mapa base: PMA. Adaptação: Autora, 2016.



Observando da última implantação (conjunto Nova Jerusalém) para a primeira (Vila Operária Mogiana), não se pode deixar de notar as similaridades: a estreita relação entre a localização dos conjuntos e as bordas da cidade (em cada época), e entre a sua implantação sempre ao lado de um grande vazio urbano inicial, com consolidação de um tecido urbano adjacente nos anos que se seguem.

Neste sentido, os mapas do processo de expansão da mancha urbana de Araguari demonstram o papel dos CHIS como vetores de expansão territorial desde sua origem até os dias atuais, conformando a paisagem periférica da cidade.

## **3.2 O ESPAÇO LIVRE PÚBLICO NA PRODUÇÃO HABITACIONAL ARAGUARINA**

Analizou-se o quadro da produção dos espaços livres públicos habitacionais de Araguari através da avaliação dos projetos urbanísticos de cinco CHIS, aprovados por sua Prefeitura Municipal (PMA) e produzidos entre os anos de 1965 e 2015, a fim de compreender o papel da legislação urbanística em sua proposta projetual e em sua constituição atual.

Seguiu-se o método comparativo verificando, critério a critério, as propostas do projeto urbanístico aprovado e a situação atual da implantação de cada conjunto avaliado. Iniciou-se pela definição dos critérios que nortearam a escolha dos estudos de caso, pela descrição da inserção de cada conjunto na cidade e pela caracterização de suas propostas projetuais e perfis de implantação, a fim descrever o universo dos objetos.

Para a avaliação do Sistema de Espaços Livres Públicos, selecionou-se cinco critérios de análise baseados na disciplina do Desenho Urbano, discutidos no Capítulo 2, sendo: 1 - Parâmetros Projetuais; 2 - Desenho; 3 – Condições de Uso. Buscou-se comparar o que a legislação estabelece como requisito mínimo obrigatório, o que o projeto propõe, e se a situação atual das implantações atende a estes critérios.

## ➤ **CRITÉRIOS PARA A ESCOLHA DOS ESTUDOS DE CASO**

A partir do estudo da conformação intraurbana de Araguari com base nas implantações dos CHIS, buscou-se orientar a escolha dos estudos de caso visando representar o quadro das transformações projetuais dos espaços livres na pro-

dução habitacional da cidade, definindo-se como critérios:

- 1 - Que as implantações dos conjuntos possuíssem relação com o processo de expansão do tecido urbano;
- 2 - Que os projetos dos conjuntos tenham sido produzidos em períodos de transformação na legislação urbanística federal, estadual ou municipal;
- 3 - Que os conjuntos possuíssem um padrão morfológico distinto em relação ao tecido tradicional da cidade;
- 4 - Que os conjuntos fossem produzidos por programas de interesse social, nacionais ou locais, para famílias com renda média entre 1 e 3 salários mínimos;
- 5 - Que os conjuntos possuíssem diferentes condições de forma, configuração e distribuição dos espaços livres públicos;

➤ **LOCALIZAÇÃO NA CIDADE**

No estudo da distribuição dos CHIS na cidade, demonstrado no item 3.1 deste capítulo, fica clara a relação entre tais implantações e a expansão do tecido urbano araguarino. Conforme se observa na figura 38, os com





Figura 38: Inserção dos estudos de caso na cidade. Fonte da imagem: Google Earth. Adaptação: Autora, 2016

juntos escolhidos estão inseridos num contexto de borda urbana que tem como principais interfaces os enclaves urbanos representados pela ferrovia e pelos grandes vazios não urbanizados que conformam sua periferia.

O conjunto 1, representado pela COHAB Vila Paraíso, está inserido no bairro Paraíso na região Nordeste, a cerca de 2,4 km do centro. O conjunto 2, representado pela Vila Operadora Gutierrez, está inserido no bairro Gutierrez na região Sul, a cerca de 3 km do centro. O conjunto 3, representado pela COHAB Ouro Verde, está inserido no bairro Ouro Verde na região Nordeste, a cerca de 2,8 km do centro.

O conjunto 4, representado pela COHAB Allan Kardec, está inserido no bairro São Sebastião,



na região Noroeste, a 5,8 km do centro. O conjunto 5, representado pelo MCMV Vila dos Ipês I e II. está inserido no bairro Parque dos Verdes na região Noroeste, a 4,7 km do centro.

➤ **CARACTERIZAÇÃO DAS PROPOSTAS E PERFIL DAS IMPLANTAÇÕES**

**COHAB VILA PARAÍSO**

**a) Projeto aprovado:**

A Vila Paraíso foi projetada pela COHAB-MG com recursos do BNH. Aprovado pela PMA em 1966 e implantado em 1967<sup>185</sup>, foi o primeiro conjunto deste tipo em Araguari. Acredita-se que sua aprovação foi normatizada pelas leis: Decreto-Lei Federal nº58/37 (Loteamento e Venda de Terrenos); Lei Federal nº271/67 (Loteamento Urbano); Lei Estadual nº7364/64 (Casas para o Povo); Lei Municipal nº45/48 (Construções Pro

---

<sup>185</sup> Segundo técnicos da Secretaria de Planejamento, Orçamento e Habitação da PMA os registros originais foram perdidos, mas estas seriam as datas estimadas da aprovação e da implantação. Não foi possível identificar o profissional autor do projeto;



letárias de Belo Horizonte); Lei Municipal nº61/30 (Construção e Conservação dos Passaios de Belo Horizonte).

A figura 39 trata da fotografia do único registro disponível na PMA acerca da proposta projetual original da Vila Paraíso. Trata-se apenas da cópia de uma planta baixa, feita em 1985 pelo setor de cadastro já que os originais foram perdidos.

#### **b) Implantação atual**

Hoje o conjunto é delimitado pelas avenidas Mato Grosso e Dr. Oswaldo Pieruccetti e pelas ruas São José e Rua Leopoldo Fernandes. Apesar de ainda possuir características de borda urbana, seu entorno imediato atual possui eixos de comércio e serviços consolidados, conformados

pelas avenidas Minas Gerais e Mato Grosso e pela Rua São José, que constitui uma centralidade local. Há oferta de serviços bastante diversificados como abastecimento de automóveis, hotelaria e suprimentos, atraindo um importante fluxo de pessoas e mercadorias (figura 40).

Além disso, o conjunto e suas imediações possuem importantes equipamentos urbanos de saúde, educação, segurança e transporte, apresentando certo protagonismo na dinâmica urbana, já que tais equipamentos atraem um fluxo de pessoas em escala global. Em termos de equipamentos públicos, no entanto, há no entorno uma deficiência na oferta de instituições e áreas voltadas para cultura, lazer e recreação (figura 40).

Em relação à ocupação, o entorno apresenta adensamento considerável nas direções leste e sul, mas possui uma porcentagem substancial de vazios urbanos privados nas direções norte e oeste. Quanto às conexões, o conjunto é margeado por importantes eixos de circulação da cidade, tanto no sentido leste-oeste (Av. Mato Grosso) quanto no sentido norte-sul (Av. Dr. Oswaldo Pieruccetti e Av. Minas Gerais).





Figura 40: Inserção do CHIS Vila Paraíso no entorno imediato, no bairro Paraíso. Fonte da imagem: Google Earth. Adaptação: Autora, 2016

Quanto aos acessos, há bastante oferta para pedestres e automóveis, sendo o principal acesso desde a Av. Mato Grosso a Rua São José, centralidade local (figura 41).



**Figura 41:** Rua São José, acesso ao CHIS Vila Paraíso desde a Av. Mato Grosso. Foto: Autora, 2016.

## **VILA OPERADORA GUTIERREZ**

**a) Projeto aprovado:**

A Vila Gutierrez foi projetada pela Construtora Andrade Gutierrez<sup>186</sup>, com recursos da CEMIG, e teve seu projeto aprovado pela PMA em 1980. Foi implantada em 1981 e trata-se de uma Vila Operadora destinada à moradia dos funcionários que atuaram na construção da Usina Hidrelétrica de Emborcação, sobre o Rio Paranaíba. Sua aprovação foi normatizada pelas leis: Lei Federal nº 6766/79 (Parcelamento do Solo); Lei Municipal nº 1640/74 (Código de Obras de Araguari); Lei Municipal nº 2021/81 (altera o Código de Obras de Araguari).

A figura 42 mostra o registro fotográfico do projeto original encontrado na prefeitura. O mesmo é composto por uma prancha única que traz a planta baixa do conjunto, um esquema simplificado da implantação das tipologias arquitetônicas no lote padrão e um quadro de áreas. Como o projeto foi aprovado após a LF 6766/79, provavelmente houve a elaboração de um Memorial Descritivo com as informações complementares para fins de aprovação do loteamento. No entanto, não foram encontrados registros deste documento nos arquivos da PMA.

---

<sup>186</sup> Arquitetos Roberto Pinto Manata e José Carlos Loender de Castro;



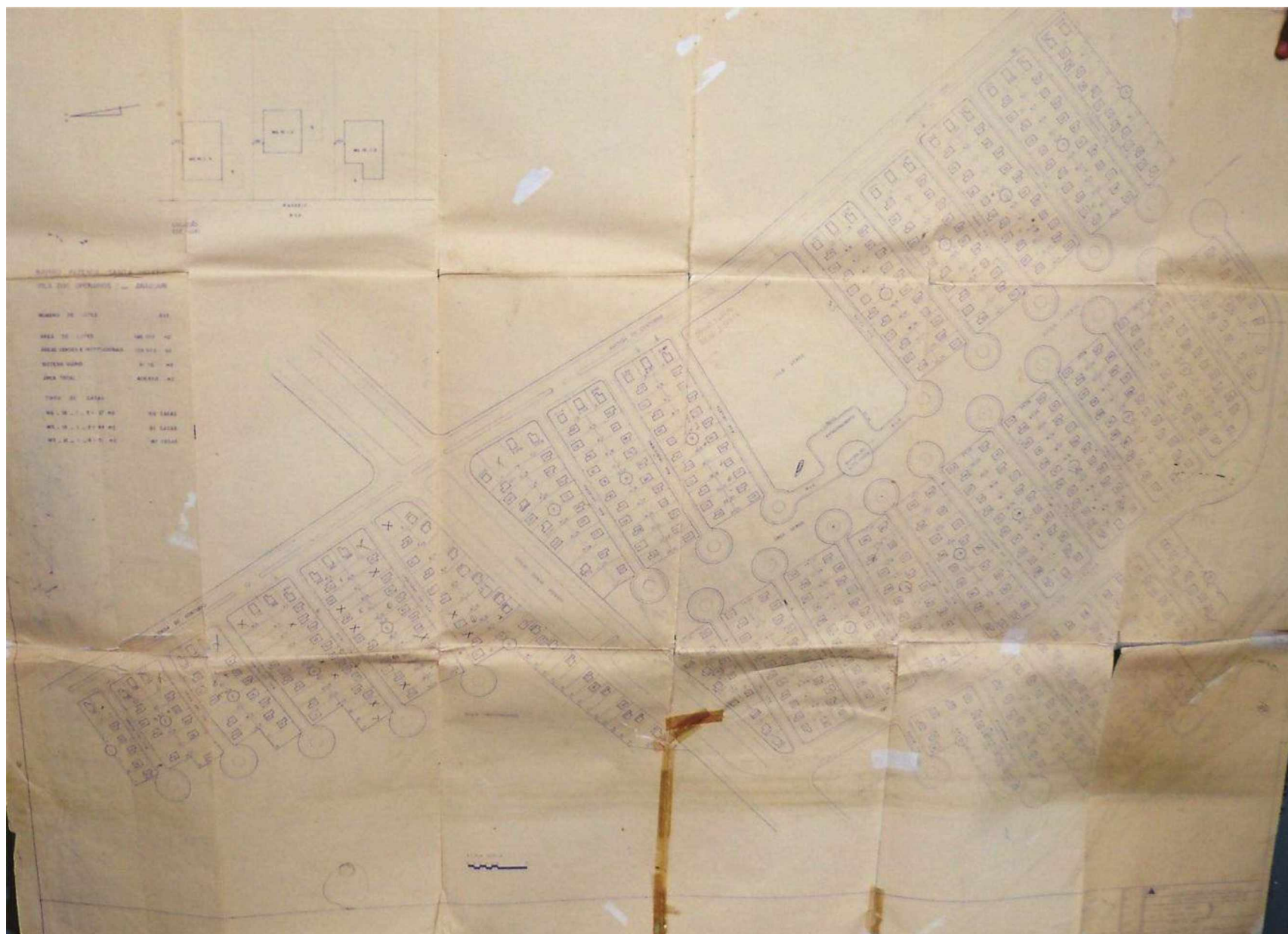


Figura 42: Fotografia do projeto original do CHIS Vila Gutierrez. Fonte da imagem: PMA. Fotografia: Autora, 2016.



## **b) Implantação atual**

Atualmente, o conjunto é delimitado pela Av. Batalhão Mauá / Contorno, pela Rua Quaresmeira / das Hortências, pelas ruas Um e Dois, por uma Área de Preservação Permanente e pela linha férrea da FCA. Seu entorno imediato é predominantemente residencial, possuindo um comércio local restrito e oferta de serviços pouco



**Figura 43:** Av. Batalhão Mauá/do Contorno, acesso ao CHIS Vila Gutierrez. Foto: Autora, 2016.

diversificados, concentrados basicamente nas avenidas Minas Gerais e Batalhão Mauá / do Contorno (figura 44).

Quanto aos equipamentos urbanos, as instituições de educação e saúde são voltadas ao atendimento local, enquanto as áreas voltadas ao esporte e lazer (quadras e clubes) são utilizadas pela cidade toda, o que atrai certo fluxo de pessoas. O maior equipamento existente na área é o Aeroporto Santos Dumont, que é utilizado apenas para a prática de esportes radicais (figura 44).

A ocupação é bastante densa nas direções noroeste e sudoeste, enquanto nas áreas a sudeste e nordeste do conjunto a ocupação vai de rarefeita a inexistente, reforçando as características de borda urbana. Em relação aos acessos, o conjunto apresenta certo isolamento, mas conecta-se a dois eixos de circulações importantes na cidade conformados pelas avenidas Minas Gerais e Batalhão Mauá / do Contorno. A oferta de acessos para pedestres e veículos desde as áreas consolidadas da cidade são variadas, sendo os principais pontos de entrada as avenidas (figura 43).



Figura 44: Inserção do CHIS Vila Gutierrez no entorno imediato, no bairro Gutierrez. Fonte da imagem: Google Earth. Adaptação: Autora, 2016.

## **COHAB OURO VERDE**

### **a) Projeto aprovado:**

O CHIS Ouro Verde foi projetado pela EMEC Engenharia e Construções LTDA<sup>187</sup>, com recursos da COHAB-MG<sup>188</sup>/CEF. Foi aprovado em 1990 pela PMA e implantado em 1991. Sua aprovação deu-se sob restrições urbanísticas especiais normatizadas pelas leis: Lei Federal nº 6766/79 (Parcelamento do Solo); Lei Municipal nº 1640/74 (Código de Obras de Araguari); Lei Municipal nº 2021/81 (altera LM nº 1640/74); Lei Municipal nº 2647/91 (autoriza aprovação).

---

<sup>187</sup> Engenheiro Civil Elizamar de Matos;

<sup>188</sup> Não há registros sobre o programa habitacional que este conjunto foi implantando, mas segundo técnicos da Secretaria de Planejamento, Orçamento e Habitação da PMA, o mesmo pode ter sido feito em parceria com a COHAB-MG, que teria destinado os recursos da CEF;

A figura 45 mostra a fotografia do projeto original arquivado na PMA. Trata-se de uma prancha única composta por uma planta baixa do conjunto, uma Planta de Situação Urbana, quadro de áreas completo, dimensionamento das vias e quadras, indicação das curvas de nível e do prolongamento das vias adjacentes. Como o projeto foi aprovado após a LF 6766/79, provavelmente houve a elaboração de um Memorial Descritivo com as informações complementares para fins de aprovação do loteamento. No entanto, não foram encontrados registros deste documento nos arquivos da PMA.

**b) Implantação atual:**

Hoje o conjunto é conformado pelas ruas Estácio de Sá, “Um”, Piauí, Oito, Leila M.<sup>a</sup> dos Santos, Estrada para o Jordão, João Rodrigues da Cunha, Sete, Seis e Ituiutaba e pela Av. Oswaldo Pieruccetti. Seu entorno imediato é caracterizado pela predominância residencial, com comércios e serviços pouco diversificados e pulverizados ao longo das avenidas Calimério Pereira de Ávila e Minas Gerais.



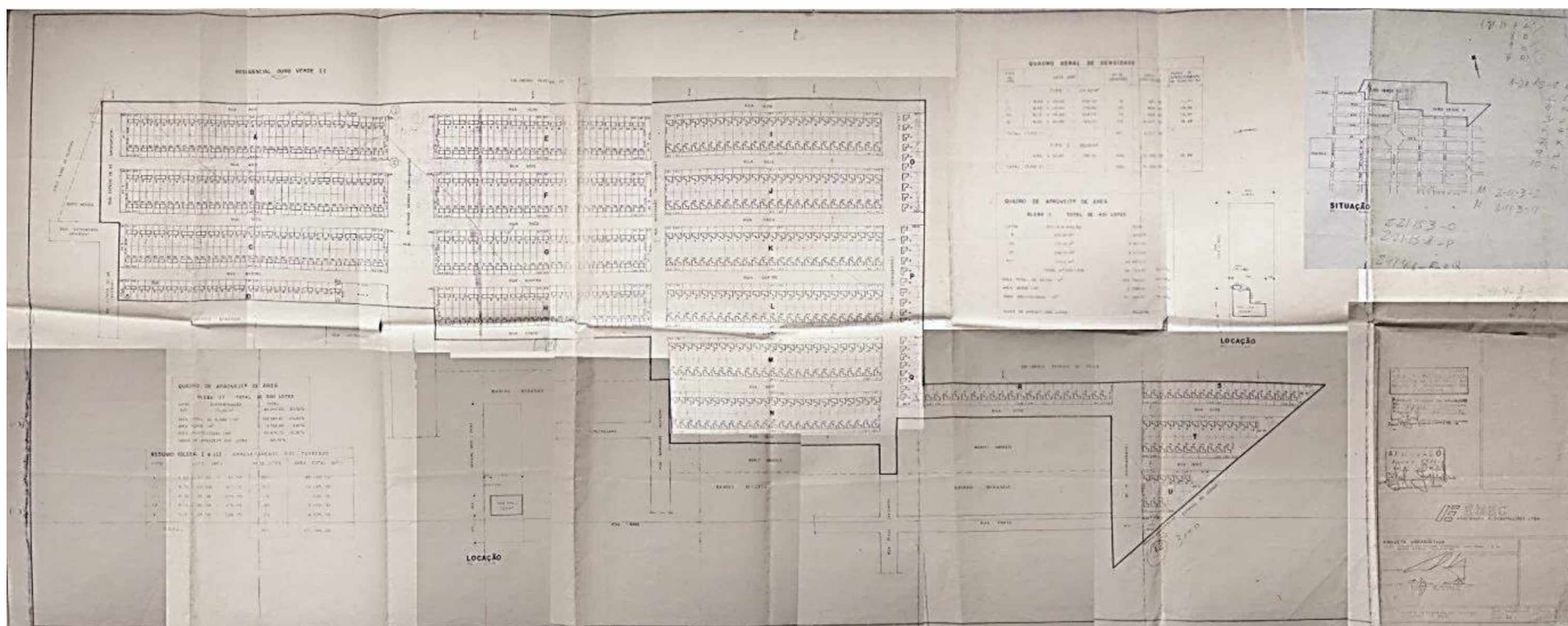


Figura 45: Fotografia do projeto original do CHIS Ouro Verde. Fonte da imagem: PMA. Fotografia: Autora, 2016.



**Figura 46:** Inserção do CHIS Ouro Verde no entorno imediato, no bairro Ouro Verde. Fonte da imagem: Google Earth. Adaptação: Autora, 2016.





**Figura 47:** Av. Minas Gerais, acesso ao CHIS Ouro Verde.  
Foto: Autora, 2016.

Apresenta poucos equipamentos urbanos locais, em sua maioria dedicados aos serviços de saúde, evidenciando a carência de áreas de esportes, lazer e descanso, sobretudo em se tratando de espaços livres públicos. Os equipamentos de maior porte são o Cemitério Municipal, o Parque de Exposições Rondon Pacheco e o Pronto Socorro Municipal, que atendem a usuários de toda

a cidade. Além disso, há a presença de torres de abastecimento de água que é marcante na paisagem das imediações (figura 46).

O conjunto apresenta ocupação bastante adensada e malha urbana totalmente conectada com as vias adjacentes. Quanto aos acessos, apresenta várias possibilidades de inserção para pedestres e automóveis. Quanto às conexões com a cidade, liga-se a dois eixos de circulação importantes tanto no sentido leste-oeste (Av. Calimério Pereira de Ávila) quanto no sentido norte-sul (Av. Minas Gerais). Há várias possibilidades de acesso desde a cidade (figura 47).

## **COHAB ALLAN KARDEC**

### **a) Projeto aprovado:**

O CHIS Allan Kardec foi projetado pela COHAB-MG<sup>189</sup>, com recursos do Programa Estadual Lares Gerais / CEF. O projeto foi aprovado pela PMA em 2006 e implantado no ano de 2007. Sua aprovação foi normatizada

---

<sup>189</sup> Não foi possível identificar o profissional autor do projeto pois não há informações no carimbo;



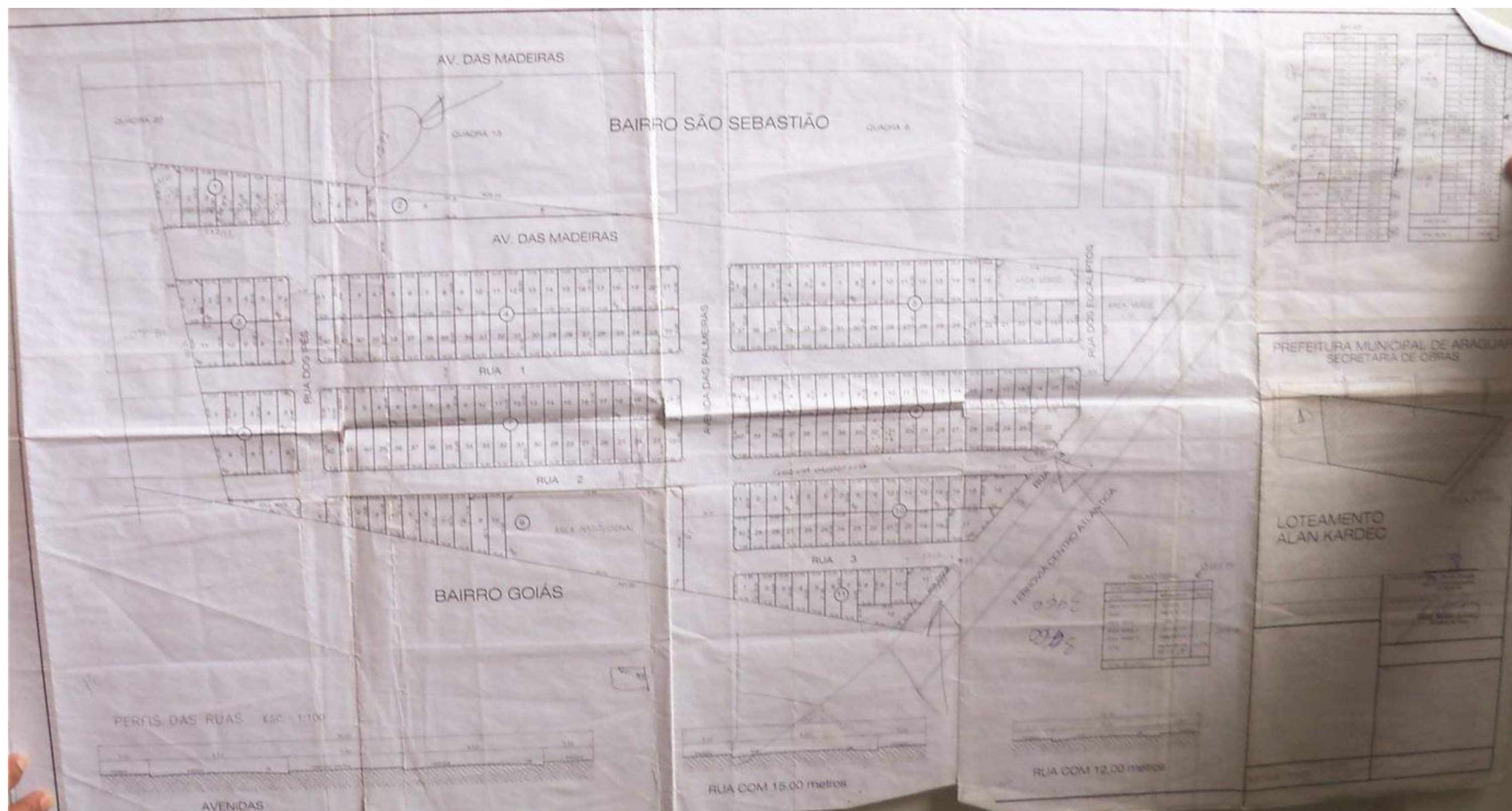


Figura 48: Fotografia do projeto original do CHIS Allan Kardec. Fonte da imagem: PMA. Fotografia: Autora, 2016.

pelas leis: Lei Federal nº 6766/79 (Parcelamento do Solo); Lei Federal nº 9785/99 (altera LF nº 6766/79); Lei Municipal nº 1640/74 (Código de Obras de Araguari); Lei Municipal nº 2021/81 (altera LM nº 1640/74); Lei Municipal nº 034/2004 (Plano Diretor de Araguari).

A figura 48 mostra a fotografia do projeto original arquivado na PMA. Trata-se de uma prancha única composta por uma planta baixa do conjunto, quadro de áreas completo, dimensionamento das vias e quadras. Também não foram encontrados registros do Memorial Descritivo nos arquivos da PMA.

#### **b) Implantação atual:**

Hoje, o conjunto é delimitado pela Rua das Madeiras, Rua dos Eucaliptos, Rua dos Jequitibás

e pelo leito dos trilhos da FCA, apresentando fortes características de borda urbana. O entorno imediato possui predominância residencial, mas há uma quantidade significativa de equipamentos industriais (sobretudo os de olaria). Os pontos comerciais e de serviços são distribuídos ao longo da Rua Orlando César Vieira, e apresentam certa diversificação já que este conjunto a região onde se insere são bastante isoladas do restante da cidade (figura 49).

Quanto aos equipamentos, são de abrangência local e predominantemente educacionais, havendo baixa oferta de serviços de saúde, lazer e recreação. O equipamento de maior abrangência em seu entorno é o SESI/SENAI, contudo a baixa oferta de acessos entre o conjunto e a porção onde este equipamento está inserido restringe seu uso pelos moradores da COHAB.

O entorno apresenta um adensamento médio-baixo nas porções norte e oeste e médio-alto nas porções sul e leste. As conexões do conjunto com a cidade são restritas, dando-se predominantemente através do trecho

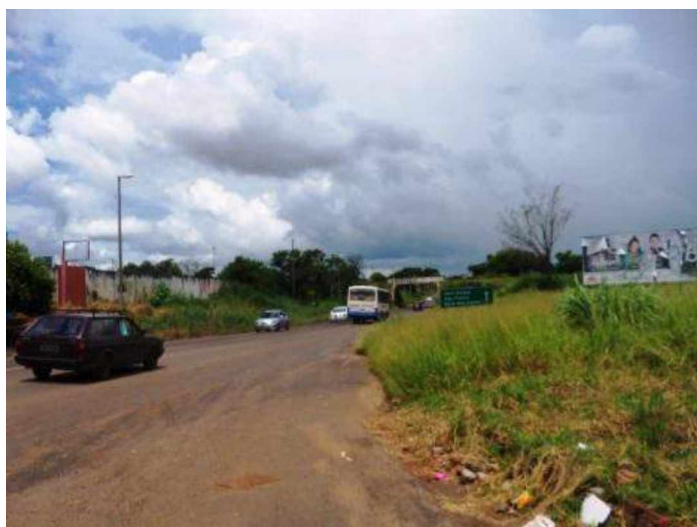




**Figura 49:** Inserção do CHIS Allan Kardec no entorno imediato, no bairro São Sebastião. Fonte da imagem: Google Earth. Adaptação: Autora, 2016.

urbano da MG-223 (ao sul do conjunto), e pela rodovia MG-414 (ao norte do Bairro São Sebastião).

Quanto aos acessos (figura 29), há baixíssima oferta tanto para automóveis quanto para pedestres, dando-se predominantemente pelas rodovias citadas e pela passarela para pedestres



**Figura 50:** Rodovia MG-223, acesso ao CHIS Allan Kardec.  
Foto: Autora, 2016.

São Sebastião sobre o leito dos trilhos. Segundo a PMA, há previsão de entrega de um viaduto conectando os bairros São Sebastião e Goiás ainda no ano de 2016.

## **MCMV VILA DOS IPÊS I E II**

### **a) Projeto aprovado:**

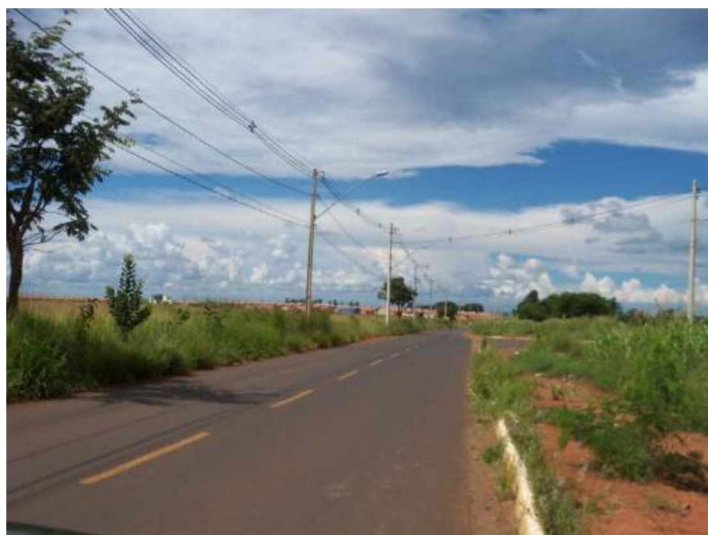
O MCMV Vila dos Ipês I e II foi projetado pelo arquiteto Alexandre Campos, e aprovado pela PMA em 2013. Foi implantado em duas etapas nos anos de 2014 e 2015, através do programa MCMV II com recursos do PAC II. Sua aprovação foi normatizada pelas leis: Lei Federal nº6766/79 (Parcelamento do Solo); Lei Federal nº 9785/99 (altera LF nº6766/79); Lei Municipal nº1640/74 (Código de Obras de Araguari); Lei Municipal nº2021/81 (altera LM nº1640/74); Lei Municipal nº034/2004 (Plano Diretor de Araguari); Lei Municipal nº064/2009 (altera LM nº1640/74); LM nº 101/2014 (altera LM nº1640/74).







Este foi o único conjunto entre os pesquisados em que se teve acesso ao projeto completo em meio digital, representado nas figuras 51 e 52. É composto por planta baixa do conjunto, planta de situação urbana, planta topográfica e quadro de áreas completo. Não foi disponibilizado o Memorial Descritivo pela PMA.



**Figura 53:** Rua João Rodrigues da Cunha, acesso ao CHIS Vila dos Ipês I e II. Foto: Autora, 2016.

## **b) Implantação atual:**

Atualmente, o conjunto é delimitado pelas ruas Jordão Rodrigues da Cunha, “B”, “E” e pela Av. 1, sendo seu entorno caracterizado predominantemente por vazios urbanos com características e usos rurais. Por ser completamente isolado do restante da cidade, apresenta pouquíssimos pontos comerciais e de serviços, que estão distribuídos ao longo da Av. A. Quanto aos equipamentos, o conjunto apresenta duas creches que ainda não estão em funcionamento. O entorno apresenta dois equipamentos de grande porte que atendem à cidade: o Cemitério Municipal e o Presídio Municipal. Não há oferta de equipamentos voltados ao esporte, recreação e lazer (figura 54).

As conexões com a malha urbana consolidada são inexistentes, sendo o único acesso ao conjunto realizado pela Rua Jordão Rodrigues da Silva (figura 53), que é insuficiente para o tráfego de veículos e completamente inadequado para pedestres e ciclistas, já que não há passeios ou ciclofaixas.





Figura 54: Inserção do CHIS Vila dos Ipês I e II no entorno imediato, no bairro Parque dos Verdes. Fonte da imagem: Google Earth. Adaptação: Autora, 2016.

## PERFIL DAS IMPLANTAÇÕES

O “Quadro-Síntese 1: Perfil das Implantações” (figuras 55a/55b) traz as principais informações acerca das propostas projetuais para os espaços construídos e os espaços livres públicos. Trata da quantificação das tipologias espaciais, suas dimensões, sua configuração e oferta.

No item “Caracterização”, foram relacionadas as informações sobre as datas de aprovação e implantação, a localização do conjunto na cidade, o programa habitacional de origem, a fonte dos recursos financeiros e a população estimada para o início da implantação (considerou-se uma média de 4 a 5 integrantes por família de classe baixa entre os anos de 1965 e 2015, de forma que o índice População Inicial = nº integrantes x

nº de unidades habitacionais).

No item “Perfil dos Espaços Construídos” foram relacionadas as tipologias espaciais das áreas ocupadas, as quantidades ofertadas e o dimensionamento padrão destes espaços.

No item “Perfil dos Espaços Livres Públicos” foram quantificados os tipos de espaços livres públicos propostos no projeto (ELP total – todos os tipos de espaços livres públicos, ELP viário – ruas, avenidas, calçadas, ELP não-viário – praças, áreas verdes, espaços de lazer) e a proporção entre os tipos ofertados ( $ELP\ total = ELP\ viário + ELP\ não-viário$ ), bem como sua taxa de oferta por habitante (dividiu-se a área ofertada de cada tipo de ELP pelo número de habitantes estimado no início da ocupação), além de relacionar as dimensões-padrão das vias e passeios públicos.

Para os conjuntos nos quais o projeto original não apresenta os dimensionamentos dos espaços e o quadro de área completo, as medidas foram mensuradas no programa AutoCAD com a sobreposição do projeto original sobre a imagem aérea.

QUADRO – SÍNTESE 1: PERFIL DAS PROPOSTAS							
Parâmetro			Vila Paraíso	Vila Op. Gutierrez	Ouro Verde	Allan Kardec	Portal dos Ipês I e II
CARACTERIZAÇÃO	A	Aprov.   Implant.	1965   1967	1980   1981	1990   1991	2006   2007	2013   2015
	B	Localização	Bairro Paraíso	Bairro Gutierrez	Bairro Ouro Verde	Bairro São Sebastião	B. Parque dos Verdes
	C	Programa   recurso	COHAB/MG   BNH	Emborcação   CEMIG	COHAB/MG   CEF	COHAB/MG   L.Gerais	MCMV II   PAC II
	D	População inicial	1.500 a 1.795 hab.	2.532 a 3.165 hab.	3.604 a 4.505 hab.	976 a 1.220 hab.	4.000 a 5.000 hab.
PERFIL DOS ESPAÇOS OCUPADOS	E	Área total conjunto	128.393 m²   100%	406.530 m²   100%	208.310 m²   100%	111.471 m²   100%	314.662 m²   100%
	F	Área ocupada resid	95.550 m²   74,41%	195.306 m²   48,04%	131.155 m²   62,96%	63.121 m²   56,62%	166.531 m²   52,92%
	G	Área ocup. Instituc.	8.986 m²   7%	4.815 m²   1,18%	-	5. 355 m²   4,8%	6.528 m²   2,08%
	H	Área ocupada total	104.536 m²   81,41%	200.121 m²   49,22%	131.155 m²   62,96%	68.476 m²   61,42%	173.059 m²   55%
	I	Quadra mais extensa	42 x 118m	38 x 341 m	45 x 268 m	58 x 218 m	20 x 344 m
	J	Nº total unidades	375	633	901	244	1000
	K	Lote padrão (+ recorrente)	11 x 22 m   242 m²	12,5 x 28 m   350 m²	6,5 x 20 m  130 m²	10 x 29 m   290 m²	8 x 20 m   160 m²
	L	Tipologias edilicias	40m²   45m²   58m²	37 m²   44 m²   51 m²	23,42 m²   20,20 m²	49 m²	55 m²
	M	Recuos do lote padrão	F=3m 6m 8m; L=2 e 2,5m 0 e 2m 2 e 3m; Fd= 3m  9m;	F=3 3,5 6m; L= 1,5 e 5m 1,5 e 5,5m  1,5 e 5,5m; Fd=16,5 15 16m;	F = 5m   L = 1,5m e var.   0m e var.; Fd = 10m a 15m ou variáv.;	Frontal = 5m   Lat. = 1,5m e 1,5m   Fundos = 13m a variável;	Frontal = 1 0m; Lat. = 1,5m e 1,5m; Fundos = variável;

Figura 55a: Quadro-síntese 1: Perfil das propostas. Elaboração: Autora, 2016



Parâmetro			Vila Paraíso	Vila Op. Gutierrez	Ouro Verde	Allan Kardec	Portal dos Ipês I e II
PERFIL DO SISTEMA DE ESPAÇOS LIVRES PÚBLICOS	N	ELP total	23.857 m²   18,59%	206.409 m²   50,78%	77.155 m²   37,04%	42.995 m²   38,6%	141.605 m²   45%
	O	ELP total /hab.	Entre 13,3m²/hab e 15,9m²/hab	Entre 65,21 m² e 81,5 m²/hab	Entre 17,12m²/hab e 21,4m²/hab	Entre 35,2m²/hab e 44m²/hab	Entre 28,3m²/hab e 35,4m²/hab
	P	Praças	8.106 m²   6,32%	-	-	-	-
	Q	Áreas verdes	-	111.792 m²   27,5%	6.096 m²   2,92%	3.121 m²   2,8%	24.467 m²   7,7%
	R	ELP Ñ-Viário total	8.106 m²   6,32%	111.792 m²   27,5%	6.096 m²   2,92%	3.121 m²   2,8%	24.467 m²   7,7%
	S	ELP Não-Viário / habitante	Entre 4,5m²/hab e 5,4m²/hab	Entre 35,32m²/hab e 44,1m²/hab	Entre 1,35 m²/hab e 1,69 m²/hab	Entre 2,63 m²/hab e 3,19 m²/hab	Entre 4,9 m²/hab e 6,1 m²/hab
	T	Vias	15.751 m²   12,27%	81.261 m²   19,98%	67.375m²   32,36%	34.515 m²   31%	92.630 m²   29,5 %
	U	Canteiros	-	13.356 m²   3,3%	3.684 m²   1,76%	5.359 m²   4,8%	24.508 m²   7,8%
	V	ELP Viário total	15.751 m²   12,27%	94.617 m²   23,28%	71.059 m²   34,12%	39.874 m²   35,8%	117.138 m²   37,3%
	W	ELP Viário / habitante	Entre 8,8m²/hab e 10,5m²/hab	Entre 29,89 m²/hab e 37,3 m²/hab	Entre 15,8 m²/hab e 19,7 m²/hab	Entre 32,7 m²/hab e 40,8 m²/hab	Entre 23,4 m²/hab e 29,3 m²/hab
	X	Caixa das Vias-Padrão	Ruas – 5 m e 10 m	Ruas: 7 m Av.s: 22m   24m   38 m	Ruas: 11,5 m Avenidas: 22 m   30 m	Ruas: 9 m Avenidas: 22 m   24 m	Ruas: 7 m Avenidas: 36 m   35 m
	Y	Passeio Padrão	-	2 m   5 m (av.) Larg.	1 m a 2,5 m Larg.	3 m Larg.	2,5 m Larg.
	Z	Canteiros Padrão	-	4 m   3,5 m   18 m	6m   14m Larg.	10m   7m Larg.	14m   16m Larg.

Figura 55b: Quadro-síntese 1: Perfil das propostas (cont.). Elaboração: Autora, 2016

### 3.2.1 PARÂMETROS PROJETUAIS

Conforme colocado, este critério refere-se ao conjunto de requisitos projetuais mínimos, definidos pela legislação urbanística, ao qual um projeto de loteamento de interesse social deve atender.

Tais requisitos foram relacionados no “Quadro-síntese 2: Parâmetros Projetuais – Proposta x Implantação”, que trata da relação comparativa entre os critérios exigidos pelas legislações vigentes na época em que cada conjunto foi projetado, a aplicação dos parâmetros no projeto e a situação observada atualmente nas implantações.

Procurou-se relacionar os parâmetros projetuais com os critérios acima analisados, a fim de

comparar as principais influências da legislação no Desenho dos conjuntos e na sua oferta de Condições de uso (os outros dois critérios de análise).

COHAB VILA PARAÍSO

Legislação vigente durante a elaboração do projeto

(1) Decreto-Lei Federal nº 58/37

(2) Decreto-Lei Federal nº 271/67

(3) Decreto-Lei Estadual nº 7364/64

(4) Lei Municipal nº 45/48 (Belo Horizonte)

(5) Decreto-Lei Municipal nº 61/30 (BH)

Ano Aprovação

1965

Ano Implantação

1967

Período de Análise

2014-2016

Programa Habitacional

Plano Estadual Casas para o Povo

Órgão Financiador

BNH

Autoria do Projeto

COHAB/MG

PARÂMETROS PROJETUAIS MÍNIMOS

PROJETO

SITUAÇÃO ATUAL

A

Representação gráfica do Projeto Urbanístico

Planta do imóvel e do loteamento com todos os requisitos técnicos e legais; indicação da situação urbana; da locação, das dimensões e da numeração dos lotes; das dimensões e da nomenclatura das vias de comunicação e espaços livres; das construções e bem-feitorias; (1)

Não representa/indica toda a infraestrutura mínima, nem projeto paisagístico já que a legislação desobriga;

Falta: rede pluvial; calçadas e vias adequadas; ELP qualificados;

B

Situação Urbana e Ocupação

Zona urbana: **edificação contínua das povoações**, partes adjacentes e as áreas que, a critério dos Municípios, **possivelmente venham a ser ocupadas por edificações contínuas** dentro dos próximos 10 anos (2); **Para habitação popular é permitida implantação em pontos afastados da zona suburbana, e nas vilas** (4);

Não representa Planta de Situação Urbana e inserção no entorno;

Implantada em borda urbana; malha com poucas conexões diretas com o entorno;

C

Topografia e sítio

Sem restrições ou recomendações

Não representa a topografia;

Terreno plano e falta de rede pluvial = prejuízos ao escoamento pluvial;

D

Usos

Sem restrições ou recomendações

Predominantemente residencial; algumas instituições, praças e sistema viário;

Conforme proposto, mas teve uma praça suprimida por uso institucional;

E

Lote mínimo

Testada mín.= 10m | Área mini. = 200m²(4)

Atende à norma (quadro-síntese 1, parâmetro K);

Grande parte das testadas sem permeabilidade visual;

F

Tipologias arquitetônicas

Casas padronizadas; Área mín. = 13,560m² | Área máx. = 60m² (4)

Atende à norma (quadro-síntese 1);

Grande parte alterada e/ou ampliada;

Figura 56a: Quadro-síntese 2: Parâmetros projetuais - proposta x implantação COHAB Vila Paraíso. Elaboração: Autora, 2016



COHAB VILA PARAÍSO	G	Implantação edificação	Tx. ocupação = 50%; Afast. front. = 6m; Afast. lat. = permite construção em uma das divisas; Fundos = livre; (4)	Grande parte atende à norma (quadro-síntese 1, parâmetro L);	A maior parte dos recuos frontais foi ocupada por garagens e outras ampliações;
	H	Equipamentos urbanos	<u>Reserva de áreas</u> para Escola, Igreja, Centro Social, Parques Infantis, Abastecimento e outras obras para <b>conforto e convívio comunitário</b> ; (3)	Propõe escola e sede social, reserva área para novas instituições;	Possui escola, UBSF, delegacia da mulher e sede social;
	I	Infraestrutura mínima	<u>Poderão</u> ser servidos de água e esgotos sanitários, bem como de luz elétrica; (3) Os serviços de água, luz e esgotos ficarão a cargo do proprietário do lote; (3)	Não propõe, já que a legislação desobriga;	Provavelmente executados após a ocupação;
	J	ELP não-viários	<u>Reserva de áreas</u> para parques Infantis e outras obras para <b>conforto e convívio comunitário</b> ; (3)	Propõe praças como áreas de convívio, mas não propõe qualificação;	Praças com mobiliário, arborização e equipamentos genéricos;
	K	Sistema de Circulação   ELP viários	Sem restrições ou recomendações	Não propõe pavimentação nas vias, que possuem largura bem estreita;	Caixa das vias foi ainda mais reduzida que a proposta, prejudicando o fluxo;
	L	Passeio público	<u>Caso sejam propostos</u> : Larg. Mín. = 1,5m; Tipos de calçamento: a) chapa de cimento; b) mosaico do tipo português; c) ladrilhos ou pedras plásticas; d) lajes de pedra já existentes; (5)	Não foram propostos e não houve reserva de área não edificável na testada dos lotes;	Executados sobre a via, com largura entre 0,5 e 1,5m; por vezes são ocupados por postes ou árvores. Irregulares;
	M	Arborização	<u>Caso seja proposta</u> : Proibida no leito viário; Permitida no passeio, <b>quando alargado</b> ; Permitida no canteiro central de avenidas; (5)	Não propõe, já que a legislação desobriga;	Arborização restrita às praças e quase inexistente nas ruas e às vezes implantadas nas calçadas;

Figura 56b: Quadro-síntese 2: Parâmetros projetuais - proposta x implantação COHAB Vila Paraíso. Elaboração: Autora, 2016



QUADRO-SÍNTESE 2: PARÂMETROS PROJETUAIS – PROPOSTA x IMPLANTAÇÃO								
VILA OPERADORA GUTIERREZ	Legislação vigente durante a elaboração do projeto		(1) Lei Federal nº 6766/79 (2) Lei Municipal nº 1640/74 (alterada) (3) Lei Municipal nº 2021/81 (altera LM 1640/74)		Ano Aprovação	1980	Programa Habitacional	Hidrelétrica de Emborcação
					Ano Implantação	1981	Órgão Financiador	CEMIG
					Período de Análise	2014-2016	Autoria do Projeto	Andrade Gutierrez
	PARÂMETROS PROJETUAIS MÍNIMOS					PROJETO		SITUAÇÃO ATUAL
	A	Representação gráfica do Projeto Urbanístico	Levantamento planialtimétrico, com curvas de níveis de metro em metro, áreas de lotes e testadas mínimas, indicação das residências, escolas, mercados, praças, e as características técnicas e urbanísticas (2); <u>Projeto completo</u> com subdivisão das quadras em lotes; sistema de vias com a hierarquia; dimensões; perfis longitudinais e transversais das vias e praças; marcos de alinhamento e nivelamento; todas as linhas de escoamento das águas pluviais;(1)			Não representa/indica toda a infraestrutura mínima; Não apresenta projeto paisagístico já que a legislação desobriga;		Falta: rede pluvial e espaços livres públicos qualificados, tanto viários quanto não-viários;
	B	Situação Urbana e Ocupação	Em zonas urbanas ou de expansão urbana, definidas por lei municipal (1); Casas operárias poderão localizadas em <b>pontos afastados da zona suburbana</b> (2); Para os arruamentos, praças, avenidas, áreas verdes, playgrounds, escolas, mercados, prédios públicos, ou seja, espaços públicos livres e construídos, <b>porcentagem mínima entre 35 e 40% (2);</b>			Não representa Planta de Situação Urbana e inserção no entorno. Não indica existência de APP no entorno;		Implantada em borda urbana com enclaves como ferrovia e aeroporto; não se relaciona com a APP;
	C	Topografia e sítio	Construção em terreno seco ou artificialmente enxuto, rodeada sempre de áreas livres (2);			Não representa a topografia ou indica as condições do terreno;		Possui declividade acentuada e malha viária perpendicular às curvas de nível;
	D	Usos	Permitido residencial, comercial, serviços e industrial de pequeno porte na Zona Suburbana;			Predominantemente residencial com áreas institucionais, áreas verdes e sistema viário;		Predominantemente residencial com áreas verdes abundantes e abandonadas;
	E	Lote mínimo	Testada mín.= 8m   Área mínima = 160m² para conjuntos de habitação de interesse social; (2)			Atende à norma (quadro-síntese 1);		Parte das testadas sem permeabilidade visual;

Figura 57a: Quadro-síntese 2: Parâmetros projetuais - proposta x implantação Vila Operadora Gutierrez. Elaboração: Autora, 2016

VILA OPERADORA GUTIERREZ	F	Tipologias arquitetônicas	Área máx. = 60m² (2)	Atende à norma (quadro-síntese 1);	Grande parte alterada e/ou ampliada;
	G	Implantação edificação	Afastamento frontal = 6m; Afast. laterais = 1,5m podendo ser diminuído mas nunca extinto; Fundos = afastamento livre; (2)	Atende à norma (quadro-síntese 1);	Grande parte têm ampliações nos quintais;
	H	Equipamentos urbanos	Reserva de áreas para equipamentos de educação, cultura, saúde, lazer e similares, dentro dos 35% do total reservados para áreas públicas; (1)	Atende à norma (quadro-síntese 1);	Possui escola, UBSF, igreja, quadra esportiva (sem conservação);
	I	Infraestrutura mínima	Apresentar arruamentos, águas pluviais, esgotos, meios-fios, <b>pavimentação das ruas, praças e avenidas, boas condições de moradia e vivência, no prazo de um a dois anos (2); a pavimentação das ruas poderá ser dispensada quando as construções forem de conjuntos habitacionais populares; (3)</b>	Não propõe no projeto, já que a legislação desobriga;	Provavelmente foram executados após a ocupação; não há rede pluvial;
	J	ELP não-viários	Destinar áreas proporcionais à densidade de ocupação prevista para a gleba, integrando a porcentagem mínima de 35% de áreas públicas do loteamento; (1)	Supera a reserva mínima de áreas, mas não propõe qualificação;	Grandes áreas verdes desqualificadas e sem destinação específica;
	K	Sistema de Circulação   ELP viários	Destinar áreas proporcionais à densidade de ocupação prevista para a gleba, integrando a porcentagem mínima de 35% de áreas públicas do loteamento (1); as vias deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local; (1)	Propõe prolongamento das avenidas do entorno; não indica topografia e pavimento; malha interna fechada;	A malha foi alterada, e tem maior conexão. Sua posição aumenta a velocidade de escoamento pluvial;
	L	Passeio público	É obrigatória a construção do passeio <b>em toda a testada dos terrenos localizados em logradouros providos de calçamento</b> ; O tipo de passeio será indicado pela Secretaria de Viação e Obras Públicas; <b>Poderá ser adotado qualquer tipo de passeio, dependendo do local, a juízo da Prefeitura; (2)</b>	Foram propostos, mas não houve indicação de que seriam pavimentados;	Provavelmente foram executados após a ocupação; possuem pavimentação irregular;
	M	Arborização	Todas as avenidas, praças, ruas, logradouros públicos da cidade, serão arborizados pela Prefeitura, que será feita <b>após a construção de mureta e de passeio na testada do lote, quer esteja construído e ocupado, quer esteja vago;(2)</b>	Não propõe, já que a legislação deixa à cargo da prefeitura;	Os canteiros e áreas verdes são densamente arborizados, as ruas apenas pontualmente;

Figura 57b: Quadro-síntese 2: Parâmetros projetuais - proposta x implantação Vila Operadora Gutierrez. Elaboração: Autora, 2016



QUADRO-SÍNTESE 2: PARÂMETROS PROJETUAIS – PROPOSTA x IMPLANTAÇÃO							
COHAB OURO VERDE	Legislação vigente durante a elaboração do projeto		(1) Lei Federal nº 6766/79 (sem alterações) (2) Lei Municipal nº 1640/74 (alterada) (3) Lei Municipal nº 2021/81 (altera 1640/74) (4) Lei Municipal nº 2647/91	Ano Aprovação	1990	Programa Habitacional	COHAB-MG
				Ano Implantação	1991	Órgão Financiador	CEF
				Período de Análise	2014-2016	Autoria do Projeto	Construtora EMEC
	PARÂMETROS PROJETUAIS MÍNIMOS					PROJETO	SITUAÇÃO ATUAL
	A	Representação gráfica do Projeto Urbanístico	Levantamento planialtimétrico, com curvas de níveis de metro em metro, áreas de lotes e testadas mínimas, indicação das residências, escolas, mercados, praças, e as características técnicas e urbanísticas (2); <u>Projeto completo</u> com subdivisão das quadras em lotes; sistema de vias com a hierarquia; dimensões; perfis longitudinais e transversais das vias e praças; marcos de alinhamento e nivelamento; todas as linhas de escoamento das águas pluviais;(1)			Não representa/indica toda a infraestrutura mínima, nem projeto paisagístico já que a legislação desobriga; Baixa oferta de ELP;	Falta: rede pluvial e oferta de espaços livres públicos não-viários, já que a maior parte das áreas verdes foi ocupada ilegalmente;
	B	Situação Urbana e Ocupação	Em zonas urbanas ou de expansão urbana, definidas por lei municipal (1); Casas operárias poderão localizadas em <b>pontos afastados da zona suburbana</b> (2); Para os arruamentos, praças, avenidas, áreas verdes, playgrounds, escolas, mercados, prédios públicos, ou seja, espaços públicos livres e construídos, <b>porcentagem mínima entre 35 e 40% (2);</b>			Apresenta Planta de Situação Urbana e as conexões com a malha do entorno;	Implantada em borda urbana, com malha contínua e posicionada no mesmo sentido da malha do entorno;
	C	Topografia e sítio	Construção em terreno seco ou artificialmente enxuto, rodeada sempre de áreas livres; (2)			Demonstra desnível pequeno e segmentos viários perpendiculares às curvas;	O terreno é muito plano e a falta de rede de drenagem prejudica o escoamento pluvial;
	D	Usos	Permitido residencial, comercial, serviços e industrial de pequeno porte na Zona Suburbana; (2)			Predominantemente residencial com sistema viário e poucas áreas verdes; sem uso institucional;	Permanece sem equipamentos urbanos, e a maior parte das áreas verdes foi suprimida; há poucos comércios;

Figura 58a: Quadro-síntese 2: Parâmetros projetuais - proposta x implantação COHAB Ouro Verde. Elaboração: Autora, 2016

COHAB OURO VERDE	E	Lote mínimo	Testada mín.= 10m (2); Área mín. = 125m² (1); Permitido para CHIS Ouro Verde 10 lotes com testada mín. = 6m, e demais lotes com testada mín. = 8 a 9,15m; (4)	Não atende à norma, pois propõe 500 lotes com testada de 6,5m;	Grande parte das testadas sem permeabilidade visual;
	F	Tipologias arquitetônicas	Área máx. = 60m² (2);	Atende à norma (quadro-síntese 1);	A grande maioria foi ampliada;
	G	Implantação edificação	Afast. frontal = 6m; Afast. laterais = 1,5m, podendo ser diminuído mas nunca extinto; Fundos = afastamento livre; (2)	Não atende à norma, pois propõe edificações coladas nos recuos;	Maior parte dos recuos foi suprimida, devido ao tamanho dos lotes;
	H	Equipamentos urbanos	Reserva de áreas para equipamentos de educação, cultura, saúde, lazer e similares, dentro dos 35% do total reservados para áreas públicas; (1)	Não atende à norma; s/ áreas institucionais;	Continua sem nenhum equipamento urbano;
	I	Infraestrutura mínima	A pavimentação das ruas poderá ser dispensada quando as construções forem de conjuntos habitacionais populares (3); No caso do CHIS Ouro Verde, poderá o Prefeito dispensar a obra de pavimentação das vias (4);	Não propõe, já que foi aprovado sobre restrições especiais;	Provavelmente executados após a ocupação; inadequados;
	J	ELP não-viários	Destinar áreas proporcionais à densidade de ocupação prevista para a gleba, integrando a porcentagem mínima de 35% de áreas públicas do loteamento; (1)	Não atende à norma já que propõe apenas 3% de áreas verdes;	A maior parte das áreas verdes foi suprimida, e o resto não-qualificado;
	K	Sistema de Circulação   ELP viários	Destinar áreas proporcionais à densidade de ocupação prevista para a gleba, integrando a porcentagem mínima de 35% de áreas públicas do loteamento (1); as vias deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local; (1)	Atende à norma e apresenta conexão, possuindo malha contínua;	As vias possuem segmentos muito longos e monótonos; permitem tráfego veicular rápido;
	L	Passeio público	É obrigatória a construção do passeio em toda a testada dos terrenos localizados em logradouros providos de calçamento; O tipo de passeio será indicado pela Secretaria de Viação e Obras Públicas; Poderá ser adotado qualquer tipo de passeio, dependendo do local, a juízo da Prefeitura; (2)	Não foram propostos passeios e não houve reserva de área não edificável nos lotes;	Executados com largura de 1 a 2,5m; por vezes ocupados por postes ou árvores. Irregulares;
	M	Arborização	Todas as avenidas, praças, ruas, logradouros públicos da cidade, serão arborizados pela Prefeitura, que será feita após a construção de mureta e de passeio na testada do lote, quer esteja construído e ocupado, quer esteja vago;(2)	Não propõe, já que a legislação deixa à cargo da prefeitura;	Arborização densa nos canteiros centrais das avenidas e pontual nas ruas;

Figura 58b: Quadro-síntese 2: Parâmetros projetuais - proposta x implantação COHAB Ouro Verde. Elaboração: Autora, 2016



QUADRO-SÍNTESE 2: PARÂMETROS PROJETUAIS – PROPOSTA x IMPLANTAÇÃO							
COHAB ALLAN KARDEC	Legislação vigente durante a elaboração do projeto		(1) LF nº 6766/79 (alterada)	Ano Aprovação	2006	Programa Habitacional	LARES GERAIS
			(2) LF nº 9785/99 (altera 6766/79)	Ano Implantação	2007	Órgão Financiador	CEF
			(3) LM nº 1640/74 (alterada)				
	(4) LM nº 2021/81 (altera 1640/74)	Período de Análise	2014-2016	Autoria do Projeto	COHAB-MG		
	(5) LM nº 034/2004						
	PARÂMETROS PROJETUAIS MÍNIMOS					PROJETO	SITUAÇÃO ATUAL
	A	Representação gráfica do Projeto Urbanístico	Levantamento planialtimétrico, com curvas de níveis de metro em metro, áreas de lotes e testadas mínimas, indicação das residências, escolas, mercados, praças, e as características técnicas e urbanísticas (2); Projeto completo com subdivisão das quadras em lotes; sistema de vias com a hierarquia; dimensões; perfis longitudinais e transversais das vias e praças; marcos de alinhamento e nivelamento; todas as linhas de escoamento das águas pluviais;(1)	Não representa/indica toda a infraestrutura mínima, nem projeto paisagístico já que a legislação desobriga;		Falta: rede pluvial e espaços livres públicos qualificados, tanto viários quanto não-viários;	
	B	Situação Urbana e Ocupação	Em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica (ZEIS), assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal (2); Para os arruamentos, praças, avenidas, áreas verdes, playgrounds, escolas, mercados, prédios públicos, <b>porcentagem entre 35 e 40%</b> ; (3)	Apresenta Planta de Situação Urbana, mas não propõe o prolongamento das vias de entorno;		Implantada em borda urbana com enclaves como ferrovia e vazios urbanos. Os acessos são precários;	
	C	Topografia e sítio	<b>Não permitido</b> em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, aterrados com material nocivo à saúde pública, com declividade igual ou superior a 30%, com condições geológicas que não aconselham a edificação, em áreas de preservação ecológica, e onde a poluição impeça condições sanitárias (2);	Não representa a topografia ou indica as condições do terreno e do entorno;		O terreno é muito plano e a falta de rede de drenagem prejudica o escoamento pluvial;	
	D	Usos	Em Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) é permitido uso habitacional, comercial, serviços e institucional (5);	Predominantemente residencial com áreas institucionais, áreas verdes e sistema viário;		Predomina uso residencial; vias, áreas verdes e equipamentos, foram implantados;	

Figura 59a: Quadro-síntese 2: Parâmetros projetuais - proposta x implantação COHAB Allan Kardec. Elaboração: Autora, 2016

COHAB ALLAN KARDEC	E	Lote mínimo	Testada mín.= 10m (3)   Área mín. = 125m² (1)	Atende à norma (quadro-síntese 1);	Grande parte das testadas sem permeabilidade visual;
	F	Tipologias arquitetônicas	Área máx. = 60m² (3)	Atende à norma (quadro-síntese 1);	A grande maioria foi modificada ou ampliada;
	G	Implantação edificação	Afast. frontal = 6m, Afast. laterais = 1,5m, Fundos = afastamento livre; (3)	Atende parcial. à norma (quadro-síntese 1);	Parte dos recuos frontais e lat.s ocupada;
	H	Equipamentos urbanos	Reserva de áreas para equipamentos de educação, cultura, saúde, lazer e similares, dentro dos 35% do total reservados para áreas públicas; (2)	Atende à norma (quadro-síntese 1);	Possui escola e um centro de assist. social;
	I	Infraestrutura mínima	Para ZHIS: vias de circulação; escoamento das águas pluviais; abastecimento de água potável; esgotamento sanitário; energia elétrica domiciliar (2); A critério da Prefeitura, a pavimentação das ruas poderá ser dispensada quando as construções forem de conjuntos habitacionais populares (4);	Não indica tais infraestruturas no projeto;	Pavimentação das ruas executada pós-ocupação; não possui rede escoam. Pluvial;
	J	ELP não-viários	No mínimo 20m² de área verde/habitante; reserva de área verde nos novos loteamentos, para uso da comunidade, no mínimo de 15% da área total do loteamento, em áreas contíguas, iguais ou superiores a 400 m² (5);	Não atende à norma (quadro-síntese 1); não propõe qualificação;	As áreas verdes tem área contígua >400m², não qualificadas;
	K	Sistema de Circulação   ELP viários	As vias deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local (1); Caixa de rolamento mínima: a) 7m, via local; b) 10m, via coletora; c) 14m, via arterial c/ ou s/canteiro central; d) 20m, c/ 2 pistas de 10m separadas por canteiro, p/ vias estruturais;(5)	Atende à norma quanto às dimensões, mas não quanto à conexão com a malha do entorno;	Há poucas vias prolongadas de ligação com o entorno; segmentos longos;
	L	Passeio público	É obrigatória a construção do passeio em toda a testada dos terrenos localizados em logradouros providos de calçamento; O tipo de passeio será indicado pela Secretaria de Viação e Obras Públicas (3); Largura mín.= 2,5 m de passeio para as novas vias públicas (5);	Não foram propostos passeios e não houve reserva de área não edificável nos lotes;	Executados c/ largura de 3m, mas parte deles ainda não foi pavimentada;
	M	Arborização	Todas as avenidas, praças, ruas, logradouros públicos da cidade, serão arborizados pela Prefeitura, que será feita após a construção de mureta e de passeio na testada do lote, quer esteja construído e ocupado, quer esteja vago;(3)	Não propõe, já que a legislação deixa à cargo da prefeitura;	Arborização rarefeita tanto nos canteiros quanto nas avenidas;

Figura 59b: Quadro-síntese 2: Parâmetros projetuais - proposta x implantação COHAB Allan Kardec. Elaboração: Autora, 2016



QUADRO-SÍNTESE 2: PARÂMETROS PROJETUAIS – PROPOSTA x IMPLANTAÇÃO							
MCMV VILA DOS IPÊS I E II	Legislação vigente durante a elaboração do projeto		(1) LF nº 6766/79 (alterada)	Ano Aprovação	2013	Programa Habitacional	MCMV
			(2) LF nº 9785/99 (altera 6766/79)	Ano Implantação	2015	Órgão Financiador	PAC II
			(3) LM nº 1640/74 (alterada)				
	(4) LM nº 2021/81 (altera 1640/74)	Período de Análise	2014-2016	Autoria do Projeto	Alessandre Campos		
	(5) LM nº 034/2004 ;						
	(6) LM nº 064/2009 (altera 1640/74)						
	(7) LM nº 101/2014 (altera 1640/74)						
	PARÂMETROS PROJETUAIS MÍNIMOS					PROJETO	SITUAÇÃO ATUAL
	A	Representação gráfica do Projeto Urbanístico	Levantamento planialtimétrico, com curvas de níveis de metro em metro, áreas de lotes e testadas mínimas, indicação das residências, escolas, mercados, praças, e as características técnicas e urbanísticas (3); <u>Projeto completo</u> com subdivisão das quadras em lotes; sistema de vias com a hierarquia; dimensões; perfis longitudinais e transversais das vias e praças; marcos de alinhamento e nivelamento; todas as linhas de escoamento das águas pluviais;(1)			Representa / indica quase toda a infraestrutura mínima, mas não propõe projeto paisagístico, já que a legislação desobriga;	Falta qualificação nos espaços livres públicos, sobretudo os não-viários (áreas verdes);
	B	Situação Urbana e Ocupação	Em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica (ZEIS), assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal (2); Para os arruamentos, praças, avenidas, áreas verdes, playgrounds, escolas, mercados, prédios públicos, <b>porcentagem entre 35 e 40%</b> ; (3)			Apresenta Planta de Situação Urbana, mas não propõe apenas um acesso ao conjunto;	Implantada em borda urbana isolada, próx. ao presídio e ao cemitério, com acesso precário;
C	Topografia e sítio	Não permitido em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, aterrados com material nocivo à saúde pública, com declividade igual ou superior a 30%, com condições geológicas que não aconselham a edificação, em áreas de preservação ecológica, e onde a poluição impeça condições sanitárias (2);			Atende à norma, apesar do desnível apresentado ser considerável;	Há alguns cortes e aterros que inutilizam os espaços livres dos lotes, devido à implantação;	
D	Usos	Em Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) é permitido uso habitacional, comercial, serviços e institucional (5);			Predominantemente residencial com áreas institucionais, áreas verdes e sistema viário;	Predomina uso residencial; vias, áreas verdes e parte dos equipamentos, foram implantados;	

Figura 60a: Quadro-síntese 2: Parâmetros projetuais - proposta x implantação MCMV Vila dos Ipês I e II. Elaboração: Autora, 2016

MCMV VILA DOS IPÊS I E II	E	Lote mínimo	Testada mín.= 8m   Área mínima = 160m² para conjuntos de habitação de interesse social; (6)	Atende à norma (quadro-síntese 1);	Lotes em processo de cercamento por muros;
	F	Tipologias arquitetônicas	Área máx. = 60m² (3)	Atende à norma (quadro-síntese 1);	Casas em processo de ampliação/modificação;
	G	Implantação edificação	Afast. frontal = 6m, Afast. laterais = 1,5m, Fundos = afastamento livre; (3)	Atende parcial. à norma (quadro-síntese 1);	Recuos frontais em processo de ocupação;
	H	Equipamentos urbanos	Reserva de áreas para equipamentos de educação, cultura, saúde, lazer e similares, dentro dos 35% do total reservados para áreas públicas; (2)	Atende à norma (quadro-síntese 1);	Apenas as creches foram implantadas, faltando escola e UBS;
	I	Infraestrutura mínima	Para ZHIS: vias de circulação; escoamento das águas pluviais; abastecimento de água potável; esgotamento sanitário; energia elétrica domiciliar (2); A critério da Prefeitura, a pavimentação das ruas poderá ser dispensada quando as construções forem de conjuntos habitacionais populares (4);	Atende à norma, propondo toda a infraestrutura mínima;	Executado conforme projeto;
	J	ELP não-viários	No mínimo 20m² de área verde/habitante; reserva de área verde nos novos loteamentos, para uso da comunidade, no mínimo de 15% da área total do loteamento, em áreas contíguas, iguais ou superiores a 400 m² (5);	Atende à norma (quadro-síntese 1); não propõe qualificação;	Áreas verdes têm área contígua >400m², mas não são qualificadas;
	K	Sistema de Circulação   ELP viários	As vias deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local (1); Caixa de rolamento mínima: a) 7m, via local; b) 10m, via coletora; c) 14m, via arterial c/ ou s/canteiro central; d) 20m, c/ 2 pistas de 10m separadas por canteiro, p/ vias estruturais;(5)	Atende à norma quanto às dimensões, mas não quanto à conexão com a malha do entorno;	Possui uma única via de acesso conectada à cidade, inadequada ao diferentes fluxos;
	L	Passeio público	É obrigatória a construção do passeio em toda a testada dos terrenos localizados em logradouros providos de calçamento; (3); Larg. mín.= 2,5 m p/ as novas vias (5); em áreas residenciais do programa MCMV, reserva de no mínimo 30% da área do passeio público, para a permeabilidade do solo, no alinhamento do imóvel (7); a área pavimentada deverá ter piso regular e não escorregadio (7);	Não foi proposta faixa permeável no passeio conforme preconiza a norma;	Possuem fx. permeável, que estrangula a faixa de circulação pedonal, que é dividida com postes e árvores;
	M	Arborização	Todas as avenidas, praças, ruas, logradouros públicos da cidade, serão arborizados pela Prefeitura, que será feita após a construção de mureta e de passeio na testada do lote, quer esteja construído e ocupado, quer esteja vago;(3)	Propõe arborização genérica nas avenidas;	Foram plantadas mudas nas testadas dos lotes, mas não nas avenidas;

Figura 60b: Quadro-síntese 2: Parâmetros projetuais - proposta x implantação MCMV Vila dos Ipês I e II. Elaboração: Autora, 2016



## **3.2.2 DESENHO**

### **COHAB VILA PARAÍSO**

#### **1. Configuração espacial:**

##### **a) Proposta Projetual**

Conforme se observa na figura 61, este conjunto configura-se como uma implantação de caráter horizontal, cujo espaço construído é predominantemente privado e residencial, enquanto o espaço livre é predominantemente público e viário. Os espaços públicos ocupados / construídos são caracterizados pelas áreas de uso institucional, e os espaços livres públicos não-viários são configurados como praças, dedicadas ao uso recreativo.

## **b) Situação Atual da Implantação**

Conforme se observa na figura 62 a predominância de espaços construídos residenciais se mantém na configuração atual. Houve um aumento em relação aos espaços construídos públicos (institucionais) já que houve a supressão de uma praça para a instalação de uma UBSF e de uma Delegacia da Mulher (figura 63). Portanto, os espaços livres públicos recreativos foram diminuídos. Destaca-se como modificação nos espaços livres públicos viários, a diminuição da caixa das vias, que passaram de uma largura de 5m para uma largura de 3,6m (figura 64).

## ESPAÇOS LIVRES x ESPAÇOS CONSTRUÍDOS

- Espaço Construído Privado de uso Residencial
- Espaço Construído Público de uso Institucional
- Espaço Livre Público de uso Viário
- Espaço Livre Público de uso Recreativo (não-viário)



**Figura 61:** Configuração dos espaços livres e construídos do CHIS Vila Paraíso proposta em projeto. Fonte mapa base: PMA. Elaboração: Autora, 2016.

## CONFIGURAÇÃO ATUAL

### ESPAÇOS LIVRES x ESPAÇOS CONSTRUÍDOS

#### LEGENDA

-  Espaço Construído Privado de uso Residencial
-  Espaço Construído Público de uso Institucional
-  Espaço Livre Público de uso Viário
-  Espaço Livre Público de uso Recreativo (não-viário)
-  Eixos com comércio/serviços pontuais (1- Rua São José; 2 - Av. Mato Grosso)
-  Espaço Livre Público Recreativo suprimido por Espaço Construído Institucional

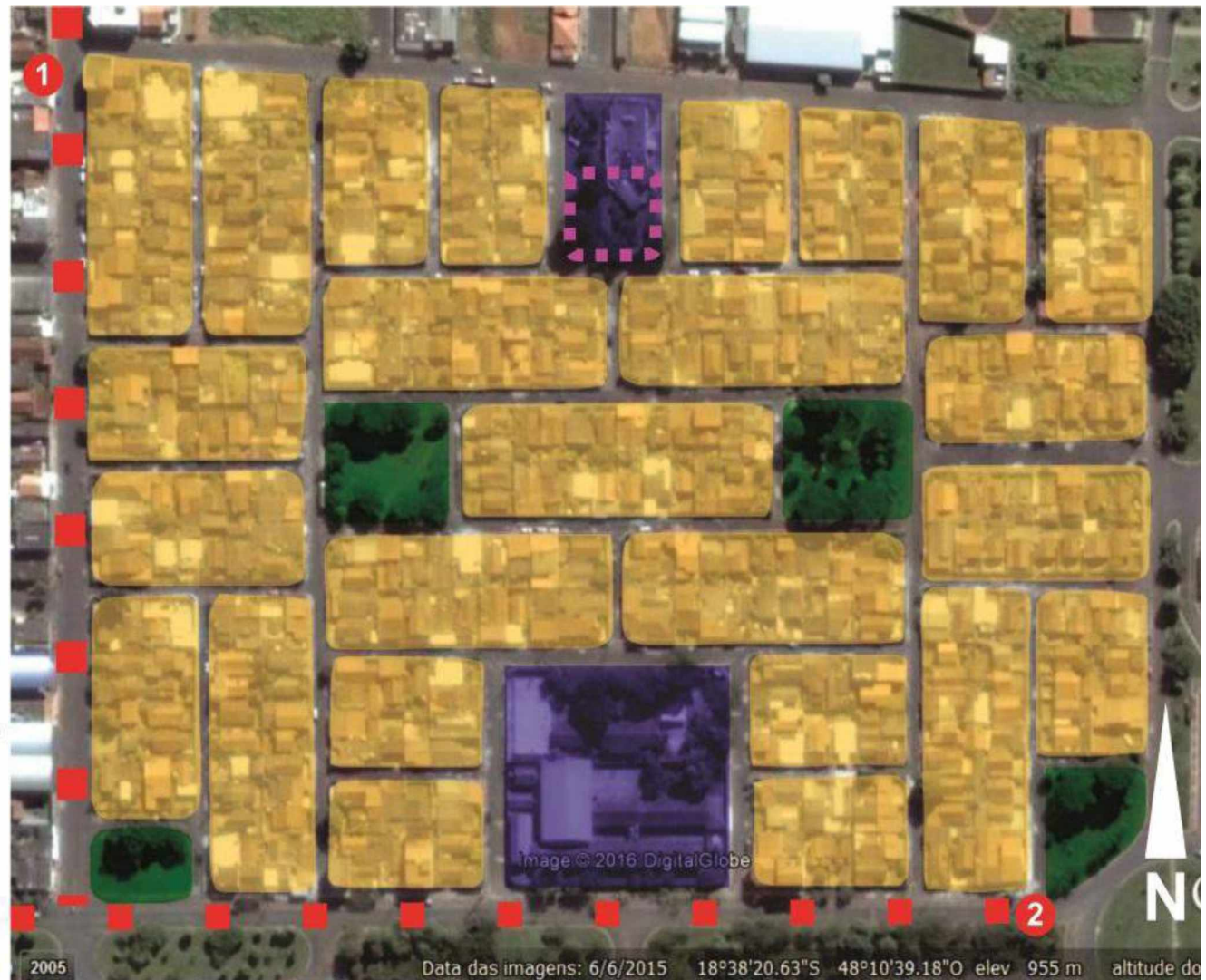


Figura 62: Configuração atual dos espaços livres e construídos do CHIS Vila Paraíso. Fonte imagem satélite: Google Earth. Elaboração: Autora, 2016.





**Figura 63:** Supressão de praça por equipamento institucional no CHIS Vila Paraíso. Foto: Autora, 2016.



**Figura 64:** Estreitamento na largura das vias no CHIS Vila Paraíso. Foto: Autora, 2016.

## 2. Forma e distribuição espacial:

### a) Proposta Projetual

Como é possível observar na figura 65, este conjunto possui uma forma geométrica regular, tendendo a proporções mais quadradas do que retangulares. Em relação aos espaços construídos privados, suas quadras possuem forma predominantemente retangular, com três padrões de distribuição dos lotes: quadras com fachadas de lote nas quatro faces, quadras com fachadas de lote em três faces e quadras com fachadas de lote em duas faces. Predomina na proposta o tipo de quadra com fachadas em todos os lados, diminuindo a ocorrência de “ruas cegas” nas porções oeste e sul do conjunto. Já as quadras com fachadas em apenas dois lados estão concentradas nas porções norte e leste do conjunto, desestimulando sua interface com estas áreas do bairro. A implantação das edificações nos lotes segue três padrões de recuo, com afastamentos frontais curtos, médios e longos.

## FORMA E DISTRIBUIÇÃO PROPOSTA

### ESPAÇOS CONSTRUÍDOS

#### LEGENDA

- Quadras retangulares-regulares com testadas de lotes nas quatro faces
- Quadras retangulares-irregulares com testadas de lotes em duas faces
- Quadras retangulares-regulares com testadas de lotes em duas faces
- Quadras retangulares-regulares com testadas de lotes em três faces
- Espaços Livres Públicos Viários e Não-Viários;  
Espaços Construídos Públicos Institucionais;

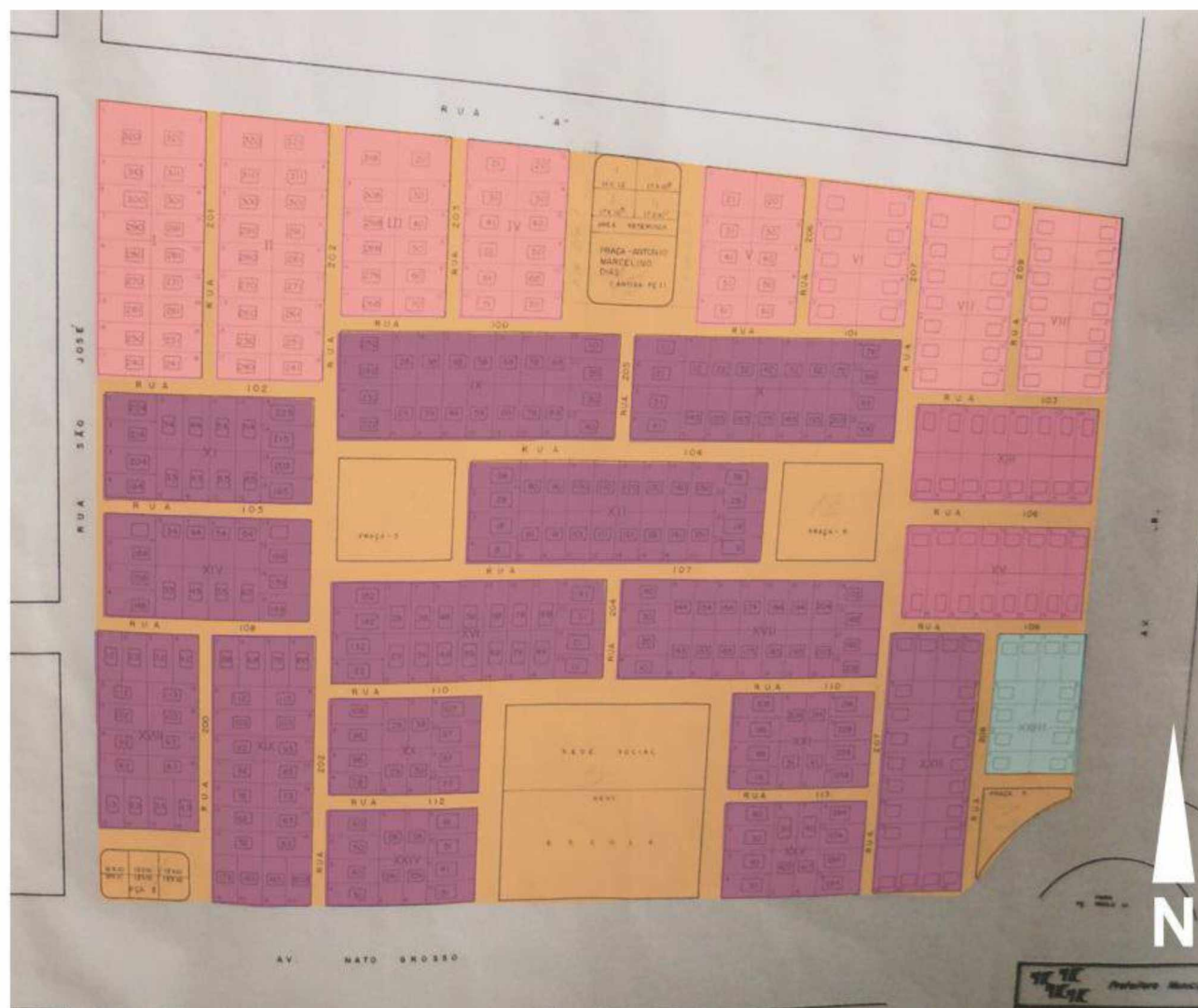


Figura 65: Forma e distribuição dos espaços construídos do CHIS Vila Paraíso proposta em projeto. Fonte mapa base: PMA. Elaboração: Autora, 2016.



## FORMA E DISTRIBUIÇÃO PROPOSTA

### ESPAÇOS LIVRES PÚBLICOS

#### LEGENDA

- Malha reticulada ortogonal e segmentada - predominam segmentos curtos e médios
- Espaços Livres Públicos Não-Viários com forma geométrica regular, tendendo ao quadrado
- Espaços Livres Públicos Não-Viários com forma geométrica irregular e residual



Figura 66: Forma e distribuição dos espaços livres públicos do CHIS Vila Paraíso proposta em projeto. Fonte mapa base: PMA. Elaboração: Autora, 2016.

Quanto aos espaços livres públicos viários, observa-se na figura 66 que o conjunto possui uma malha reticulada<sup>190</sup> ortogonal e segmentada, formada em sua maioria por segmentos curtos e médios que possibilitam o acesso à parte interna tanto no sentido leste-oeste quanto no sentido norte-sul. No entanto, a segmentação da malha viária impede que o conjunto seja cruzado na direção leste-oeste em um segmento único, o que por um lado cria perspectivas interessantes do ponto de vista do pedestre e, por outro, não cria atrativos para o fluxo veicular.

---

<sup>190</sup> Entende-se por malha urbana reticulada aquela formada por ruas paralelas sobrepostas em duas direções, podendo ser ortogonais, semi-ortogonais, irregulares ou segmentadas. (MESQUITA, 2008 p.12)



Quanto aos espaços livres públicos não-viários observa-se, também na figura 66, que predominam as formas geométricas regulares, tendendo ao quadrado, existindo apenas um espaço com características residuais. Tais espaços estão distribuídos de forma bastante proporcional no conjunto, não tendendo nem à dispersão nem à concentração.

**b) Situação Atual da Implantação**

Observa-se, na figura 67, que o conjunto manteve o padrão formal proposto no projeto. Em relação aos espaços construídos privados, a forma retangular das quadras e os padrões de distribuição dos lotes foram mantidos.

As principais alterações dizem respeito às fachadas dos lotes que, em sua maioria, ou receberam muros sem permeabilidade visual ou tiveram seus recuos frontais ocupados por ampliações nas edificações, conforme é possível observar na figura 67, predominando “ruas cegas”.

## FORMA E DISTRIBUIÇÃO ATUAL

### ESPAÇOS CONSTRUÍDOS

#### LEGENDA

- Quadras retangulares- regulares com testadas de lotes nas quatro faces
- Quadras retangulares-irregulares com testadas de lotes em duas faces
- Quadras retangulares- regulares com testadas de lotes em duas faces
- Quadras retangulares- regulares com testadas de lotes em três faces
- Espaços Livres Públicos Viários e Não-Viários; Espaços Construídos Públicos Institucionais;



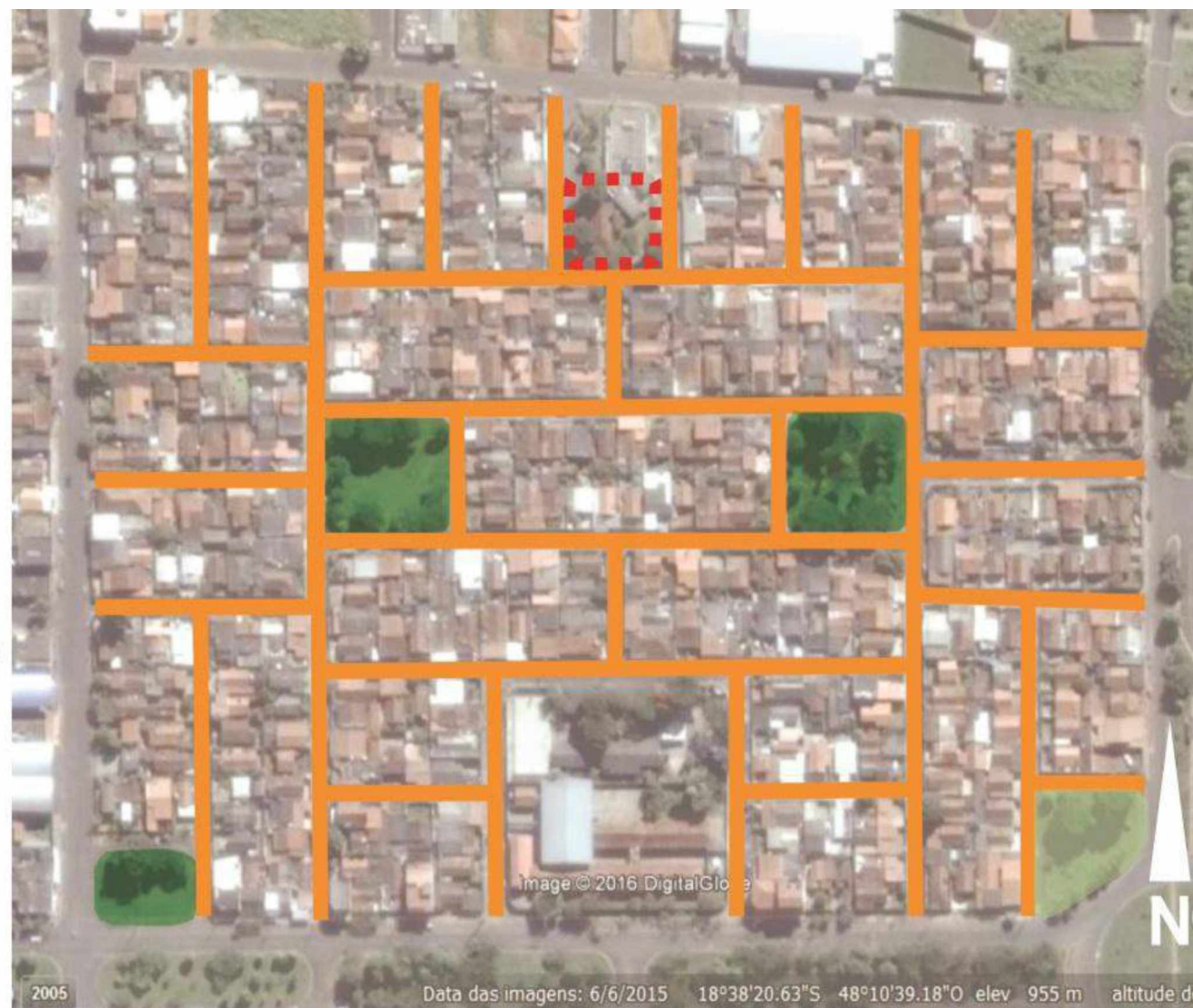
Figura 67: Forma e distribuição dos espaços construídos do CHIS Vila Paraíso proposta em projeto. Fonte mapa base: PMA. Elaboração: Autora, 2016.

## FORMA E DISTRIBUIÇÃO ATUAL

### ESPAÇOS LIVRES PÚBLICOS

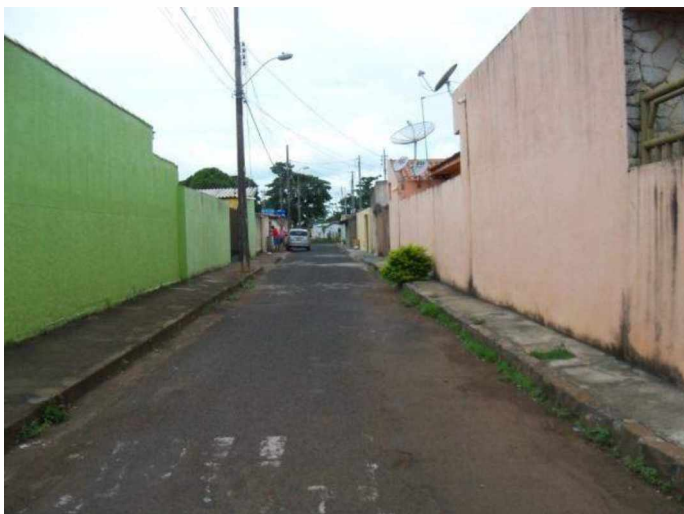
#### LEGENDA

-  Malha reticulada ortogonal e segmentada - predominam segmentos curtos e médios
-  Espaços Livres Públicos Não-Viários com forma geométrica regular, tendendo ao quadrado
-  Espaços Livres Públicos Não-Viários com forma geométrica irregular e residual
-  Espaço Livre Público Recreativo suprimido por Espaço Construído Institucional



**Figura 68:** Forma e distribuição atual dos espaços livres públicos do CHIS Vila Paraíso. Fonte imagem satélite: Google Earth. Elaboração: Autora, 2016.





**Figura 69:** Exemplo de “rua cega” no CHIS Vila Paraíso. Foto: Autora, 2016.



**Figura 70:** Arborização no canteiro central da Av. Dr. Oswaldo Pieruccetti. Foto: Autora, 2016.

Em relação aos espaços livres públicos viários, os padrões formais e de distribuição foram mantidos, mas a alteração da caixa das vias, conforme já descrito, aliada à construção de calçadas inadequadas impede que veículos e pedestres circulem de maneira adequada, conforme observado na figura 69.

Em relação aos espaços livres públicos não-viários, os padrões formais e de distribuição também foram mantidos, com exceção de ligeiro aumento de área na única praça que possui forma residual.

Destaca-se a presença de grandes canteiros centrais lineares nas avenidas Mato Grosso e Dr. Oswaldo Pieruccetti, que faceiam as porções sul e leste do conjunto. Novamente, a inserção de muros e ampliações nos recuos frontais dos lotes impedem a interação entre o conjunto e os canteiros centrais, que são substancialmente arborizados (figura 70).

## **VILA OPERADORA GUTIERREZ**

### **1. Configuração espacial:**

#### **a) Proposta Projetual**

Conforme se observa na figura 71, este conjunto configura-se como uma implantação de caráter horizontal, cujo espaço construído é predominantemente privado e residencial, enquanto o espaço livre é predominantemente público e não-viário, o que o difere dos demais conjuntos analisados. Foi indicada na planta apenas uma área específicas para o uso institucional, mas o quadro de áreas do projeto indica que há outras áreas institucionais que fazem parte dos espaços livres públicos não-viários, que são configurados como áreas verdes sem destinação espe-

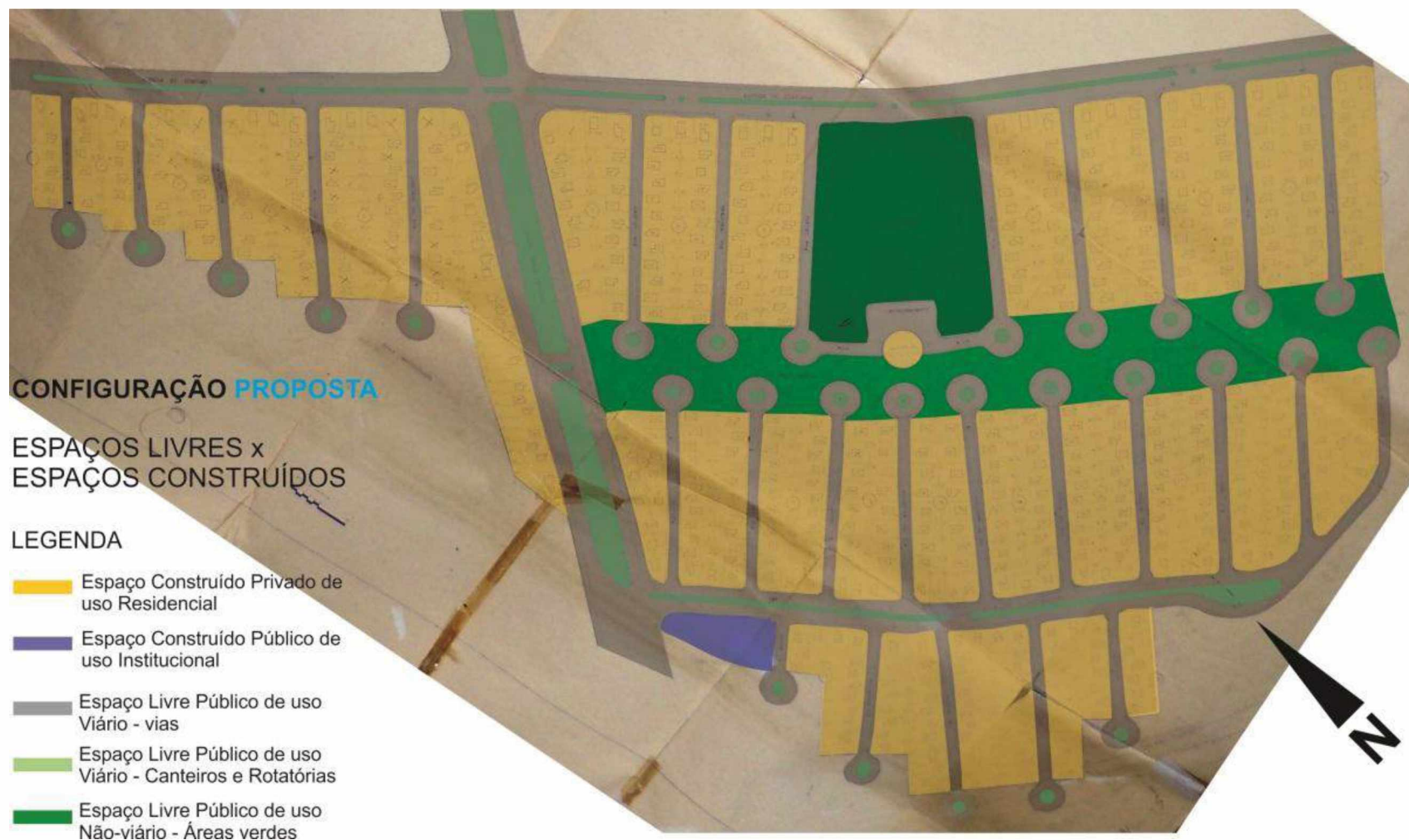
cífica de uso (Quadro-síntese 1).

**b) Situação Atual da Implantação**

Conforme se observa na figura 72 a predominância de espaços construídos residenciais se mantém na configuração atual. O conjunto apresenta ainda algumas ocupações ilegais em áreas que não fazem parte da proposta original.

Parte dos espaços livres públicos não-viários (áreas verdes) foi suprimida para implantação de uma igreja, uma quadra de esportes e uma UBSF (figura 73). Observa-se, ainda, a implantação de uma escola municipal, ampliando o uso institucional.

Como não se estabeleceu uma destinação específica para os espaços livres públicos não-viários, observa-se na situação atual da implantação que estes vem sendo ocupados ilegalmente para a ampliação dos lotes que os margeiam (figura 74).



**Figura 71:** Configuração dos espaços livres e construídos do CHIS Vila Gutierrez proposta em projeto. Fonte mapa base: PMA. Elaboração: Autora, 2016.





**Figura 72:** Configuração atual dos espaços livres e construídos do CHIS Vila Gutierrez. Fonte mapa base: PMA. Elaboração: Autora, 2016.





**Figura 73:** Quadra de esportes na área institucional central da Vila Gutierrez. Foto: Autora, 2016.

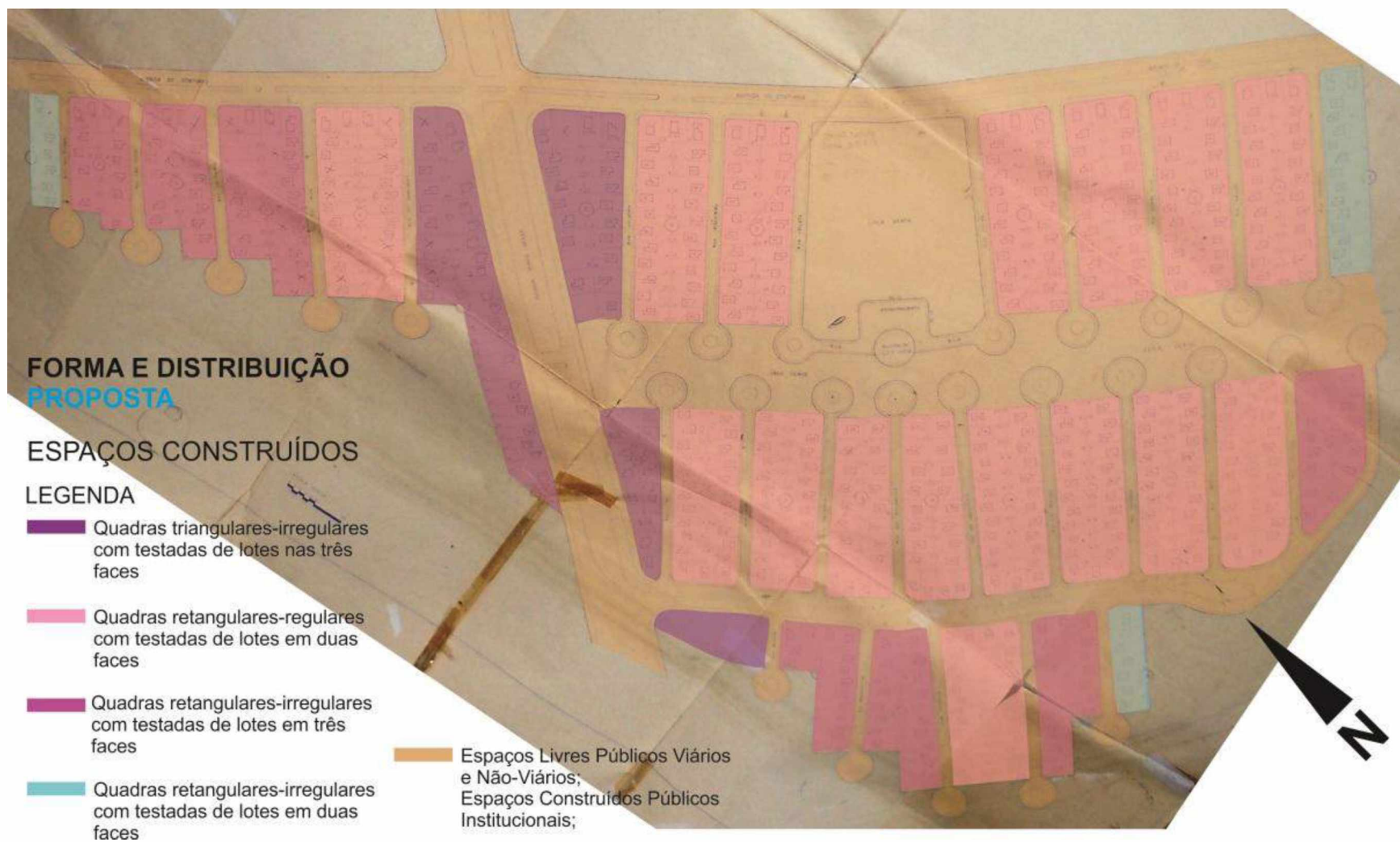


**Figura 74:** Ocupação ilegal na área verde central na Vila Gutierrez. Foto: Autora, 2016.

## 2. Forma e distribuição espacial:

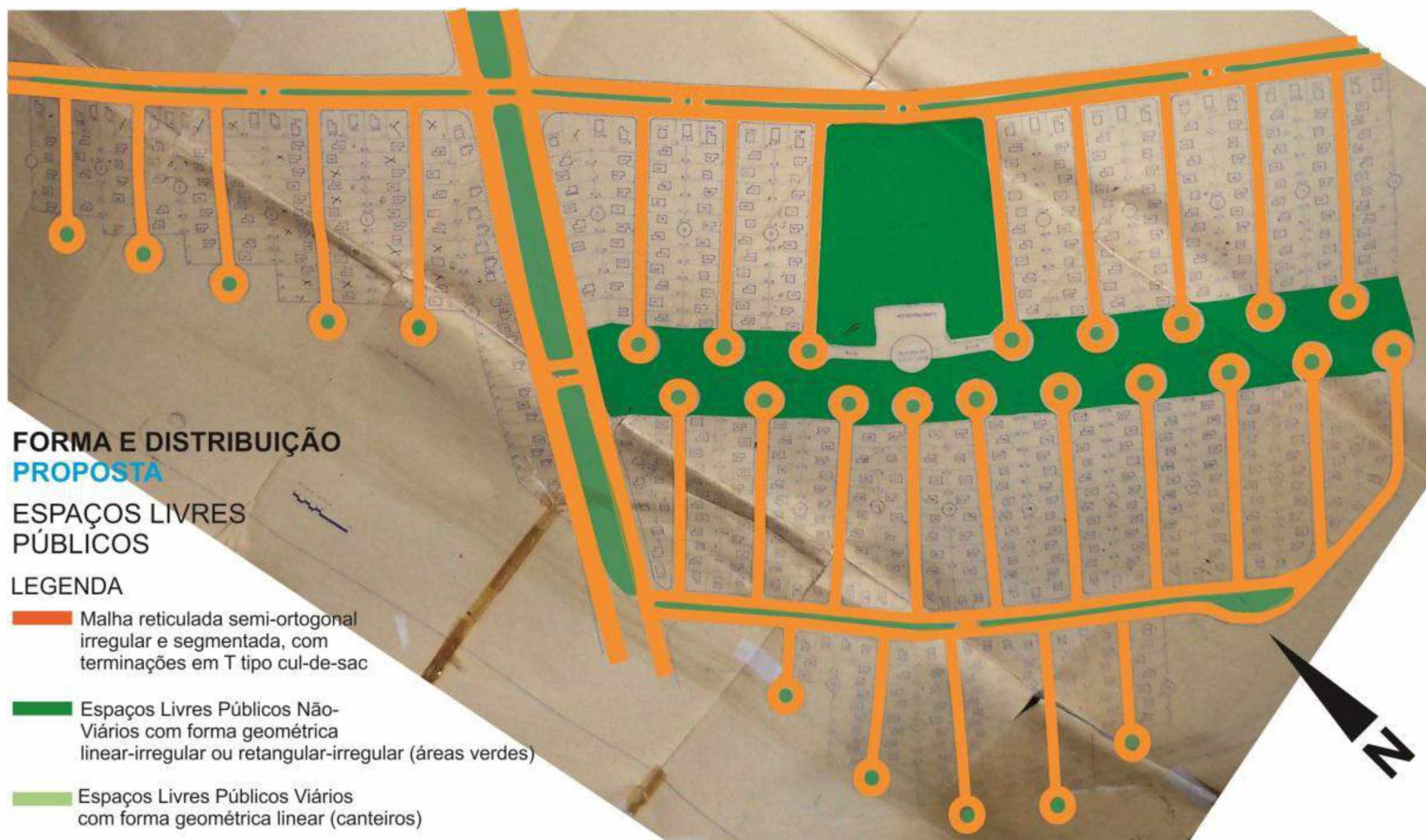
### a) Proposta Projetual

Como é possível observar na figura 75, este conjunto possui uma forma irregular com tendências orgânicas. Em relação aos espaços construídos privados, suas quadras possuem forma predominantemente retangular-regular, mas há também formas retangulares-irregulares e formas triangulares-irregulares. As quadras apresentam três padrões de distribuição dos lotes: quadras com fachadas de lote nas quatro faces, quadras com fachadas de lote em três faces e quadras com fachadas de lote em duas faces. Predomina na proposta o tipo de quadra com fachadas em três faces concentradas na área central do conjunto, com a face cega voltada para a área verde, o que desestimula a interface com os espaços ocupados. Já quanto à implantação das edificações nos lotes, esta segue três padrões de recuo, com afastamentos frontais curtos e médios, e quintais longos.



**Figura 75:** Forma e distribuição dos espaços construídos do CHIS Vila Gutierrez proposta em projeto. Fonte mapa base: PMA. Elaboração: Autora, 2016.





**Figura 76:** Forma e distribuição dos espaços livres públicos do CHIS Vila Gutierrez proposta em projeto. Fonte mapa base: PMA. Elaboração: Autora, 2016.

Quanto aos espaços livres públicos viários, observa-se na figura 76 que o conjunto possui uma malha reticulada segmentada e irregular com terminações em T (cul-de-sac) do tipo “espinha de peixe”, formada em sua maioria por segmentos médios e longos, que fragmenta o conjunto em três porções distintas. Esta configuração possibilita que o conjunto seja cruzado no sentido norte-sul apenas através da Av. Minas Gerais, e que seja cruzado no sentido leste-oeste apenas através Av. Batalhão Mauá (atual Av. do Contorno). Assim, as ruas de acesso às quadras residenciais tem perfil de circulação local (pouco movimentadas), enquanto as avenidas tem perfil de eixo (bastante movimentadas).

#### **b) Situação Atual da Implantação**

Observa-se, na figura 77, que o conjunto manteve o padrão formal proposto no projeto no que se refere ao aspecto geral da implantação. Contudo, em relação aos espaços construídos privados, observa-se a alteração em algumas quadras em função da ocupação ilegal de áreas livres adjacentes ao conjunto, aumentando a ocorrência de quadras retangulares-irregulares. A maioria das fachadas receberam muros sem permeabilidade visual e apenas algumas tiveram seus recuos frontais ocupados por ampliações, já os quintais foram propostos com dimensões consideráveis (figura 79).

Em relação aos espaços livres públicos viários, a principal alteração diz respeito à abertura dos cul-de-sacs propostos no projeto, promovendo a ligação direta entre as porções norte e sul do conjunto através das ruas transversais (figuras 78 e 80). Observa-se ainda que foi criada uma via no sentido leste-oeste na área verde central do conjunto, mas o fato de as





**Figura 77:** Forma e distribuição atual dos espaços construídos do CHIS Vila Gutierrez. Fonte mapa base: PMA. Elaboração: Autora, 2016.





**Figura 78:** Forma e distribuição atual dos espaços públicos do CHIS Vila Gutierrez. Fonte mapa base: PMA. Elaboração: Autora, 2016.



**Figura 79:** Ampliações e muro nos recuos frontais dos lotes na Vila Gutierrez. Foto: Autora, 2016.

quadras que a margeiam possuírem as fachadas cegas voltadas para a mesma, impede a interface com as residências (figuras 81). No entanto, embora a maioria dos lotes possuam fachada voltada para as avenidas Minas Gerais e Batalhão Mauá (do Contorno), a inserção dos muros limita a interação entre as residências e os canteiros centrais que são densamente arborizados.





**Figura 80:** Descaracterização do cul-de-sac na Vila Gutierrez. Foto: Autora. 2016.



**Figura 81:** Arborização canteiro central Av. Minas Gerais, na Vila Gutierrez. Foto: Autora, 2016.

## **COHAB DURO VERDE**

### **1. Configuração espacial:**

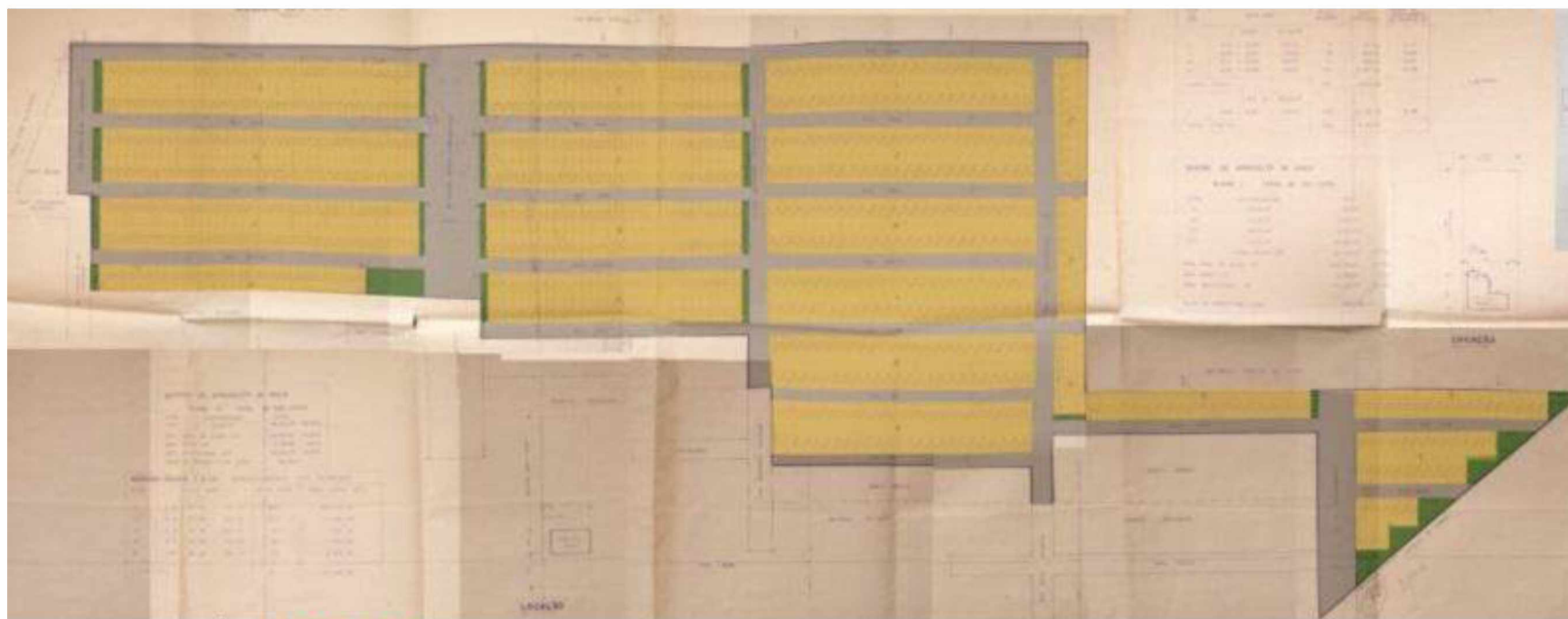
#### **a) Proposta Projetual**

A figura 82 demonstra que este conjunto configura-se como uma implantação de caráter horizontal, cujo espaço construído é predominantemente privado e residencial, enquanto o espaço livre é predominantemente público e viário. Não há espaços públicos ocupados/construídos já que não foram propostas áreas de uso institucional. Os espaços livres públicos não-viários são configurados como áreas verdes sem função definida, residuais do microparcelamento das quadras.

### **b) Situação Atual da Implantação**

Observa-se na figura 83 que houve um acréscimo na área dos espaços construídos privados, já que os pouquíssimos espaços livres públicos não-viários propostos no projeto foram ilegalmente ocupados por residências (nas ruas Estácio de Sá, Sebastião Naves e Jordão Rodrigues da Silva) ou comércios (Av. Minas Gerais). Parte destas áreas verdes também foram subtraídas para a instalação de torres para o abastecimento de água potável (figura 84).

As avenidas que cortam o conjunto no sentido norte-sul foram implantadas com canteiros centrais, o que contribuiu singelamente na oferta de espaços livres públicos, que é bastante reduzida desde o projeto (figura 85).



## CONFIGURAÇÃO PROPOSTA

### ESPAÇOS LIVRES x ESPAÇOS CONSTRUÍDOS

#### LEGENDA

- Espaço Construído Privado de uso Residencial
- Espaço Construído Público de uso Institucional (inexistente)
- Espaço Livre Público de uso Viário
- Espaço Livre Público Não-Viário áreas verdes



Figura 82: Configuração dos espaços livres e construídos do CHIS Ouro verde proposta em projeto. Fonte mapa base: PMA. Elaboração: Autora, 2016.

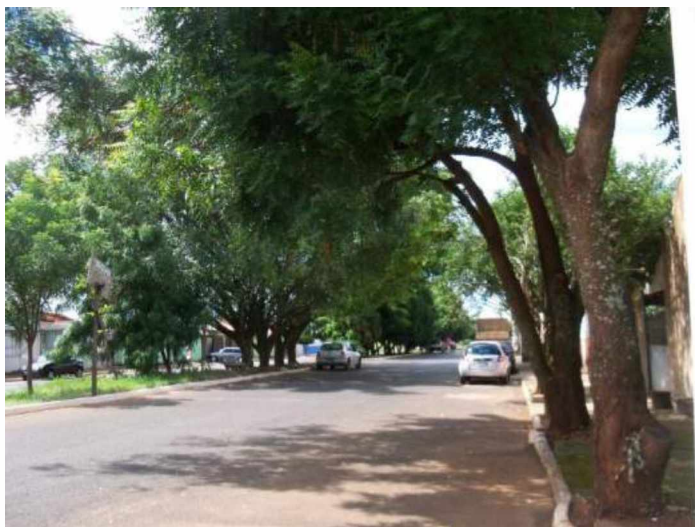


Figura 83: Configuração atual dos espaços livres e construídos do CHIS Ouro verde. Fonte mapa base: PMA. Elaboração: Autora, 2016.





**Figura 84:** Torre de abastecimento de água implantada em área verde, vista da Av. Minas Gerais. Foto: Autora, 2016.



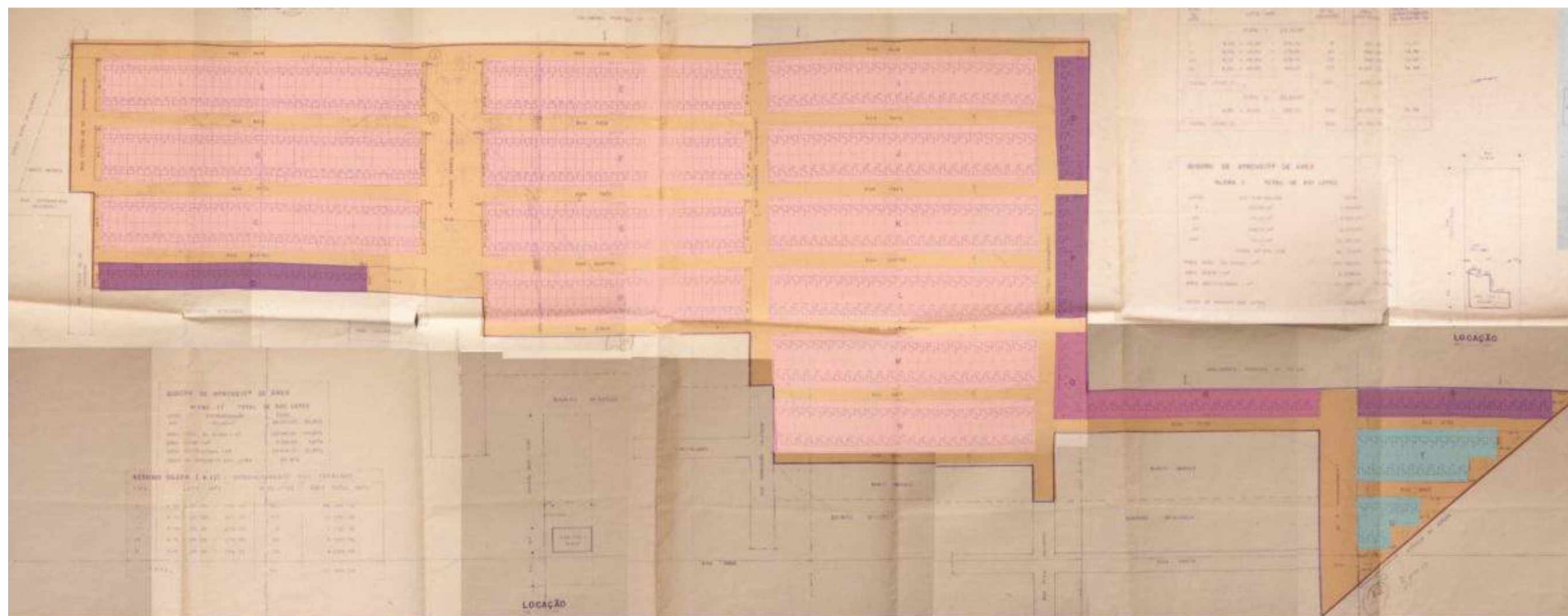
**Figura 85:** Canteiro central da Av. Dr. Oswaldo Pieruccetti. Foto: Autora, 2016.

## 2. Forma e distribuição espacial:

### a) Proposta Projetual

Este conjunto possui uma forma irregular, característica de resíduos de gleba, conforme se observa na figura 86. Em relação aos espaços construídos privados, suas quadras têm formas predominantemente retangulares-regulares, mas algumas apresentam formas retangulares-irregulares. Quanto à distribuição dos lotes nas quadras, observa-se dois padrões: quadras com fachadas de lote em duas faces e quadras com fachadas de lote em uma das faces. Por esta razão, todas as ruas e avenidas que cortam o conjunto transversalmente são conformadas por empenas cegas. Já a implantação das edificações nos lotes segue dois padrões de recuo, ambos com afastamento frontal médio.

Quanto aos espaços livres públicos viários, a figura 87 demonstra que a malha do conjunto é reticulada ortogonal formada predominantemente por segmentos longos e conectados à malha viária do entorno, possibilitando



## FORMA E DISTRIBUIÇÃO PROPOSTA

### ESPAÇOS CONSTRUÍDOS

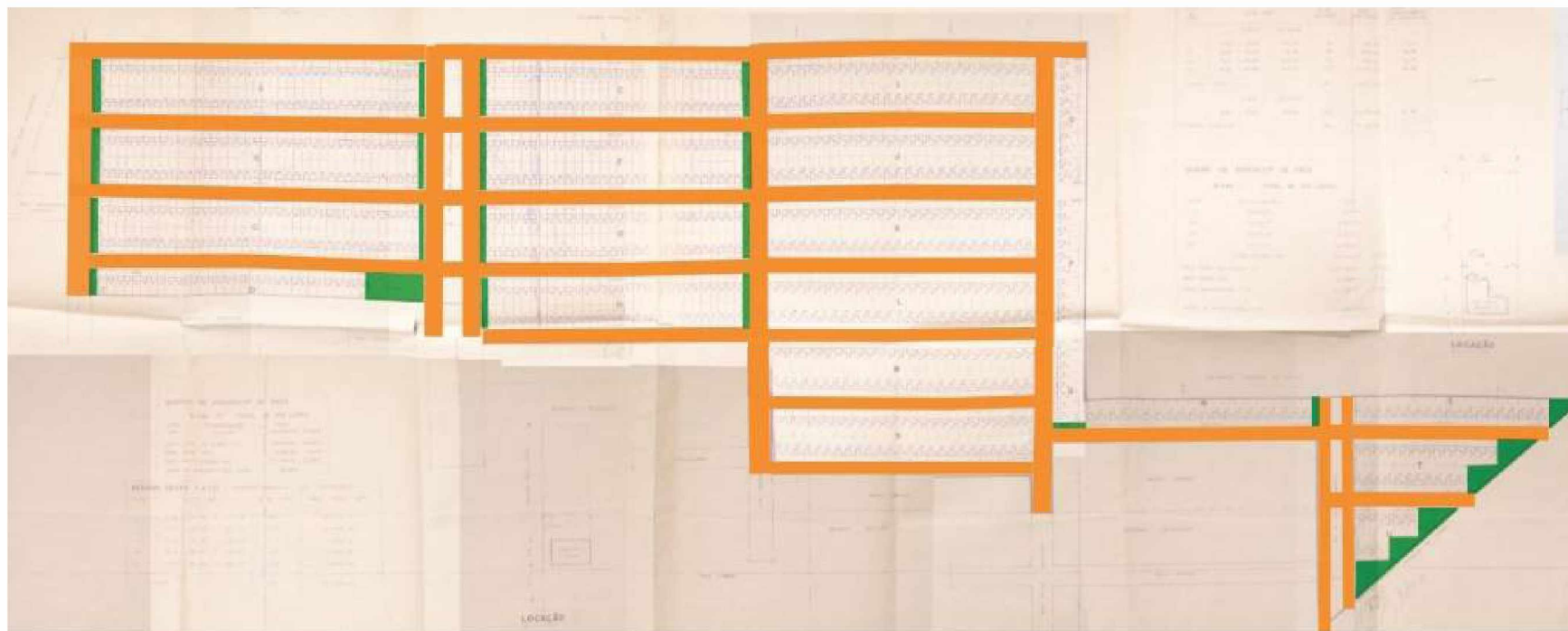
#### LEGENDA

- Quadras retangulares-regulares com testadas de lotes em uma das faces
- Quadras retangulares-regulares com testadas de lotes em duas faces
- Quadras retangulares-irregulares com testadas de lotes em uma das faces

- Quadras retangulares-irregulares com testadas de lotes em duas faces
- Espaços Livres Públicos Viários e Não-Viários; Espaços Construídos Públicos Institucionais (inexistentes);



Figura 86: Forma e distribuição dos espaços construídos do CHIS Ouro verde proposta em projeto. Fonte mapa base: PMA. Elaboração: Autora, 2016.



## FORMA E DISTRIBUIÇÃO PROPOSTA

### ESPAÇOS LIVRES PÚBLICOS

#### LEGENDA

- Malha reticulada ortogonal e contínua - predominam segmentos longos
- Espaços Livres Públicos Não-Viários com formas geométricas retangular-regular ou triangular-irregular



**Figura 87:** Forma e distribuição dos espaços livres públicos do CHIS Ouro verde proposta no projeto. Fonte mapa base: PMA. Elaboração: Autora, 2016.



o cruzamento do conjunto tanto no sentido norte-sul quanto no sentido leste-oeste. O fato dos quarteirões possuírem comprimento tão extenso faz com que as ruas longitudinais apresentem paisagem muito monótona, dificultando a orientação do usuário, além de possibilitarem que os veículos trafeguem em maior velocidade. As ruas e avenidas transversais também possuem segmentos longos, e o fato de serem conformadas pelas laterais dos lotes as torna “ruas cegas”.

Em relação à forma e distribuição dos espaços livres não-viários, observa-se na figura 87 que possuem dois padrões: retangular-regular e triangular-irregular, ambos residuais. Possuem distribuição desproporcional, estando mais con-

centrados na porção leste.

## **b) Situação Atual da Implantação**

Observa-se, na figura 88, que o conjunto manteve o padrão formal proposto no projeto. A forma dos espaços construídos privados foi mantida conforme proposto no projeto, mas a distribuição dos lotes nas quadras foi alterada pela invasão das áreas verdes localizadas ao longo das ruas transversais. Neste caso, estas quadras passaram a ter lotes com fachadas voltadas para as quatro faces da quadra.

Por um lado, tal transformação possibilita maior interface entre os espaços construídos e os espaços livres públicos viários, sobretudo no caso das implantações comerciais, diminuindo a incidência de “ruas cegas”. Por outro, foi empreendida à custa da supressão das áreas verdes que já eram demasiadamente restritas no projeto. Aliás, a grande maioria dos lotes receberam muros em suas fachadas frontais, o que limita a interação entre a residência e a rua.



## FORMA E DISTRIBUIÇÃO ATUAL

### LEGENDA

## ESPAÇOS CONSTRUÍDOS









- |  |   |   |
|--|---|---|
|  Quadras retangulares-regulars com testadas de lotes em uma das faces |  Quadras retangulares-irregulares com testadas de lotes em duas faces                                       |  Espaço Livre Público Não-Viário suprimido por ocupações ilegais                     |
|  Quadras retangulares-regulars com testadas de lotes em duas faces    |  Quadras retangulares-regulars com testadas de lotes nas quatro faces                                       |  Espaço Livre Público Não-Viário suprimido por equipamentos de abastecimento de água |
|  Quadras retangulares-regulars com testadas de lotes em uma das faces |  Espaços Livres Públicos Viários e Não-Viários; Espaços Construídos Públicos Institucionais (inexistentes); |   |

Figura 88: Forma e distribuição atual dos espaços construídos do CHIS Ouro verde. Fonte mapa base: PMA. Elaboração: Autora, 2016.



## FORMA E DISTRIBUIÇÃO

### ATUAL

## ESPAÇOS LIVRES PÚBLICOS

### LEGENDA

- Malha reticulada ortogonal e contínua - predominam segmentos longos
- Espaços Livres Públicos Não-Viários com forma geométrica triangular-irregular
- Espaços Livres Públicos Não-Viários com forma geométrica linear-regular (canteiros centrais)
- Espaço Livre Público Não-Viário suprimido por ocupações ilegais
- Espaço Livre Público Não-Viário suprimido por equipamentos de abastecimento de água



Figura 89: Forma e distribuição atual dos espaços livres públicos do CHIS Ouro Verde. Fonte mapa base: PMA. Elaboração: Autora, 2016.



Em relação aos pouquíssimos espaços livres não-viários restantes, mantiveram-se os padrões formais irregulares e residuais (figura 89). Destaca-se a inserção dos canteiros centrais das avenidas Minas Gerais e Dr. Oswaldo Pieruccetti, que constituem as áreas verdes mais expressivas do conjunto tanto em forma quanto em distribuição (figura 90).



**Figura 90:** Arborização canteiro central Av. Minas Gerais, na COHAB Ouro Verde. Foto: Autora, 2016.

## **COHAB ALLAN KARDEC**

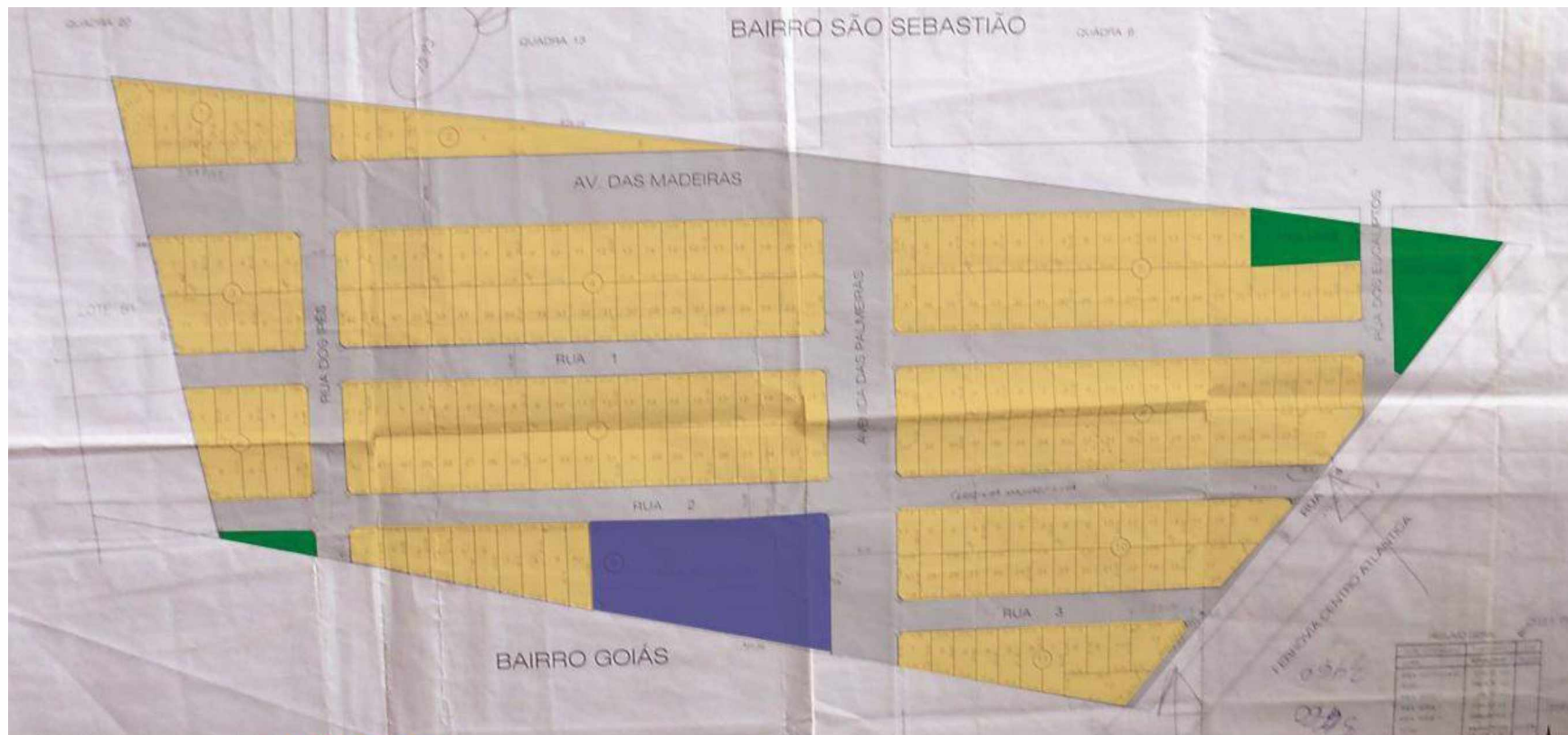
### **1. Configuração espacial:**

#### **a) Proposta Projetual**

A figura 91 demonstra que este conjunto configura-se como uma implantação de caráter horizontal, cujo espaço construído é predominantemente privado e residencial, enquanto o espaço livre é predominantemente público e viário. Os espaços públicos ocupados / construídos são caracterizados pelas áreas de uso institucional, e os espaços livres públicos não-viários são configurados como áreas verdes sem função pré-definida.

#### **b) Situação Atual da Implantação**

Foram mantidos os padrões de configuração dos espaços ocupados privados, prevalecendo o uso residencial, conforme se observa na figura 92, à exceção de um lote que estava previsto para uso residencial, mas permanece desocupado atualmente.



### CONFIGURAÇÃO PROPOSTA

#### ESPAÇOS LIVRES x ESPAÇOS CONSTRUÍDOS

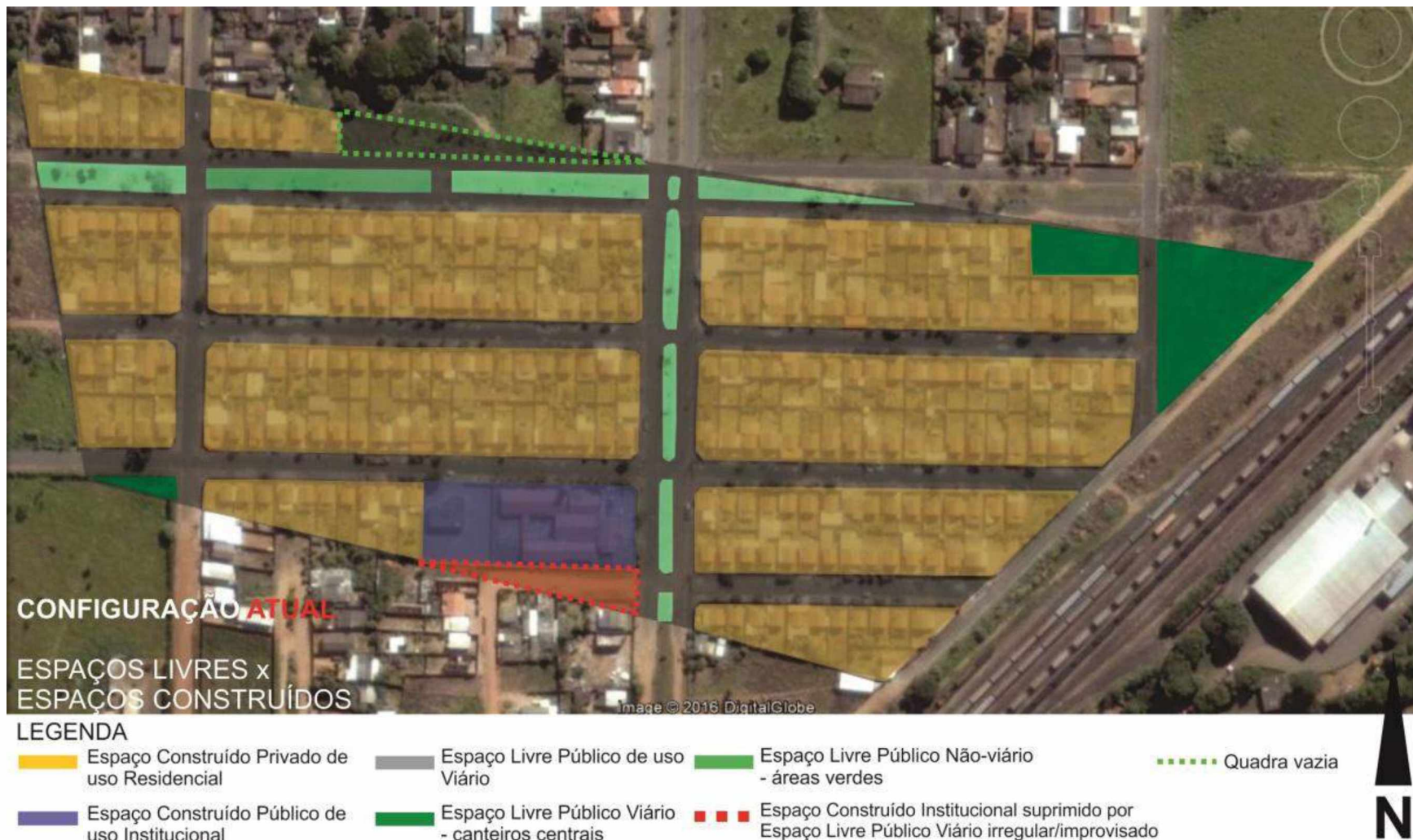
#### LEGENDA

- |   |   |
|---|---|
| <span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: yellow; border: 1px solid black;"></span> Espaço Construído Privado de uso Residencial | <span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: grey; border: 1px solid black;"></span> Espaço Livre Público de uso Viário |
| <span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: blue; border: 1px solid black;"></span> Espaço Construído Público de uso Institucional | <span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: green; border: 1px solid black;"></span> Espaço Livre Público Não-Viário   |



Figura 91: Configuração dos espaços livres e construídos do CHIS Allan Kardec proposta em projeto. Fonte mapa base: PMA. Elaboração: Autora, 2016.





**Figura 92:** Configuração atual dos espaços livres e construídos do CHIS Allan Kardec. Fonte mapa base: PMA. Elaboração: Autora, 2016.



**Figura 93:** Área verde na Av. das Madeiras no CHIS Allan Kardec. Foto: Autora, 2016.



**Figura 94:** Trecho da área institucional da escola deu lugar à rua improvisada. Foto: Autora, 2016.



Quanto aos espaços livres públicos houve um aumento na oferta, já que foram implantados canteiros centrais nas avenidas que não haviam sido propostos em projeto. Os espaços livres públicos não-viários continuam com a mesma configuração espacial, permanecendo sem qualquer qualificação (figura 93). Em relação aos espaços institucionais, foram implantados uma escola municipal e um cento de assistência social. No entanto, parte da quadra destinada a esta função encontra-se desocupada e sendo utilizada como um prolongamento improvisado de via (figura 94).

**2. Forma e distribuição espacial:**

**a) Proposta Projetual**

Conforme se observa na figura 95, este conjunto possui uma forma irregular, característica de resíduos de gleba. Em relação aos espaços construídos privados, suas quadras possuem formas predominantemente retangulares-irregulares, seguidas pelas formas retangulares-regulares e triangulares-irregulares.



Figura 95: Forma e distribuição dos espaços construídos do CHIS Allan Kardec proposta no projeto. Fonte mapa base: PMA. Elaboração: Autora, 2016.



Quanto à distribuição dos lotes nas quadras, observa-se dois padrões: quadras com fachadas de lote em duas faces e quadras com fachadas de lote em apenas uma das faces. Por esta razão, todas as ruas e avenidas que cortam o conjunto transversalmente são conformadas por empenas cegas. Nota-se, ainda, que a maior parte das quadras é residual, de forma que praticamente todo perímetro do loteamento é faceado por empenas cegas. Em relação à implantação das edificações nos lotes, o conjunto segue um único padrão de recuo, com afastamento frontal médio.

Quanto aos espaços livres públicos viários, a figura 96 demonstra que a malha do conjunto é reticulada ortogonal e contínua, formada predo-

minantemente por segmentos longos, conectados à malha do entorno apenas no sentido norte-sul. O fato dos quarteirões possuírem comprimento tão extenso possibilita que os veículos trafeguem em maior velocidade. As ruas e avenidas transversais são conformadas pelas laterais dos lotes, o que as torna “ruas cegas”.

Quanto aos espaços livres públicos não-viários, os mesmos apresentam forma retangular-irregular ou triangular-irregular, características de resíduos do parcelamento. Sua distribuição é desproporcional, havendo uma concentração na porção oeste do conjunto.

#### **b) Situação Atual da Implantação**

A figura 97 demonstra que o conjunto manteve o padrão formal proposto no projeto. A forma dos espaços construídos privados foi mantida conforme projeto, com exceção da quadra institucional que passou a possuir forma retangular-irregular devido à abertura de uma via improvisada em uma das laterais, conforme já colocado. Quanto aos espaços livres públi





**Figura 97:** Forma e distribuição atual dos espaços construídos do CHIS Allan Kardec. Fonte mapa base: PMA. Elaboração: Autora, 2016.



**Figura 98:** Forma e distribuição atual dos espaços livres públicos do CHIS Allan Kardec. Fonte mapa base: PMA. Elaboração: Autora, 2016.

cos viários, a malha não sofreu grandes transformações, sendo que somente uma das vias longitudinais foi oficialmente prolongada no sentido oeste, enquanto as demais vias se estendem de maneira improvisada. As vias transversais também foram prolongadas de forma improvisada no sentido sul (figuras 98 e 99).

Em relação aos espaços livres públicos não-viários, os padrões formais e de distribuição também foram mantidos. Destaca-se a inserção dos canteiros centrais das avenidas que impactam positivamente o conjunto tanto em relação à forma quanto à distribuição, apesar de estarem bastante desqualificados. Quanto aos espaços livres públicos não-viários, os padrões de forma e distribuição foram mantidos conforme projeto.



**Figura 99:** Prolongamento improvisado da Av. das Madeiras no CHIS Allan Kardec. Foto: Autora, 2016.

## **MCMV VILA DOS IPÊS I E II**

### **1. Configuração espacial:**

#### **a) Proposta Projetual**

A figura 100 demonstra que este conjunto configura-se como uma implantação de caráter horizontal, cujo espaço construído é predominantemente privado e residencial, enquanto o espaço livre é predominantemente público.





Figura 100: Configuração dos espaços livres e construídos do CHS Vila dos Ipês I e II proposta em projeto. Fonte mapa base: PMA. Elaboração: Autora, 2016.

blico e viário.

Os espaços públicos ocupados / construídos são caracterizados pelas áreas de uso institucional, e os espaços livres públicos não-viários são configurados áreas verdes sem função definida, conformando três grandes quadras.

### **b) Situação Atual da Implantação**

Como a implantação é muito recente (final de 2015), os padrões de configuração dos espaços foram mantidos conforme a proposta (figura 102). A única observação a se fazer é que os equipamentos institucionais previstos no projeto não foram completamente instalados. As duas creches propostas foram construídas, mas até fevereiro deste ano – data da última visita - ain-

da não estavam em funcionamento ou equipadas (figuras 101). Quanto à UBS e à escola municipal propostas, as mesmas ainda não foram implantadas.



**Figura 101:** Creche implantada na Vila dos Ipês, ainda sem funcionamento. Foto: Autora, 2016.



## CONFIGURAÇÃO ATUAL

## LEGENDA

### ESPAÇOS LIVRES x ESPAÇOS CONSTRUÍDOS

Espaço Construído Privado de uso Residencial  
 Espaço Construído Público de uso Institucional

Espaço Livre Público de uso Viário  
 Espaço Livre Público Viário - canteiros centrais

Espaço Livre Público de uso Recreativo (não-veicular)  
 Eixo com pouquíssimos pontos de comércio local (1- Avenida A)

Figura 102: Configuração atual dos espaços livres e construídos do CHIS Vila dos Ipês I e II Fonte mapa base: PMA. Elaboração: Autora, 2016.

## **2. Forma e distribuição espacial:**

### **a) Proposta Projetual**

Como é possível observar na figura 103, este conjunto possui uma forma irregular. Em relação aos espaços construídos privados, predominam as quadras de retangular-regular, mas há também quadras de forma retangular-irregular e de formas lineares regulares.

As quadras apresentam quatro padrões de distribuição dos lotes: quadras com testadas de lote nas quatro faces; quadras com testadas de lote em três faces; quadras com testadas de lote em duas faces; quadras com testada de lotes em uma face (figura 103). Predomina na proposta o tipo de quadra com testada de lote nas qua-

tro faces, concentradas na porção norte do conjunto. Na proposta não há nenhuma “rua cega”.

Já quanto à implantação das edificações nos lotes, a mesma não foi representada graficamente na proposta projetual. No entanto, levantou-se a partir das imagens de satélite, que há um padrão único de recuos com afastamento frontal longo.

Quanto aos espaços livres públicos viários, observa-se na figura 104 que o conjunto possui uma malha reticulada segmentada e irregular, onde predominam os segmentos longos, dividindo o conjunto em três porções. O fato de ser muito segmentada e com trechos muito compridos imprime, sobretudo aos pedestres, percursos muito longos. Desta forma, o conjunto só pode ser cruzado em um único segmento nas direções leste-oeste e norte-sul através das Avenidas A e B.





Figura 103: Forma e distribuição dos espaços construídos do CHIS Vila dos Ipês I e II proposta em projeto. Fonte mapa base: PMA. Elaboração: Autora, 2016.



**Figura 104:** Forma e distribuição dos espaços livres públicos do CHIS Vila dos Ipês I e II proposta em projeto. Fonte mapa base: PMA. Elaboração: Autora, 2016.



Quanto aos espaços livres públicos não-viários observa-se, também na figura 104, que seguem três padrões distintos: retangular-regular, triangular-irregular e quadrado irregular. Sua distribuição é proporcional entre as extremidades e o centro, no entanto, os quarteirões super compridos forçam os pedestres a caminhar longas distâncias para acessá-los.

#### **b) Situação Atual da Implantação**

Como a implantação é demasiadamente recente, os padrões de forma e distribuição dos espaços livres e construídos foi mantida (figuras 106 e 107). A única alteração diz respeito à criação de uma via improvisada na margem da porção noroeste do conjunto, que por não ter sido pro-

posta em projeto, não foi asfaltada e não possui passeio público (figura 105). Em relação à implantação das edificações no lote, observa-se um acelerado processo de cercamento dos terrenos por muros, bem como de ampliação das residências para o recuo frontal.



**Figura 105:** Via improvisada na porção noroeste do CHIS Vila dos Ipês I e II. Foto: Autora, 2016.



## FORMA E DISTRIBUIÇÃO PROPOSTA

### ESPAÇOS CONSTRUÍDOS

#### LEGENDA






- |   |  |   |
|---|--|---|
|  Quadras retangulares-irregulares com testadas de lotes nas quatro faces |  Quadras lineares com testadas de lotes em duas faces                 |  Espaços Livres Públicos Viários e Não-Viários; Espaços Construídos Públicos Institucionais; |
|  Quadras retangulares-regulars com testadas de lotes nas quatro faces    |  Quadras retangulares-irregulares com testadas de lotes em três faces |   |

Figura 106: Forma e distribuição atual dos espaços construídos do CHIS Vila dos Ipês I e II. Fonte mapa base: PMA. Elaboração: Autora, 2016.





## FORMA E DISTRIBUIÇÃO

**ATUAL**

ESPAÇOS LIVRES  
PÚBLICOS

## LEGENDA

Malha reticulada semi-ortogonal e segmentada  
- predominam segmentos longos

Espaços Livres Públicos Não-Viários com formas  
geométricas quadrada-irregular, triangular-  
irregular e retangular-regular

Espaços Livres Públicos Não-Viários com forma  
geométrica linear-irregular

Via improvisada - não prevista em  
projeto

**Figura 107:** Forma e distribuição atual dos espaços livres públicos do CHIS Vila dos Ipês I e II. Fonte mapa base: PMA. Elaboração: Autora, 2016.

## **3.2.3 CONDIÇÕES DE USO DOS ESPAÇOS LIVRES PÚBLICOS**

### **COHAB VILA PARAÍSO**

#### **a) Proposta Projetual**

- **Infraestrutura urbana mínima**

O projeto original não representa ou indica as linhas de escoamento pluvial; iluminação pública; abastecimento de água potável; esgotamento sanitário; a taxa de permeabilidade do solo; se as ruas propostas serão pavimentadas;

- **Adequação à topografia**

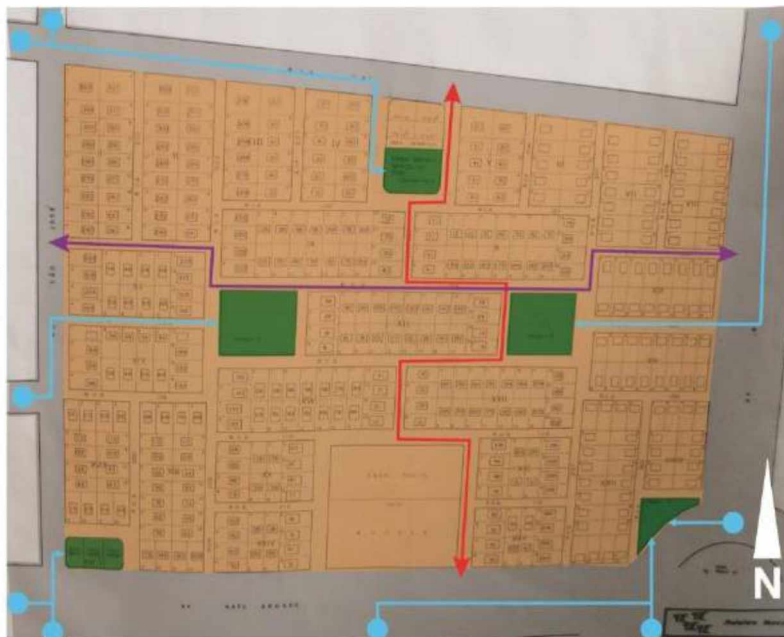
A proposta projetual não representa a situação topográfica do terreno e se haverá cortes ou aterros;

## ACESSOS E ACESSIBILIDADE PROPOSTA

### ESPAÇOS LIVRES PÚBLICOS

#### LEGENDA

- Principais acessos aos Espaços Livres Públicos Não-Viários
- Pontos de conexão com a malha viária do entorno
- Eixo de central de circulação sentido Norte-Sul - Trajeto Fragmentado
- Eixo de central de circulação sentido Leste-Oeste - Trajeto Fragmentado



**Figura 108:** Acessos e Acessibilidade no CHIS Vila Paraíso na proposta projetual. Fonte mapa base: PMA. Elaboração: Autora, 2016.

### • Acessos e Acessibilidade

O projeto original não representa sua inserção no entorno para que se possam avaliar as conexões entre a malha urbana existente o tecido proposto. Observa-se que os segmentos fragmentados da malha e seu posicionamento em relação às vias adjacentes dificultam o acesso direto ao seu interior desde as vias do entorno, sobretudo para veículos. No entanto, há diversos pontos de inserção a partir de conversões (figura 108). Em relação às possibilidades de acesso de pedestres, há diversas maneiras

de adentrar no conjunto a partir do entorno, muito embora tais acessos não ofereçam condições adequadas ao fluxo pedonal, já que não foram propostos passeios públicos.

Quanto aos acessos aos espaços livres públicos de recreação, as praças localizadas nas extremidades do conjunto naturalmente apresentam maior possibilidade de interface com o entorno, enquanto as praças centrais relacionam-se mais facilmente com o contexto interno, já que não são visíveis desde o exterior. Conforme já colocado, a distribuição destes espaços no conjunto é bastante proporcional, não sendo necessário para um pedestre caminhar longas distâncias até o espaço livre público recreativo mais próximo.

Quanto à acessibilidade, o projeto original não indica o atendimento a qualquer parâmetro mínimo nos espaços livres públicos. Não há proposição de passeios públicos nas ruas do conjunto, tampouco indicação de rotas acessíveis, sinalizações, etc.

- **Mobiliário Urbano e Arborização**

O projeto original não indica nenhuma proposta de qualificação paisagística. Não há indicações sobre iluminação, arborização, pavimentação das ruas, calçadas e praças, projeto paisagístico, mobiliário urbano, áreas comerciais, equipamentos de esporte e lazer, ciclovias ou ciclofaixas, destinação das áreas verdes, etc.

#### **b) Situação Atual da Implantação**

- **Infraestrutura urbana mínima**

Atualmente todas as vias são asfaltadas, apesar de mal conservadas; há iluminação, apesar de inadequada, sobretudo para pedestres; há rede de



**Figura 109:** Torre de abastecimento de água implantada em Praça da Vila Paraíso. Foto: Autora, 2016.

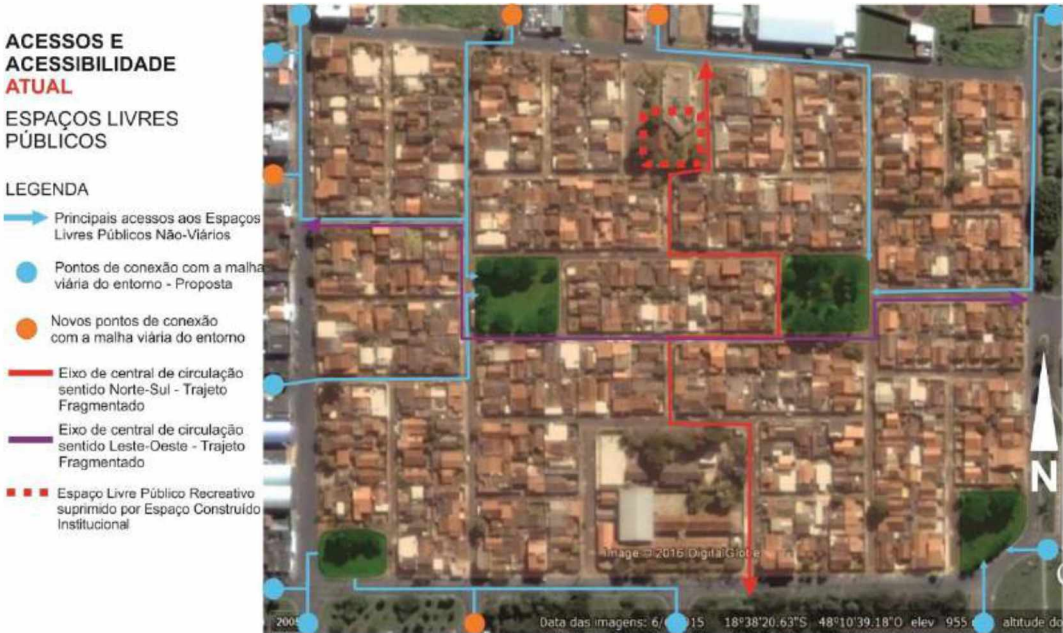


**Figura 110:** Inexistência de “boca de lobo” e acúmulo de água em via da Vila Paraíso. Foto: Autora, 2016.



esgotamento sanitário e abastecimento de água potável (figura 109); a falta de rede de drenagem é denotada pela inexistência de “bocas de lobo”, conforme se observa na figura 110.

- **Acessos e Acessibilidade**



**Figura 111:** Acessos e Acessibilidade atual no CHIS Vila Paraíso. Fonte mapa base: PMA. Elaboração: Autora, 2016.





**Figura 112:** Rua sem calçada adequada e sem boca de lobo no CHIS Vila Paraíso. Foto: Autora, 2016.



**Figura 113:** Praça margeada por avenida de fluxo intenso no CHIS Vila Paraíso. Foto: Autora, 2016.

O principal acesso a este conjunto desde a cidade se dá pela Av. Mato Grosso. Em relação ao entorno imediato, há um aumento nas possibilidades de acesso, sobretudo por automóveis, devido à abertura de novas vias no decorrer do tempo (figura 111). Mantém-se, no entanto, malha interna mais fragmentada que a externa não permite atravessar o conjunto em segmento único.

Em relação aos acessos para pedestres, embora tenham sido propostos muitos pontos de inserção, a não proposição de passeios no projeto acarretou na execução inadequada de calçadas nas vias, com largura livre para o deslocamento muito inferior ao aceitável (variando entre 0,5 e 1,5m), pavimentação inadequada ou inexistente e mesmo presença de barreiras na faixa de circulação (figura 112).

Os acessos aos espaços livres públicos recreativos também não possuem qualquer tipo de acessibilidade. Não há, no conjunto como um todo, sinalizações, pisos podotáteis, rampas ou áreas pavimentadas em condição adequada para usuários com restrições de mobilidade. As praças exter-

nas, faceadas por duas avenidas de grande fluxo veicular, não possuem acesso seguro (travessia elevada, por exemplo) para pedestres



**Figura 114:** Implantação do CHIS Vila Paraíso, em alaranjado, entre as curvas de nível 930m e 935m. Fonte mapa base: PMU. Adaptação: Autora, 2016.

desde as margens do entorno (figura 113).

- **Adequação à topografia**

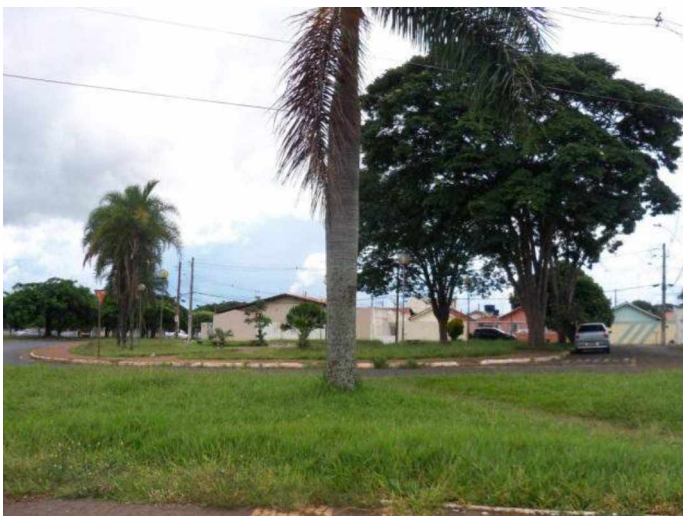
Como o terreno é praticamente plano, a orientação da malha não interfere diretamente na velocidade de escoamento das águas pluviais. A declividade praticamente nula, a baixíssima quantidade de superfície permeável, e a ausência de rede de escoamento pluvial comprometem a drenagem das águas da chuva e ocasionam pontos de alagamento nas vias. Não são observados cortes ou aterros no local (figura 114);

- **Mobiliário Urbano e Arborização**

A arborização das ruas do conjunto vai de pontual a inexistente, e as calçadas ou possuem largura muito reduzida, ou têm barreiras que impedem o deslocamento dos pedestres (carros estacionados, postes, etc.) ou sequer são pavimentadas. A maior parte das ruas é conformada por fachadas cegas, o que as torna bastante inóspitas. A oferta de mobiliário urbano é escassa, reduzida a alguns bancos e orelhões. Nas praças há arborização, caminhos pavimentados, bancos, equipamentos de ginástica e



**Figura 115:** Praça central mobiliada e cercada com alambrado. Foto: Autora, 2016.



**Figura 116:** Praça com arborização insuficiente quanto à insolação. Foto: Autora, 2016.

playground. Contudo, as praças centrais, são cercadas com alambrado (figura 115). O desenho da paginação de piso e do mobiliário é genérico, assim como a escolha da arborização, que por vezes é inadequada para o clima quente e a alta insolação da região (figura 116).

## **VILA OPERADORA GUTIERREZ**

### **a) Proposta Projetual**

- **Infraestrutura urbana mínima**

O projeto original não representa ou indica as linhas de escoamento pluvial; iluminação pública; abastecimento de água potável; esgotamento sanitário; a taxa de permeabilidade do solo; se as ruas propostas serão pavimentadas;

- **Adequação à topografia**

A proposta projetual não representa a situação topográfica do terreno e se haverá cortes ou aterros;

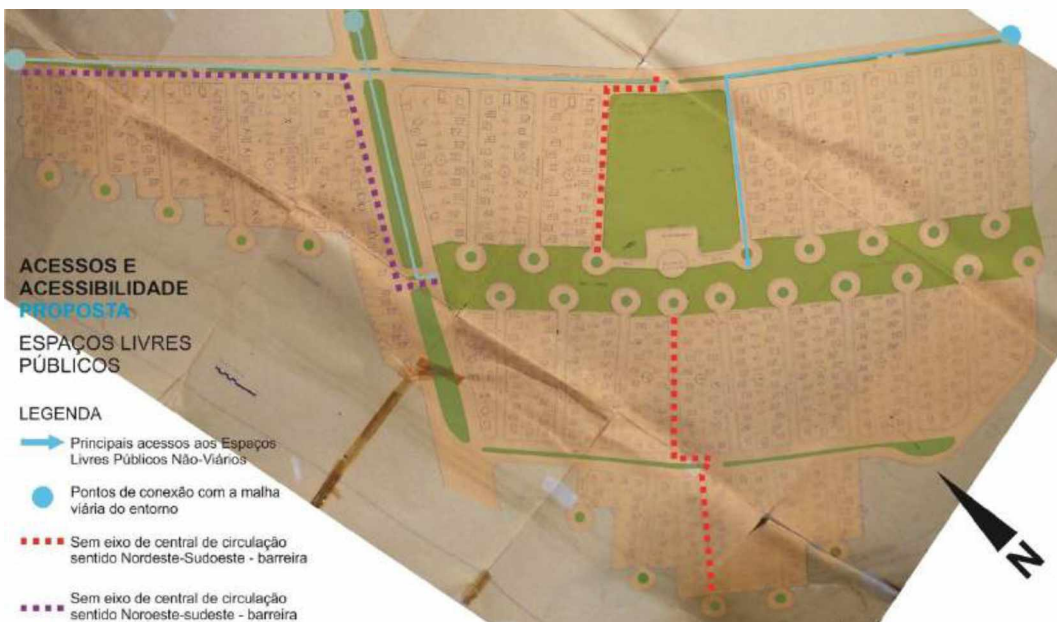
- **Acessos e Acessibilidade**

O projeto original não representa sua inserção no entorno para que se possa avaliar as conexões entre a malha urbana existente o tecido proposto.

Observa-se ainda que, pelo fato da malha proposta possuir ruas com terminação em T (cul-de-sacs), as porções superiores do conjunto só podem ser acessadas por automóveis pela Av. Batalhão Mauá, enquanto as porções inferiores são acessadas apenas pela Av. Jardim Botânico através de sua conexão com a Av. Minas Gerais (figura 117).

Em relação às possibilidades de acesso de pedestres o projeto segue a mesma lógica, já que apesar terem sido propostos passeios públicos





**Figura 117:** Acessos e Acessibilidade no CHIS Vila Paraíso na proposta projetual. Fonte mapa base: PMA. Elaboração: Autora, 2016.

em todas as vias, não foram propostos passeios ou caminhos nas áreas verdes, que funcionam como barreiras tanto ao fluxo viário quanto ao fluxo pedonal (figura 117). O acesso à área verde linear localizada no centro do conjunto é realizado a partir da Av. Minas Gerais e dos cul-de-sacs, tanto para pedestres quanto para automóveis, enquanto a área verde retangular localizada na porção superior pode ser acessada de todos os lados a partir da mesma avenida. Conforme já colocado, a distribuição dos espaços livres públicos não viários é desproporcional, havendo uma concentração destas áreas na porção central do conjunto, de forma que

um pedestre poderia ter que caminhar distâncias consideráveis de sua residência até o espaço mais próximo.

Quanto à acessibilidade, o projeto original, não indica o atendimento a qualquer parâmetro mínimo nos espaços livres públicos, não havendo qualquer indicação de rotas acessíveis, sinalizações, etc.

- **Mobiliário Urbano e Arborização**

O projeto original não indica nenhuma proposta de qualificação paisagística. Não há indicações sobre iluminação, arborização, pavimentação das ruas, projeto paisagístico, mobiliário urbano, áreas comerciais, equipamentos de esporte e lazer, ciclovias ou ciclofaixas, destinação das áreas verdes, etc. Muito embora tenham sido

propostos passeios públicos no projeto, não há indicações sobre sua pavimentação, níveis e acessos desde a via.

## **b) Situação Atual da Implantação**

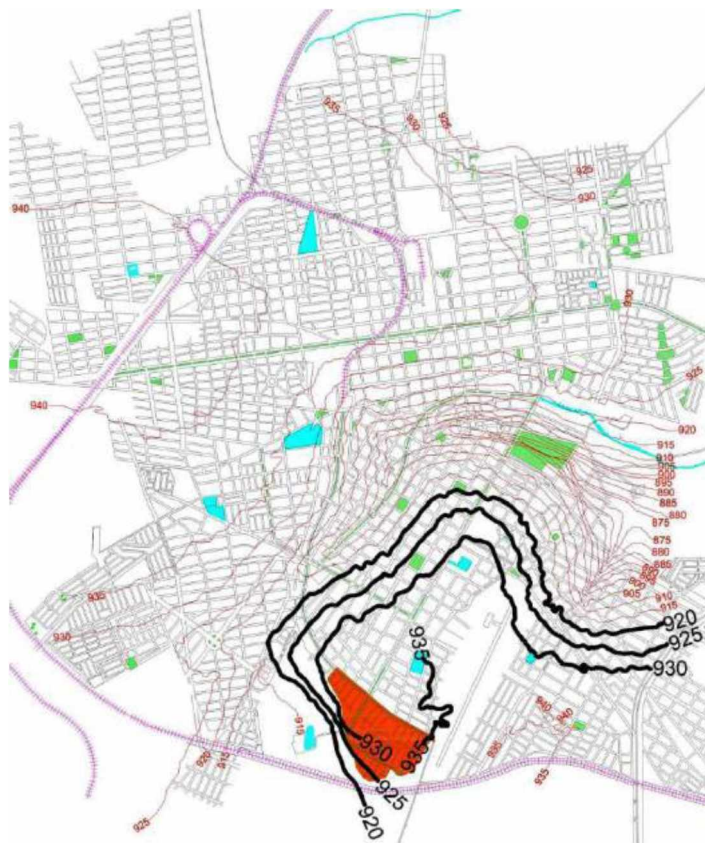
- **Infraestrutura urbana mínima**

Atualmente todas as vias são asfaltadas, apesar de mal conservadas; há iluminação, apesar de inadequada, sobretudo para pedestres; há rede de esgotamento sanitário e abastecimento de água potável; a falta de rede de drenagem pluvial é denotada pela inexistência de “bocas de lobo” e o desgaste no asfalto, conforme se observa na figura 118.



**Figura 118:** Rua sem boca de lobo e com asfalto desgastado pelo escoamento pluvial na Vila Gutierrez. Foto: Autora, 2016.

- Adequação à topografia



**Figura 119:** Implantação do CHIS Vila Gutierrez, em alaranjado, entre as curvas de nível 920m e 935m. Fonte mapa base: PMU. Adaptação: Autora, 2016.



As vias estão posicionadas quase perpendicularmente às curvas de nível em segmentos longos, aumentando a velocidade de escoamento das águas e promovendo o desgaste do asfalto (figura 119). Já os lotes foram escalonados no sentido da declividade do terreno, incorrendo em pequenos aterros. Pelo fato de os passeios seguirem a inclinação natural do terreno, assim como as vias, há desnível considerável em alguns pontos entre a calçada e o acesso à edificação (figura 120). Apesar de não haver rede de drenagem pluvial, as áreas verdes abundantes na parte central e na borda inferior do conjunto funcionam como bacias de contenção das águas (figura 121).



**Figura 120:** Implantação das casas no relevo e passeio sem acessibilidade na Vila Gutierrez. Foto: Autora, 2016.



**Figura 121:** Abundância de áreas verdes atuando como bacias pluviais na Vila Gutierrez. Foto: Autora, 2016.

- **Acessos e Acessibilidade**

O principal acesso a este conjunto desde a cidade se dá pela Av. Minas Gerais. Em relação ao entorno imediato, há um aumento nas possibilidades de acesso à porção inferior do conjunto já que os cul-de-sacs foram desconfigurados (figura 122). Isto possibilitou que o conjunto seja cruzado no sentido nordeste-sudoeste pelas vias transversais. Em relação aos acessos para



**Figura 122:** Acessos e Acessibilidade atual no CHIS Vila Paraíso. Fonte mapa base: PMA. Elaboração: Autora, 2016.

pedestres, o fato de não ter sido proposta pavimentação dos passeios desde o projeto permitiu que os mesmos fossem executados a critério dos proprietários, acarretando em calçadas desniveladas e inadequadas.

Quanto aos acessos aos espaços livres públicos não-viários, o fato de não terem sido propostos caminhos ou passeios pavimentados nas áreas verdes consolidou a característica de barreira ao fluxo pedonal. Não há, no conjunto como um todo, sinalizações, pisos podotáteis, rampas ou



**Figura 123:** Área verde central sem mobiliário e sem passeio pavimentado na Vila Gutierrez. Foto: Autora, 2016.



**Figura 124:** Quadra de esportes mal conservada em área verde central na Vila Gutierrez. Foto: Autora, 2016.



áreas pavimentadas em condição adequada para usuários com restrições de mobilidade.

- **Mobiliário Urbano e Arborização**

As avenidas e áreas verdes são densamente arborizadas, enquanto nas ruas a presença de árvores é pontual. A maior parte dos lotes possui fachadas muradas, o que torna as ruas transversais bastante inóspitas, já que a iluminação é insuficiente. As calçadas são irregulares e não atendem a qualquer parâmetro de acessibilidade, conforme já colocado. Os espaços livres públicos não-viários não possuem caminhos ou passeios, e por vezes são tomados



**Figura 125:** playground em área verde central na Vila Gutierrez. Foto: Autora, 2016. Foto: Autora, 2016.

pelo mato alto (figura 123). À exceção de um pequeno playground instalado (figura 125) na área verde central do conjunto, e de uma quadra de esportes mal conservada (figura 124), os demais espaços não ocupados não possuem qualquer mobiliário urbano ou equipamentos.

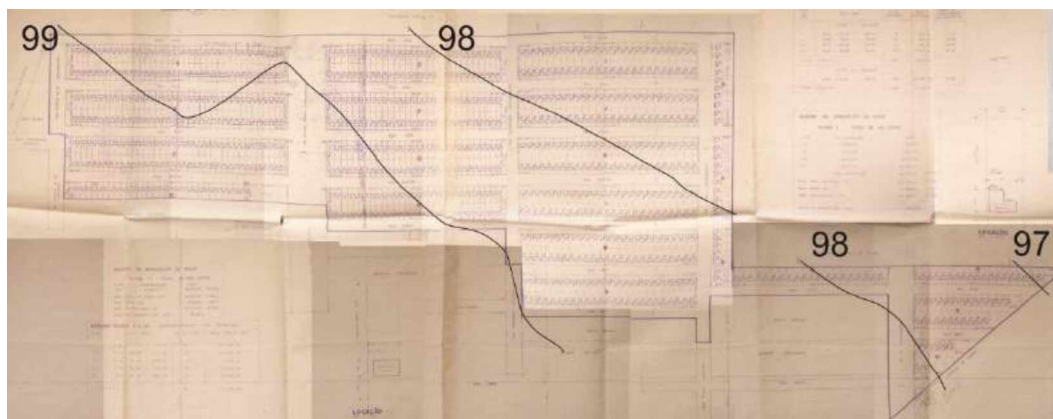
## COHAB OURO VERDE

### a) Proposta Projetual

- **Infraestrutura urbana mínima**

O projeto original não representa ou indica as linhas de escoamento pluvial; iluminação pública; abastecimento de água potável; esgotamento sanitário; a taxa de permeabilidade do solo; se as ruas propostas serão pavimentadas;

- **Adequação à topografia**



**Figura 126:** Fotografia da planta original do CHIS Ouro Verde com a demarcação das curvas de nível conforme representadas em projeto. Fonte da planta base: PMU. Adaptação: Autora, 2016.

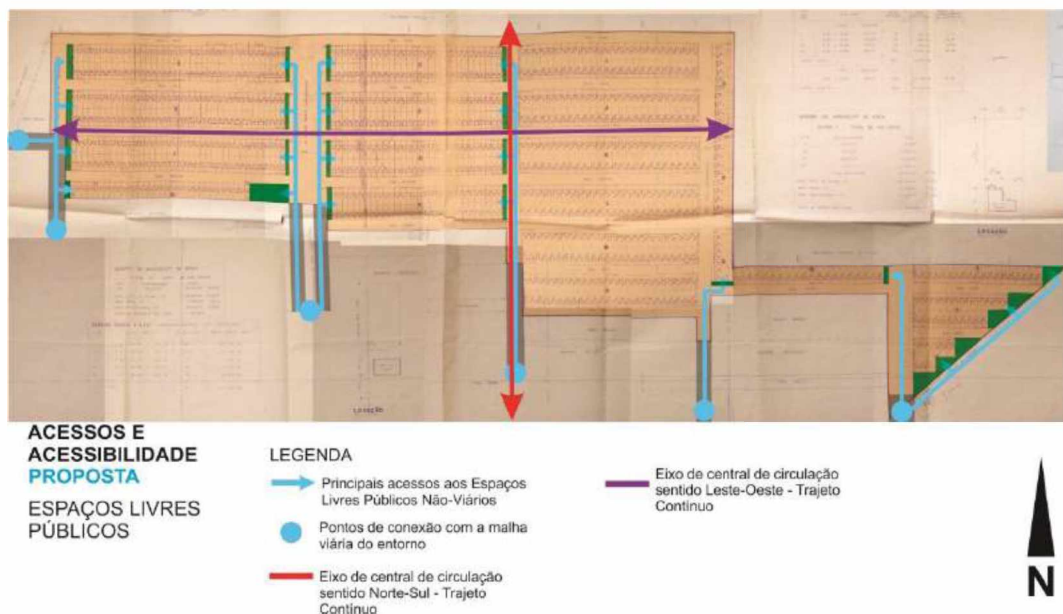
A topografia foi representada no projeto, indicando um aclave de apenas 3m no sentido leste-oeste. Os segmentos mais longos da malha viária foram posicionados perpendicularmente às curvas de nível, o que neste caso é positivo para o escoamento das águas, dada à baixíssima declividade do terreno. No projeto não há indicações de cortes ou aterros (figura 126).

- **Acessos e Acessibilidade**

Quanto aos acessos ao conjunto desde a cidade, há representação no projeto da Situação Urbana, indicando que o principal ponto de inserção é a Av. Minas Gerais. A malha viária do conjunto, conforme já colocado,

apresenta segmentos longos e não-fragmentados posicionados no mesmo sentido da malha do entorno, o que permite várias possibilidades de inserção tanto na direção leste-oeste quanto na direção norte-sul (figura 127).

Em relação às possibilidades de acesso de pedestres, há diversas maneiras de adentrar no conjunto a partir do entorno, muito embora tais acessos não ofereçam condições adequadas ao fluxo pedonal, já que não foram propostos passeios públicos no projeto. Quanto aos acessos aos espaços livres públicos não-viários, observa-se que aqueles de forma retangular-regular são mais facilmente acessados pelas vias transversais, com as quais possuem maior interface. Já os espaços livres de forma triangular-irregular, são mais facilmente acessados pela



**Figura 127:** Acessos e Acessibilidade do CHIS Ouro na proposta projetual. Fonte da planta base: PMU. Adaptação: Autora, 2016.

via diagonal (Rua Jordão Rodrigues da Cunha). Conforme já colocado, sua distribuição é desproporcional, estando mais concentrados na porção oeste, de forma que um pedestre fora desta área de concentração teria que caminhar uma distância considerável até o espaço livre público não-viário mais próximo.

Quanto à acessibilidade, projeto original não indica o atendimento a qualquer parâmetro mínimo nos espaços livres públicos. Não há proposição de passeios públicos nas ruas do conjunto, tampouco indicação de rotas

acessíveis, sinalizações, etc.

- **Mobiliário Urbano e Arborização**

O projeto original não indica nenhuma proposta de qualificação paisagística. Não há indicações sobre iluminação, arborização, pavimentação das ruas, calçadas e praças, projeto paisagístico, mobiliário urbano, áreas comerciais, equipamentos de esporte e lazer, ciclovias ou ciclofaixas, destinação das áreas verdes, etc.

#### **b) Situação Atual da Implantação**

- **Infraestrutura urbana mínima**

Atualmente todas as vias são asfaltadas, apesar de mal conservadas; há iluminação, apesar de inadequada, sobretudo para pedestres; e há rede de esgotamento sanitário e abastecimento de

água potável; a falta de rede de drenagem pluvial é denotada pela inexistência de “bocas de lobo” (figura 128).

- **Adequação à topografia**

Embora o posicionamento da malha favoreça o escoamento das águas da chuva neste caso, a inexistência de rede pluvial, denotada pela ausência de “bocas de lobo”, aliada à baixíssima permeabilidade do solo, compro-



**Figura 128:** Inexistência de bocas de lobo em rua típica da COHAB Ouro Verde. Foto: Autora, 2016.



**Figura 129:** Pontos de alagamento em rua típica da COHAB Ouro Verde. Foto: Autora, 2016.



mete de forma substancial a drenagem (figura 129).

- **Acessos e Acessibilidade**

O principal acesso a este conjunto desde a cidade ainda é constituído pela Av. Minas Gerais. Em relação ao entorno imediato, há um aumento nas possibilidades de acesso devido à abertura de novas vias no decorrer do tempo, tanto no sentido leste-oeste quanto no sentido norte-sul (figura 130).

Os acessos para pedestres também foram ampliados pela execução de passeios públicos em todas as vias, exceto na Rua Jordão Rodrigues da Cunha. No entanto, a não proposição de passeios no projeto possibilitou que os mesmos



Figura 130: Acessos e Acessibilidade atual do CHIS Ouro. Fonte da planta base: PMU. Adaptação: Autora, 2016.

fossem executados inadequadamente em vários trechos, possuindo em alguns casos largura inferior a 1m e barreiras como postes, lixeiras e árvores na faixa de circulação



Figura 131: passeio público sem pavimentação e totalmente inacessível na COHAB Ouro Verde. Foto: Autora, 2016.

(figura 131).

O acesso aos únicos espaços livres públicos não-viários que resistiram à ocupação é precário para pedestres, já que parte da vira que os margeia não possui passeio público. A única área verde remanescente que possui alguns poucos elementos de qualificação é margeada por vias de maior fluxo, e não apresenta acessos seguros para pedestres (travessia elevada, sinalização, etc.).

- **Mobiliário Urbano e Arborização**

Os canteiros das avenidas são densamente arborizados, enquanto nas ruas a presença de árvores é pontual (figura 132). As calçadas possuem largura e materiais muito variáveis, e geralmente apresentam alguma barreira para o

deslocamento. Não há mobiliário urbano.

Apenas uma das áreas verdes não-viárias remanescente possui alguns elementos qualificadores (figura 133), enquanto as demais foram suprimidas por ocupações ilegais e equipamentos, ou então encontram-se totalmente abandonadas (figura 134). Apesar do problema da supressão de espaços livres, a implantação de comércio e serviços locais ao longo da Av. Minas Gerais favoreceu a interface com os canteiros centrais, já que na proposta projetual esta avenida era margeada por empenas cegas.



**Figura 132:** trecho da Av. Minas Gerais com canteiro arborizado na COHAB Ouro Verde. Foto: Autora, 2016.



**Figura 133:** trecho da Av. Minas Gerais com canteiro arborizado na COHAB Ouro Verde. Foto: Autora, 2016.



**Figura 134:** antiga área verde ocupada por equipamento de abastecimento de água na COHAB Ouro Verde. Foto: Autora, 2016.

## **COHAB ALLAN KARDEC**

### **a) Proposta Projetual**

- **Infraestrutura urbana mínima**

O projeto original não representa ou indica as linhas de escoamento pluvial; iluminação pública; abastecimento de água potável; esgotamento sanitário; a taxa de permeabilidade do solo; se as ruas propostas serão pavimentadas;

- **Adequação à topografia**

A proposta projetual não representa a situação topográfica do terreno ou se haverá cortes ou aterros;

- **Acessos e Acessibilidade**

Quanto aos acessos ao conjunto desde a cidade, o projeto original não representa a inserção do conjunto no entorno de maneira que se possa avaliar as conexões entre a malha urbana existente o tecido proposto



(planta de locação urbana genérica). Conforme já colocado, na proposta original apenas as vias transversais apresentam prolongamento e ligação com o entorno, ficando o acesso ao conjunto restrito a dois pontos (figura 135).

As possibilidades de acesso aos pedestres seguem a mesma configuração, além de não oferecerem condições adequadas ao fluxo pedonal, já que não foram propostos passeios públicos.

O acesso aos espaços livres não-viários também é bastante limitado, tanto para pedestres quanto para automóveis, dando-se exclusivamente pelas vias transversais. Conforme já colocado, sua distribuição é desproporcional, estando mais concentrados na porção leste, de forma que um pedestre poderia ter que cami-



**Figura 135:** Acessos e Acessibilidade do CHIS Allan Kardec na proposta projetual. Fonte da planta base: PMU. Adaptação: Autora, 2016.

nhar distâncias consideráveis desde sua residência até o espaço livre público não-viário mais próximo.

Quanto à acessibilidade, o projeto original, não indica o atendimento a qualquer parâmetro mínimo nos espaços livres públicos. Não há proposição de passeios públicos nas ruas do conjunto, tampouco indicação de rotas acessíveis, sinalizações, etc.

- **Mobiliário Urbano e Arborização**

O projeto original não indica nenhuma proposta de qualificação paisagística. Não há indicações sobre iluminação, arborização, pavimentação das ruas, calçadas e praças, projeto paisagístico, mobiliário urbano, áreas comerciais, equipamentos de esporte e lazer, ciclovias ou ciclofaixas, destinação das áreas verdes, etc. O leito da ferrovia e os expressivos vazios urbanos que cercam o conjunto, sem nenhuma proposta de conexão desde o projeto, contribuem ainda mais para a desqualificação da paisagem.

#### **b) Situação Atual da Implantação**

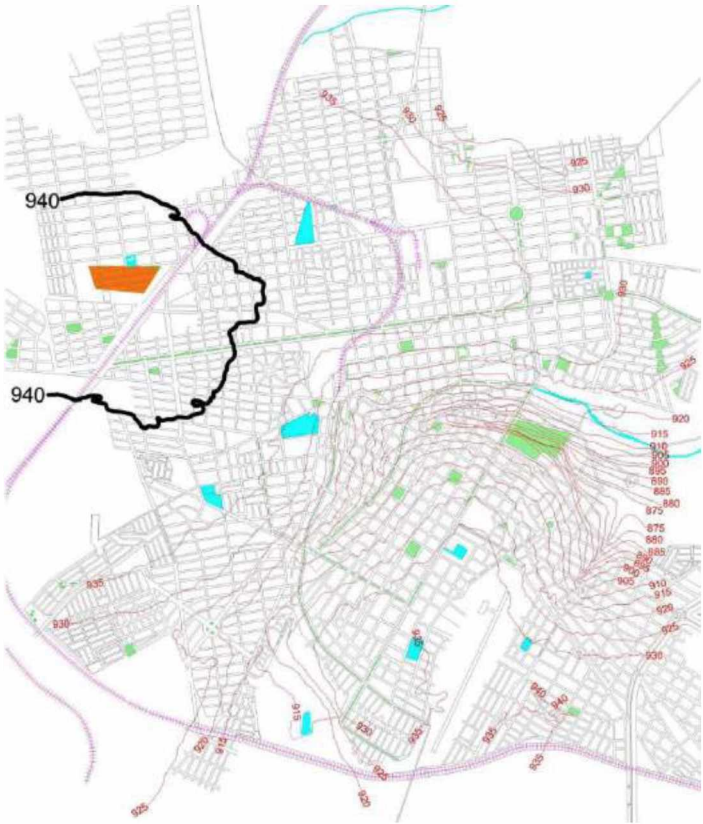
- **Infraestrutura urbana mínima**

Atualmente todas as vias são asfaltadas, apesar de mal conservadas; há iluminação, apesar de inadequada, sobretudo para pedestres; e há re-

de de esgotamento sanitário. denotada pela inexistência de “bocas de lobo” (figura 137).

- **Adequação à topografia**

Como o terreno é praticamente plano a orientação da malha não interfere diretamente no escoamento das águas pluviais. No entanto, a declividade praticamente nula e a ausência de rede de escoamento pluvial denotada pela inexistência de “bocas de



**Figura 136:** Implantação do CHIS Allan Kardec, em alaranjado, entre as curvas de nível 920m e 935m. Fonte mapa base: PMU. Adaptação: Autora, 2016.





**Figura 137:** pontos de alagamento em rua na COHAB Allan Kardec. Foto: Autora, 2016.

lobo”, conforme se observa na figura 137, comprometem a drenagem das águas da chuva.

- **Acessos e Acessibilidade**

Entre os estudos de caso, este conjunto é um dos que apresenta as piores condições de acesso desde as áreas consolidadas da cidade, tanto para pedestres quanto para outros veículos. Há apenas duas possibilidades de acesso para automóveis e outros modais, que são totalmente



**Figura 138:** Fotografia da planta original do CHIS Ouro Verde com a demarcação das curvas de nível conforme representadas em projeto. Fonte da planta base: PMU. Adaptação: Autora, 2016.

inadequadas para o fluxo pedonal. Enquanto o acesso exclusivo para pedestres é realizado por meio de uma passarela sobre os trilhos ferroviários, que frequentemente é rejeitada pelos usuários devido à alta incidência de roubos e violência no local (figura 138). Em relação ao entorno imediato, a única modificação quanto aos acessos é o prolongamento oficial da Rua Terezinha Machado Silva, já que conforme exposto anteriormente, as demais vias longitudinais foram prolongadas de forma improvisada, não apresentando infraestrutura mínima para o trânsito de pedes



**Figura 139:** prolongamento precário de via na COHAB Allan Kardec. Foto: Autora, 2016.



**Figura 140:** passeio sem pavimentação na COHAB Allan Kardec. Foto: Autora, 2016.

tres automóveis (figura 139).

Há demarcação de passeio na testada de todos os lotes, com dimensão entre 2,5 e 3m, mas o fato de não terem sido propostos em projeto possibilitou que alguns trechos permanecessem sem pavimentação até os dias atuais (figura 140).

Os acessos aos espaços livres públicos não-viários continuam limitados e precários já que não apresentam nem asfalto, nem passeio público. Conforme já colocado, sua distribuição é desproporcional, estando mais concentrados na porção leste, de forma que um pedestre pode ter que caminhar uma distância relevante de sua residência até o espaço livre público não-viário mais próximo.

Não há, no conjunto como um todo, sinalizações, pisos podotáteis, rampas ou áreas pavimentadas em condição adequada para usuários com restrições de mobilidade.



**Figura 141:** área verde totalmente desqualificada na COHAB Allan Kardec. Foto: Autora, 2016.



**Figura 142:** inexistência de mobiliário e arborização adequados em avenida na COHAB Allan Kardec. Foto: Autora, 2016.

- **Mobiliário Urbano e Arborização**

Não existem espaços livres qualificados no conjunto, sejam estes viários ou não. A arborização nas ruas e nos canteiros das avenidas é pontual, e nas áreas verdes é inexistente. Estas últimas, juntamente com a margem não edificável da ferrovia, frequentemente são dominadas pelo mato alto (figura 141). Ainda hoje, existem trechos sem passeio público pavimentado e conexões com o bairro São Sebastião não asfaltadas. Não há infraestrutura para outros modais de transporte, a iluminação é inadequada para a escala do pedestre, e inexistem mobiliários públicos nos espaços livres não-viários (figura 142).

## **MCMV VILA DOS IPÊS I E II**

### **a) Proposta Projetual**

- **Infraestrutura urbana mínima**

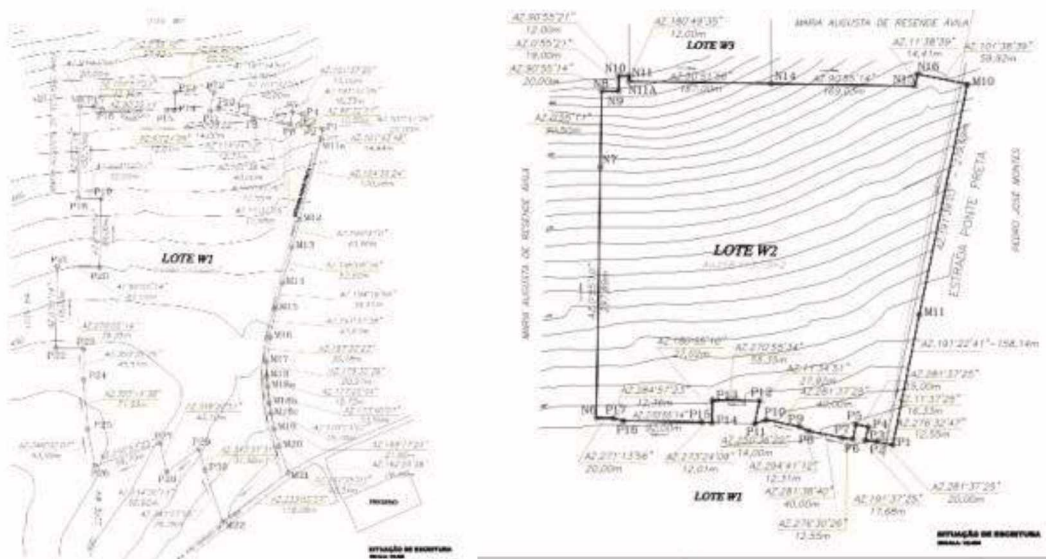
O projeto original traz a indicação das linhas de escoamento pluvial, mas não esclarece como se dará a iluminação pública, o abastecimento de

água potável, o esgotamento sanitário; indica a taxa de permeabilidade do solo e a pavimentação das vias e calçadas;

- **Adequação à topografia**

Quanto ao sítio, o projeto traz a planta topográfica completa do terreno, que apresenta um desnível de 31m em auge no sentido norte-sul (figura 143). A segmentação da malha, que conforme já colocado é reticulada semi-regular, inibe que o escoamento pluvial aconteça em grande velocidade, à exceção da Avenida A, que possui um segmento ininterrupto de cerca de 980m. Como há rede de escoamento, extensas áreas verdes e abundantes vazios impermeáveis no entorno, acredita-se que a drenagem pluvial seja facilitada. Em relação à implantação





**Figura 143:** planta topográfica apresentada no projeto original do MCMV Vila dos Ipês. Foto: Autora, 2016.

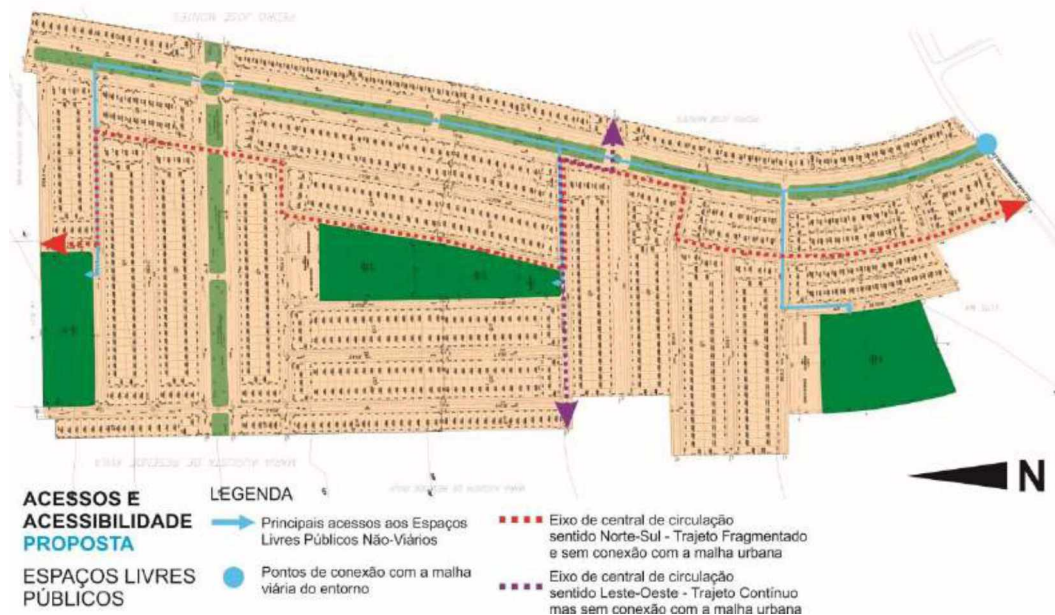
das quadras e lotes, não há indicações de cortes ou aterros.

### • Acessos e Acessibilidade

A proposta original traz a planta de locação do conjunto na cidade, indicando como único acesso a Rua João Rodrigues da Cunha, e demonstrando que o conjunto é margeado por glebas ainda não parceladas. Não há propostas de outras ligações da malha viária do conjunto com o tecido da cidade. Todos os modais de transporte compartilham o mesmo aces-

so, que é uma via simples de mão dupla, com largura de 8m e sem passeios, que dá acesso ao Presídio e ao Cemitério.

Quanto aos acessos aos às áreas verdes e canteiros, foram propostos passeios pavimentados no perímetro e no centro, respectivamente, com rampas acessíveis nas esquinas. As áreas verdes periféricas, no entanto, possuem passeios apenas em duas de suas faces, e nenhuma delas possui caminhos internos pavimentados, representando barreiras para o fluxo pedonal (figura 144). Conforme já colocado, a distribuição dos espaços livres públicos é proporcional entre as extremidades e o centro. No entanto, os quarteirões super compridos forçam os pedestres a caminhar longas distâncias para acessar as áreas verdes.



**Figuras 144:** Inexistência de “bocas de lobo” e acúmulo de água em via no Allan Kardec. Foto: Autora, 2016.

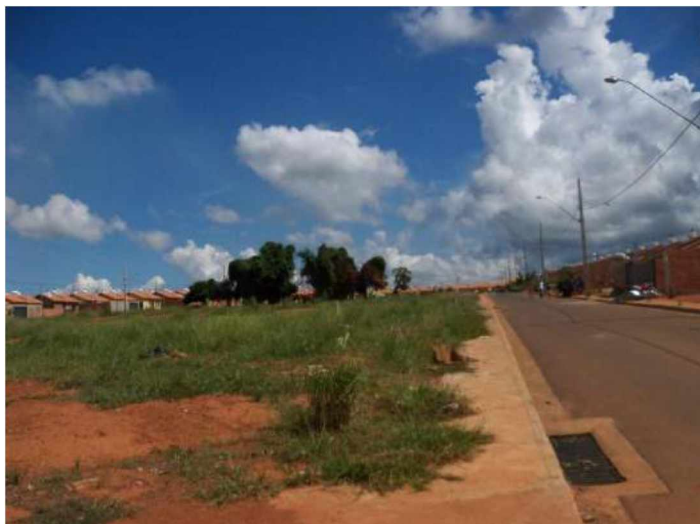
- **Mobiliário Urbano e Arborização**

Não foram propostos mobiliários urbanos no projeto original e apenas os canteiros das avenidas foram pontuadas árvores de forma genérica.

**b) Situação Atual da Implantação**

- **Infraestrutura urbana mínima**





**Figura 145:** presença de bocas de lobo nas ruas do MCMV Vila dos Ipês, demonstrando existência de rede pluvial. Foto: Autora, 2016.



**Figura 146:** talude não proposto em projeto inviabilizando quintal de algumas residências no MCMV Vila dos Ipês. Foto: Autora. 2016.

Toda a infraestrutura mínima foi executada, de forma que há rede de escoamento pluvial (figura 145), energia elétrica, abastecimento de água potável e esgotamento sanitário. À exceção da via improvisada existente na margem da porção noroeste do conjunto, que não foi proposta em projeto, todas as ruas e avenidas possuem asfalto e passeios públicos pavimentados.

- **Adequação à topografia**

Os lotes foram escalonados no sentido da declividade do terreno, incorrendo em alguns cortes e aterros não indicados no projeto. Em alguns casos, os arrimos e taludes executados inutilizam completamente o já reduzido espaço livre privado remanescente da ocupação do lote (figura 146).

- **Acessos e Acessibilidade**

Este conjunto, juntamente com a COHAB Allan Kardec, é o que apresenta a pior condição de acesso desde a cidade. Conforme proposto em projeto, tanto pedestres quanto veículos só podem acessá-lo através da Rua

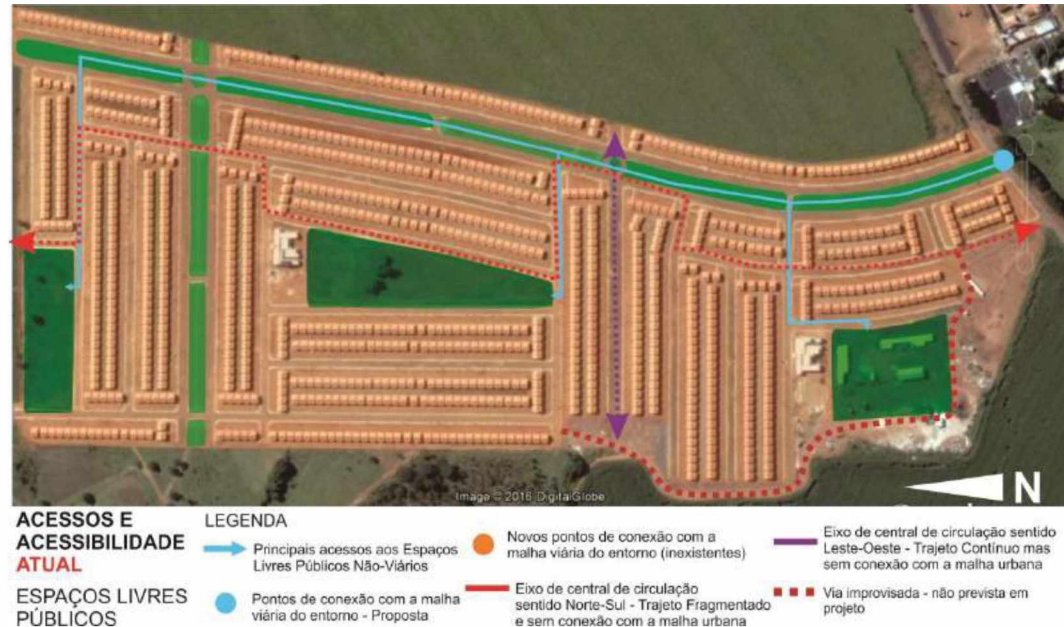


**Figura 148:** calçadas com faixa de circulação estreita ocupada por postes, lixeiras e árvores no MCMV Vila dos Ipês. Foto: Autora. 2016.



**Figura 149:** vias improvisadas e sem pavimentação no MCMV Vila dos Ipês. Foto: Autora, 2016.

João Rodrigues da Cunha que, conforme exposto, é estreita, possui fluxo veicular é intenso e dá



**Figuras 147:** Inexistência de “bocas de lobo” e acúmulo de água em via no Allan Kardec. Foto: Autora, 2016.

acesso ao Presídio e ao Cemitério, colocando pedestres e ciclistas em risco. Os acessos às áreas verdes foram executados conforme o projeto, mantendo-se a dinâmica de grandes deslocamentos em função da extensão das quadras, o que prejudica o fluxo pedonal (figura 147).

Os passeios não foram executados conforme o projeto original, tendo sido reservada uma faixa não edificável contígua às testadas do lote para a permeabilidade, restando uma faixa de 1,5m para deslocamento e implantação de equipamentos e arborização (figura 148). Neste sentido, os pas-



**Figura 150:** arborização pontual remanescente em área verde no MCMV Vila dos Ipês. Foto: Autora, 2016.



**Figura 151:** vias improvisadas e sem pavimentação no MCMV Vila dos Ipês. Foto: Autora, 2016.

seios não possuem largura pavimentada suficiente para um deslocamento dentro dos parâmetros de acessibilidade.

Como não foram propostas em projeto, não há vagas e rotas acessíveis, sinalizações, piso podotátil, etc., em nenhum ponto do conjunto. Destaca-se, conforme já exposto, que foram criadas vias improvisadas na margem da porção noroeste do conjunto, que por não terem sido propostas em projeto, não foram asfaltadas e não possuem passeio público (figura 149).

- **Mobiliário Urbano e Arborização**

Não existem espaços livres qualificados no conjunto, sejam estes viários ou não. A arborização nas ruas interfere na faixa de circulação das calçadas, é inexistente nas avenidas, e nas áreas verdes é pontual, remanescente do processo de loteamento. Não há mobiliários urbanos instalados (figuras 150 e 151).



**CONSIDERAÇÕES FINAIS**





Este trabalho objetivou compreender o papel da legislação urbanística na produção do Sistema de Espaços Livres Públicos em conjuntos de Habitação de Interesse Social, produzidos na cidade de Araguari - Minas Gerais, entre os anos de 1965 e 2015, a fim de ampliar os conhecimentos acerca do complexo processo de formação e conformação de suas paisagens periféricas.

Partiu-se da hipótese de que a não-obrigatoriedade de apresentação de um projeto paisagístico para a aprovação dos loteamentos de interesse social contribui significativamente para a falta de qualidade ambiental urbana que o sistema de espaços livres destes conjuntos apresenta, impactando diretamente na qualificação das paisagens periféricas da cidade.

O estudo da conformação intraurbana de Araguari comprovou a estreita relação dos CHIS com o seu processo de expansão territorial, a partir da lógica das implantações habitacionais. Identificou que tais conjuntos têm papel fundamental na conformação das paisagens periféricas uma vez que sempre foram implantados nas bordas urbanas de cada período de urbanização.

A análise da evolução da legislação urbanística deixou claro que os parâmetros que normatizam o projeto de loteamento de interesse social visam mais à ocupação máxima do terreno do que à qualidade espacial, demonstrada pelo claro desequilíbrio na relação das exigências quanto à oferta de Espaços Construídos Privados e a oferta de Espaços Livres Públicos Não-Viários.

Demonstrou-se que não há, nem na legislação federal de parcelamento do solo, nem nas legislações urbanísticas municipais e estaduais, a obrigatoriedade de apresentação de um projeto paisagístico com propostas qualitativas quanto ao desenho e as condições de uso dos Espaços Livres

Públicos, para a aprovação dos loteamentos de interesse social.

A análise dos estudos de caso, que deu-se a partir da avaliação do papel dos PARÂMETROS PROJETUAIS urbanísticos na definição do DESENHO urbano e das CONDIÇÕES DE USO do sistema espaços livres públicos dos conjuntos de habitação social, desde a proposta projetual até a realidade atual das implantações, demonstrou que:

**Quanto ao desenho:**

- A legislação urbanística brasileira pouco evoluiu em relação aos parâmetros que incidem sobre a configuração, a forma e a distribuição dos conjuntos, de seus espaços ocupados e de seus espaços livres.

Pelo menos não em se tratando da cidade de Araguari nos últimos 50 anos.

Desde o projeto da COHAB Vila Paraíso, até a implantação do MCMV Vila dos Ipês I e II, há na verdade um decréscimo na qualidade formal dos espaços que apresentando um DESENHO cada vez mais RESIDUAL;

O padrão MONOFUNCIONAL dos conjuntos não só vem sendo mantido, mas AMPLIADO. A sua configuração é limitada à predominância de Espaços Ocupados residenciais, seguida pelos Espaços Livres Públicos Viários;

Que os espaços, quando CONSTRUÍDOS, vêm tornando-se cada vez mais PRIVADOS e DENSAMENTE OCUPADOS; e quando LIVRES e PÚBLICOS, vêm tornando-se cada vez mais RESIDUAIS e SEM USO DEFINIDO.

### Quanto às condições de uso:

- Que em relação à garantia de infraestrutura, acessos e acessibilidade, mobiliário urbano e arborização, a legislação urbanística ainda coloca os CHIS no contexto da “EXCEÇÃO”.
- Que no período entre a implantação da Vila Paraíso e a implantação da Vila dos Ipês, enrijeceu-se os parâmetros com relação à adequabilidade do sítio, sobretudo em se tratando da condição topográfica.
- Que, sobretudo após a implantação do Estatuto da Cidade e dos Planos Diretores, itens como asfalto, energia elétrica,

esgotamento sanitário e escoamento pluvial, passaram a ser enxergados pela legislação como DIREITOS UNIVERSAIS do cidadão, e não mais como “benfeitorias” para agregar valor aos empreendimentos.

- Que pouco se avançou na legislação urbanística voltada à produção de CHIS, em relação à inserção dos conjuntos na cidade, predominando a inadequabilidade de acessos desde a cidade.
- Que em relação à acessibilidade dos espaços livres públicos, houve um avanço mínimo, já que é possível notar pelos casos estudados que, até pouquíssimo tempo, os conjuntos de CHIS sequer eram entregues com passeios públicos pavimentados (CHIS Alla Kardec em 2007, por exemplo). E ainda que, embora atualmente este seja um item obrigatório, os passeios públicos não são entendidos como UNIDADES ESPACIAIS que necessitam de PROJETO ESPECÍFICO (caso das calçadas na Vila dos Ipês, que apresentam acessibilidade transversal, mas não longitudinal);



- Que o máximo que se observa nos projetos de parcelamento de interesse social ATUAIS como medida de QUALIFICAÇÃO, é a proposição de calçadas pavimentadas, postes de iluminação pública genéricos e a definição de covas para mudas de arborização em frente aos lotes;

Assim, conclui-se a partir dos casos estudados que nos últimos 50 anos, a legislação urbanística só fez consolidar o processo de segregação dos conjuntos habitacionais, permitindo e consolidando um modelo habitacional cada vez mais reducionista, hostil e segregador.

Desde a primeira legislação estudada até a última, dá-se permissão para que as CHIS sejam

implantadas em territórios “proto-urbanos”, estimulando a especulação imobiliária e a expansão do tecido urbano.

Fica evidente, a partir do estudo de caso de Araguari, que aquilo que as prefeituras entendem por “conexão do conjunto com a malha urbana do entorno” está muito longe do que se pode caracterizar como uma inserção adequada. E que a falta de parâmetros legais que definam QUALIDADE para as conexões do conjunto com a cidade consolidada reflete na desqualificação à qual sua paisagem periférica é submetida.

Isto demonstra que os parâmetros projetuais definidos pelas normas urbanas são, além de reducionistas, voltados ao aproveitamento máximo da gleba em detrimento da garantia de qualidade projetual. Fica claro, desde os requisitos para a representação do projeto urbanístico, que o processo de aprovação não leva em conta o tremendo impacto paisagístico da implantação de um CHIS na cidade. E ainda, que a ausência de parâmetros legais que definam uma proporção para a oferta das diferentes tipologias espaciais, em muito contribui para a monotonia projetual dos CHIS.

Entende-se que a não-obrigatoriedade de apresentação de um projeto paisagístico contribui significativamente para o estado de abandono que o sistema de espaços públicos destes conjuntos apresenta. E, portanto, enxerga-se como premente a necessidade de definição de novos critérios pelo Poder Público com vistas à execução de espaços livres públicos mais agradáveis, igualitários e ricos.

Acredita-se que existem inúmeras possibilidades projetuais exequíveis e de custo viável que poderiam ser implementadas como contrapartida dos loteadores que lucram, e muito, com a produção da terra urbana.

A definição de diretrizes de qualidade mínima, o estímulo a concursos de projeto e a cobrança de

contrapartidas sociais das grandes construtoras poderiam alterar dramaticamente a paisagem urbana periférica das cidades brasileiras.



**Figura 152:** Acesso à Vila dos Ipês e sua relação com a placa indicando o presídio, numa clara referência de qual seria o lugar do pobre na cidade. Foto: Autora, 2016.



## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

AMORIM FILHO, O. B.; SENA FILHO, N. A morfologia das cidades médias. Goiânia: Vieira, 2005.

ARAGUARI. Prefeitura Municipal de Araguari. Araguari em dados. Araguari: [s.n.], 1975.

ARAÚJO, F. A. V. de. (Re) Configurações espaciais na cidade média: a análise de Araguari no Triângulo Mineiro (MG). Dissertação (Mestrado em Geografia e Gestão do Território) - Instituto de Geografia, Universidade Federal de Uberlândia, Uberlândia, 2010.

ARAGÃO, S. O estudo dos tipos-interfaces entre tipologia e morfologia urbana e contribuições para o entendimento da paisagem. In: Revista Geosul, n. 42, vol. 21. 2006.

ARRETCHE, Marta T. S. Intervenção do Estado e Setor Privado: o Modelo Brasileiro de Política Habitacional. In: Espaço & Debates, ano X, no. 31, 1990.

ASCHER, F. Os novos princípios do urbanismo. Coleção RG bolso, volume 4. São Paulo: Romano Guerra, 2010.

BARBOSA, F. M. T. Ferrovia e organização do espaço urbano em Araguari-MG (1896-1978). Dissertação (Mestrado em Ordenamento Territorial) - Instituto de Geociências, Universidade Federal Fluminense, Niterói – RJ, 2008.

BARNETT, J. An Introduction to Urban Design. New York: Harper & Row, 1982.

BARREIRA, M. B. 1998 - Direito urbanístico e o Municípios. In: FERNANDES, E. (org.). Direito urbanístico no Brasil. Belo Horizonte: Del Rey, 1998.

BENINI, S. M.; MARTIN, E. S. Decifrando As Áreas Verdes Públicas. In: Revista Formação, n.17, vol. 2, 2010.

BENVENGA, B. M. M. Conjuntos habitacionais, espaços livres e paisagem: apresentando o processo de implantação, uso e avaliação de espaços livres urbanos. Dissertação de Mestrado em Paisagem e Ambiente. São Paulo: FAUUSP, 2011.

\_\_\_\_\_. Apropriação dos espaços livres em áreas residenciais populares: uso, ocupação e invasão. In: Revista Paisagem e Ambiente: ensaios, n. 26. São Paulo: FAUUSP, 2009.

BONDUKI, N. G. Origens da habitação social no Brasil. Arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria. São Paulo: Estação Liberdade - FAPESP, 1998.

\_\_\_\_\_. Habitat: as práticas bem-sucedidas em habitação, meio ambiente e gestão urbana nas cidades brasileiras. São Paulo, SP: Studio Nobel, 1996.

CALDEIRA, J. M. A Praça Brasileira: trajetória de espaço urbano - origem e modernidade. Tese de Doutorado. Campinas: UNICAMP, 2007.

CARMONA, M. et al. Public places, urban spaces: dimensions of urban design. Oxford: Architectural Press, 2003.

CASTELO, L. Urbanidade para os bilhões. In: III Encontro da Associação Nacional de Pesquisa e Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo. Arquitetura, cidade e projeto: uma construção coletiva. São Paulo, 2014

CASTRO et al. Política habitacional em cidades de porte médio – análise preliminar. In: Anais XVI Encontro Nacional dos Geógrafos - Crises, práxis e autonomia: espaços de resistência e de esperanças. Porto Alegre: AGB, 2010;

CHAUÍ, M. Convite à Filosofia. São Paulo: Editora Ática, 2006.

CHAVES, L.D. Produção do espaço urbano: os conjuntos habitacionais em ituiutaba (MG). In: Revista Nacional de Gerenciamento de Cidades, v. 02, n. 11, 2014, pp. 60-76.

COCOZZA, G. P.; OLIVEIRA, L. M. de. Forma urbana e sistema de espaços livres na cidade de Araguari (MG). In: VII Colóquio QUAPÁ-SEL, Os sistemas de espaços livres na constituição da forma urbana no Brasil: produção e apropriação. Campo Grande: LABQUAPÁ, 2012.

\_\_\_\_\_. Urban form and open spaces: the case of Brazilian medium-sized cities. In: 18º International Seminar on Urban Form. Urban Morphology and the Post-carbon City. Montreal: ISUF, 2011.

CORRÊA, M. S. Reabilitação da rua através do desenho urbano: COHAB Allan Kardec Araguari – MG. Monografia de conclusão de curso. Uberlândia: UFU, 2013.

\_\_\_\_\_. RIBEIRO, P. P. A. O sistema de espaços livres públicos na produção da habitação de interesse social na cidade de Araguari - MG, Brasil. Artigo, 4ª Conferência do PNUM Morfologia Urbana e os Desafios da Urbanidade. Brasília: UNB, 2015.

CORRÊA, R. L. O espaço urbano. 2ª Edição. São Paulo: Editora Ática, 1993.

Cutler, L. & Cutler, S. Recycling Cities for People: The Urban Design Process. Van Nostrand – Reinhold, Nova Iorque, 1983.



DEL RIO, V. Introdução ao desenho urbano no processo de planejamento. São Paulo: Pini, 1990.

EMILIANO, E. Legislação para Habitação de Interesse Social: Estudo de caso do município de Campinas. Dissertação de Mestrado. São Paulo: PUC, 2006.

FERNANDES, A. Decifra-me ou te devoro: urbanismo corporativo, cidade-fragmento e dilemas da prática do urbanismo no Brasil no prelo. In: GONZALES, S.; PAVIANI, A; FRANCISCONI, J. (Org.). Planejamento e Urbanismo na atualidade brasileira. Objeto, teoria e prática. Rio de Janeiro: Livre Expressão, 2013.

FERNANDES, E. (org.). Direito urbanístico no Brasil. Belo Horizonte: Del Rey, 1998.

FERRARI, C. Dicionário de Urbanismo. São Paulo: Disal, 2004.

FERREIRA et al. Produzir casas ou construir cidades? Desafios para um novo Brasil urbano. São Paulo: LABHAB; FUPAM, 2012.

FIGUEIREDO et al. Política nacional de habitação hoje. Produção de mercado com recursos do SBPE como ação dominante. In: Revista Vitruvius, n. 161, 2013.

GEHL, J. Cidade para pessoas. São Paulo: Perspectiva, 2013.

\_\_\_\_\_. La humanización del espacio urbano. Barcelona: Reverté, 2006.

GUERRA, M. E. A. Vilas operadoras de Furnas nas bacias dos rios Grande e Paranaíba – da concepção à atualidade. Tese (Doutorado em Geografia e Gestão do Território) - Instituto de Geografia, Universidade Federal de Uberlândia. Uberlândia: UFU, 2008.

HEPNER, A. Desenho urbano, capital e ideologia em São Paulo: centralidade e forma urbana na Marginal do Rio Pinheiros. Dissertação de Mestrado em Paisagem e Ambiente. São Paulo: FAUUSP, 2010.

LAMAS, J. M. R. Morfologia Urbana e Desenho da Cidade. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, 2004.

LEITE, M. A. F. P. As tramas da segregação – Privatização do espaço público. Tese de Livre-Docência em Arquitetura e Urbanismo. São Paulo: FAUUSP, 1998.

LEITE, R. P. Contra-usos da cidade: lugares e espaço público na experiência urbana contemporânea. Campinas: UNICAMP; Aracajú: UFS, 2004.

LEONELLI, G. C. V. A construção da Lei Federal 6.766: debates e propostas do início do Séc. XX a 1979. Tese de doutorado. São Carlos: USP, 2010.

LIMA, W. G. Política pública: discussão de conceitos. In: Revista Interface (Porto Nacional), Edição #05. Palmas: NEMAD-UFT, 2012.

LYNCH, K. A imagem da cidade. São Paulo: Martins Fontes, 1980.

\_\_\_\_\_. A Boa Forma da Cidade. Edições 70, Lisboa, 1999.

MAGALHÃES, S. Minha Casa Minha Vida. In: Revista Vitruvius, n. 45, vol. 3, 2011.

MAGNOLI, M. M. Espaços livres e urbanização: uma introdução a aspectos da paisagem metropolitana. Tese de Livre-Docência em Arquitetura e Urbanismo. São Paulo: FAUUSP, 1982.

\_\_\_\_\_. Ambiente, espaços, paisagem. In: Paisagem e Ambiente: ensaios, edição especial n.1 e 2. São Paulo: FAUUSP, 1994.

\_\_\_\_\_. Espaço livre - objeto de trabalho. In: Paisagem e Ambiente: ensaios. N. 21. São Paulo: FAUUSP, 2006.

MARCUS, C.C.; Sarkissian, W. Housing as if people mattered: site design guidelines for medium density family housing. Berkeley: University of California Press, 1986.

MARICATO, E. Habitação, política urbana, movimento urbano e meio ambiente. Seleção de textos escolhidos. São Paulo: FAUUSP, 1994.

\_\_\_\_\_. Habitação e cidade. 7. ed. São Paulo: Atual, 1997.

\_\_\_\_\_. O impasse da política urbana no Brasil. Petrópolis: Vozes, 2011.

\_\_\_\_\_. O Estatuto da cidade periférica. In: CARVALHO, C. S.; ROSSBACH, A.; (org) O Estatuto da Cidade: comentado. São Paulo: Ministério das Cidades/Aliança das Cidades, 2010.

MASCARÓ, J.L. Desenho Urbano e Custos de Urbanização. Porto Alegre: MHU, 1987.

\_\_\_\_\_. Manual de loteamentos e urbanização. Porto Alegre: Editora Sagra DC Luzzalto, 1994.

MESQUITA, A. P. Parcelamento do Solo Urbano e suas Diversas Formas. Curitiba: IESDE Brasil S.A., 2008.

MORIN, E. O método 1: a natureza da natureza [1977]. 2. ed. Tradução de Ilana Heineberg. 2. ed. Porto Alegre: Sulina, 2008.

NARCISO, C. A. F. Espaço Público: Desenho Organização e Poder. O Caso de Barcelona. Dissertação de Mestrado. Lisboa: Universidade de Lisboa, 2008.

Oliveira, L. M. Araguari: o sistema de espaços livres na forma urbana. Dissertação de Mestrado. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. Universidade de São Paulo. São Paulo: FAUUSP, 2015.

PANERAI, P. Análise Urbana. Brasília: Editora UnB, 2006.

PRETO, M. H de F. Sistema de espaços livres públicos: uma contribuição ao planejamento local. São Paulo: FAUUSP, 2009.

PINHO, E. B. Regularização fundiária em favelas. In: FERNANDES, E. (org.). Direito urbanístico no Brasil. Belo Horizonte: Del Rey, 1998.

QUEIROGA, E. F. A megalópole e a praça: o espaço entre a razão de dominação e a razão comunicativa. Tese de Doutorado em Arquitetura e Urbanismo. São Paulo: FAUUSP, 2001.

\_\_\_\_\_. Por um paisagismo crítico: uma leitura sobre a contribuição de Miranda Magnoli para a ampliação do corpus disciplinar do paisagismo. In: Paisagem Ambiente: ensaios, n. 21. São Paulo: FAUUSP, 2006.

\_\_\_\_\_. Sistemas de espaços livres e esfera pública em metrópoles brasileiras. Resgate: Artigos e Ensaios, vol. XIX, nº 21. São Paulo: UNICAMP, 2011.

\_\_\_\_\_. Dimensões públicas do espaço contemporâneo: resistências e transformações de territórios, paisagens e lugares urbanos brasileiros. São Paulo: FAUUSP, 2012.

QUINTO JR., L. P. Nova legislação urbana e os velhos fantasmas. In: Revista Estudos Avançados, vol.17 nº 47. São Paulo: SciELO, 2003.

ROLNIK, R. A Cidade e a Lei - legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo. v. 1. São Paulo: Studio Nobel / FAPESP, 1997.

\_\_\_\_\_. (Org.). Revista Pólis - Regulação urbanística e exclusão territorial. v. 1. 1. ed. São Paulo: Instituto Pólis, 1999.

\_\_\_\_\_. O que é cidade. São Paulo: Brasiliense, 2004.

\_\_\_\_\_ et. al. Solo urbano e habitação de interesse social: a questão fundiária na política habitacional e urbana do país. In: Revista de Direito da ADVOCEF, v. 1, p. 123-158. Brasília: ADVOCEF, 2011.

\_\_\_\_\_. 10 anos do Estatuto da Cidade: das lutas pela Reforma Urbana às cidades da Copa do Mundo. Acesso em 30.03.2016. Disponível em: <http://raquelrolnik.wordpress.com/artigos-e-publicacoes/>.

ROMERO, M. A. B. Princípios bioclimáticos para o desenho urbano. São Paulo: Editora Projeto, 1988.

RUA, M. G. Políticas Públicas. Florianópolis: Departamento de Ciências da Administração / UFSC, 2009.

\_\_\_\_\_. Análise de Políticas Públicas: Conceitos Básicos. In: RUA, M. G.; VALADÃO, M. I. O Estudo da Política: Temas Seleccionados. Brasília: Paralelo 15, 1998.

SANDEVILLE Jr., E. Paisagem. In: Paisagem e Ambiente: ensaios, n.20. São Paulo: FAUUSP, 2005.

SANTOS, C. N. F.; VOGEL, A. (Coord.); Quando a rua vira casa: a apropriação de espaços de uso coletivo em um centro de bairro. São Paulo: Projeto, 1985.

\_\_\_\_\_. A cidade como um jogo de cartas. São Paulo: Projeto Editores, 1988.

SANTOS, M. Espaço e método. São Paulo: Nobel, 1985.

\_\_\_\_\_. Metrópole corporativa fragmentada. O caso de São Paulo. São Paulo: Nobel, 1990.

\_\_\_\_\_. A natureza do espaço: técnica e tempo, razão e emoção. São Paulo: Hucitec, 1996.

SAULE Jr., N. 1998 - O tratamento constitucional do Plano Diretor como instrumento de política urbana. In: FERNANDES, E. (org.). Direito urbanístico no Brasil. Belo Horizonte: Del Rey, 1998.

SECCHI, L. Políticas Públicas: conceitos, esquemas de análise, casos práticos. São Paulo: Cengage Learning, 2010.

SERPA, A. A Paisagem Periférica. In: Eduardo Yázigi. (Org.). Turismo e Paisagem. 1 ed. São Paulo: Contexto, 2002.

\_\_\_\_\_. O espaço público na cidade contemporânea. São Paulo: Contexto, 2007.

\_\_\_\_\_. Milton Santos e a paisagem: parâmetros para a construção de uma crítica da paisagem contemporânea. In: Paisagem Ambiente: ensaios, n. 27. São Paulo: FAUUSP, 2010.

SILVA, L. V. O. Instrumentos de planejamento e produção de habitação de interesse social em Uberaba-MG. Dissertação de Mestrado. Instituto de Geografia. Universidade Federal de Uberlândia. Uberlândia: UFU, 2013;

SOUZA, A. J. C.; SOARES, B. R. A Demolição do Conjunto da Estação da Antiga Companhia Mogiana de Estradas de Ferro em Araguari-MG: Decadência ferroviária e aspirações urbanizadoras. In: Observatorium – Revista Eletrônica de Geografia, v.2, n.5, 2010.

SPOSITO, M. E. B. (Org.). Cidades médias: espaços em transição. São Paulo: Expressão Popular, 2007.

TEIXEIRA, M. C. V. (org.). A construção da cidade brasileira. Lisboa: Horizonte, 2004.

TEIXEIRA et al. Metodologias de avaliação dos espaços livres em Conjuntos Habitacionais de Belo Horizonte. In: 12º ENEPEA. Vitória: 2014.

VILLA et al. A habitação social redesenhando a cidade: o caso da cidade de Uberlândia - Brasil. In: Arqutextos, São Paulo, ano 16, n. 192.02, Vitruvius, maio 2016 <<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arqutextos/16.192/6056>>.

VILLAÇA, F. Espaço Intra-urbano no Brasil. São Paulo: Studio Nobel / FAPESP: Lincoln Institute, 2001.

\_\_\_\_\_. O que todo cidadão deve saber sobre a habitação. São Paulo: Global Editora, 1986.

\_\_\_\_\_. A crise do planejamento urbano. São Paulo em perspectiva, São Paulo: Fundação Saede, 1995.

\_\_\_\_\_. Reflexões sobre as cidades brasileiras. São Paulo. Studio Nobel, 2012.

## LEGISLAÇÃO FEDERAL

BRASIL. Ministério do Meio Ambiente. Dispõe sobre os casos excepcionais, de utilidade pública, interesse social ou baixo impacto ambiental, que possibilitam a intervenção ou supressão de vegetação em Área de Preservação Permanente-APP. Resolução CONAMA Nº 369 de 28 de março de 2006.

BRASIL. Ministério das Cidades. Estatuto das cidades. Lei nº 10.257 de 10 de julho de 2001.

BRASIL. Presidência da República. Banco Nacional da Habitação (BNH). Lei nº 4380 de 21 de agosto de 1964.

\_\_\_\_\_. Código Civil Brasileiro. Lei nº 10.406 de 10 de Janeiro de 2002.

\_\_\_\_\_. Constituição Federal, de 5 de outubro de 1988.

\_\_\_\_\_. Parcelamento do Solo Urbano. Lei nº 6766 de 19 de dezembro de 1979.

\_\_\_\_\_. Altera Parcelamento do Solo Urbano. Lei nº9785 de 29 de janeiro de 1999.

\_\_\_\_\_. Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS e Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS. Lei nº 11124 de 16 de junho de 2005.

\_\_\_\_\_. Programa Minha Casa Minha Vida. Lei nº11977 de 7 de julho de 2009.



\_\_\_\_\_. Programa Minha Casa Minha Vida. Lei nº 12.424, de 16 de junho de 2011.

\_\_\_\_\_. Proteção da Vegetação Nativa. Lei nº 12.651, de 25 de maio de 2012.

\_\_\_\_\_. Institui o Código Civil. Lei nº 10.406 de 10 de Janeiro de 2002.

\_\_\_\_\_. Dispõe Sobre o Loteamento e a Venda de Terrenos para Pagamento em Prestações. Decreto-Lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937.

\_\_\_\_\_. Dispõe Sobre Loteamento Urbano, Responsabilidade do Loteador Concessão de uso e Espaço Aéreo. Decreto-Lei nº 271, de 28 de fevereiro de 1967.

## LEGISLAÇÃO ESTADUAL

MINAS GERAIS. Assembleia Legislativa do Estado de Minas Gerais. Regulamenta atividades do Departamento Casas para o Povo. Decreto nº7364 de 13 de janeiro de 1964.

## LEGISLAÇÃO MUNICIPAL

ARAGUARI. Prefeitura Municipal de Araguari. Código de Obras de Araguari. Lei Ordinária nº1640 de 27 de Fevereiro de 1974.

\_\_\_\_\_. Código de Posturas de Araguari. Lei Ordinária nº1640 de 27 de Fevereiro de 1974.

\_\_\_\_\_. Código de Obras de Araguari. Lei Ordinária nº1638 de 27 de Fevereiro de 1974.

\_\_\_\_\_. Projeto Adote Uma Praça ou Um Canteiro Central. Lei Complementar nº 4023 de 20 de maio de 2004.

\_\_\_\_\_. Zoneamento Ambiental de Araguari. Lei Ordinária nº059 de 2 de julho de 2009.

\_\_\_\_\_. Proteção às Árvores Localizadas nas Praças e Canteiros das Avenidas. Lei Ordinária nº2842 de 05 de abril de 1993.

\_\_\_\_\_. Cria o Parque Linear do Córrego Brejo Alegre. Lei Ordinária nº3374 de 25 de junho de 1999.

\_\_\_\_\_. Programa Plantando e Colhendo Saúde. Lei Ordinária nº3562 de 22 de março de 2001.

\_\_\_\_\_. Altera a Lei de Proteção às Árvores Localizadas nas Praças e Canteiros das Avenidas. Lei Ordinária nº 3984 de 26 de fevereiro de 2004.

\_\_\_\_\_. Dispõe sobre a Publicação Prévia dos Serviços Urbanos. Lei Ordinária nº 3984 de 26 de fevereiro de 2004.

\_\_\_\_\_. Altera Serviços Urbanos. Lei Ordinária nº4387 de 2008.

\_\_\_\_\_. Regulamenta a Lei nº 4.023. Decreto Nº 10, De 03 de fevereiro de 2014.

\_\_\_\_\_. Plano diretor de desenvolvimento de Araguari. Lei Complementar nº034 de 28 de dezembro de 2004.

\_\_\_\_\_. Bens Públicos de Araguari. Lei Complementar nº038 de 17 de outubro de 2005.

BELO HORIZONTE. Prefeitura Municipal de Belo Horizonte. Regula a construção e conservação dos passeios. Decreto nº 61, de 11 de fevereiro de 1930.

\_\_\_\_\_. Autoriza o prefeito a aprovar construções proletárias. Lei nº 45 de 18 de setembro de 1948.



# ANEXO

**Lei Federal no 6.766, de 19 de dezembro de 1979.**

**Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências.**

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA, faço saber que o CONGRESSO NACIONAL decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º. O parcelamento do solo para fins urbanos será regido por esta Lei.

Parágrafo único: Os Estados, o Distrito Federal e os Municípios poderão estabelecer normas complementares relativas ao parcelamento do solo municipal para adequar o previsto nesta Lei às peculiaridades regionais e locais.

## CAPÍTULO I

### Disposições Preliminares

Art. 2º. O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes.

§ 1º Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 2º considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

§ 3o (VETADO) (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

§ 4o Considera-se lote o terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe. (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

§ 5o Consideram-se infraestrutura básica os equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável, e de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de circulação pavimentadas ou não. (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

§ 5o A infraestrutura básica dos parcelamentos é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação. (Redação dada pela Lei nº 11.445, de 2007).

§ 6o A infraestrutura básica dos parcelamentos situados nas zonas habitacionais declaradas por lei como de interesse social (ZHIS) consistirá, no mínimo, de: (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

I vias de circulação; (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

II escoamento das águas pluviais; (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

III rede para o abastecimento de água potável; e (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

IV soluções para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar. (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

Art. 3º. Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas ou de expansão urbana, assim definidas por lei municipal.

Art. 3o Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal. (Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999)

Parágrafo único: Não será permitido o parcelamento do solo:

I em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;

II em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;

IV em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;

V em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

## CAPÍTULO II

### Dos Requisitos Urbanísticos para Loteamento

Art. 4º. Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I as áreas destinadas a sistema de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista para a gleba, ressalvado o disposto no § 1º deste artigo;

II as áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo plano diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem. (Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999)

II os lotes terão área mínima de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 (cinco) metros, salvo quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes;

III ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, será obrigatória a reserva de uma faixa non aedificandi de 15 (quinze) metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica;

III ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias, será obrigatória a reserva de uma faixa nãoedificável de 15 (quinze) metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica; (Redação dada pela Lei nº 10.932, de 2004)

IV as vias de loteamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local.

§ 1º A percentagem de áreas públicas prevista no inciso I deste artigo não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, salvo nos loteamentos destinados ao uso industrial cujos lotes forem maiores do que 15.000 m² (quinze mil metros quadrados), caso em que a percentagem poderá ser reduzida.

§ 1o A legislação municipal definirá, para cada zona em que se divida o território do Município, os usos permitidos e os índices urbanísticos de parcelamento e ocupação do solo, que incluirão, obrigatoriamente, as áreas mínimas e máximas de lotes e os coeficientes máximos de aproveitamento. (Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999)

§ 2º Consideram-se comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

§ 3º Se necessária, a reserva de faixa nãoedificável vinculada a dutovias será exigida no âmbito do respectivo licenciamento ambiental, observados critérios e parâmetros que garantam a segurança da população e a proteção do meio ambiente, conforme estabelecido nas normas técnicas pertinentes. (Incluído pela Lei nº 10.932, de 2004)

Art. 5º. O Poder Público competente poderá complementarmente exigir, em cada loteamento, a reserva de faixa non aedificandi destinada a equipamentos urbanos.

Parágrafo único: Consideram-se urbanos os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgotos, energia elétrica, coletas de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado.

### CAPÍTULO III

#### Do Projeto de Loteamento

Art. 6º. Antes da elaboração do projeto de loteamento, o interessado deverá solicitar à Prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal quando for o caso, que defina as diretrizes para o uso do solo, traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário, apresentando, para este fim, requerimento e planta do imóvel contendo, pelo menos:

I as divisas da gleba a ser loteada;

II as curvas de nível à distância adequada, quando exigidas por lei estadual ou municipal;

III a localização dos cursos d'água, bosques e construções existentes;

IV a indicação dos arruamentos contíguos a todo o perímetro, a localização das vias de comunicação, das áreas livres, dos equipamentos urbanos e comunitários existentes no local ou em suas adjacências, com as respectivas distâncias da área a ser loteada;

V o tipo de uso predominante a que o loteamento se destina;

VI as características, dimensões e localização das zonas de uso contíguas.

Art. 7º. A Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, indicará, nas plantas apresentadas junto com o requerimento, de acordo com as diretrizes de planejamento estadual e municipal:

I as ruas ou estradas existentes ou projetada, que compõem o sistema viário da cidade e do município, relacionadas com o loteamento pretendido e a serem respeitadas;

II o traçado básico do sistema viário principal;

III a localização aproximada dos terrenos destinados a equipamento urbano e comunitário e das áreas livres de uso público;

IV as faixas sanitárias do terreno necessárias ao escoamento das águas pluviais e as faixas não edificáveis;

V a zona ou zonas de uso predominante da área, com indicação dos usos compatíveis.

Parágrafo único: As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de 2 (dois) anos.

Parágrafo único: As diretrizes expedidas vigorarão pelo prazo máximo de quatro anos. (Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999)

~~Art. 8º. O Município de menos de 50.000 (cinquenta mil) habitantes poderá dispensar, por lei, a fase de fixação das diretrizes previstas nos arts. 6º e 7º desta Lei, para a aprovação do loteamento.~~

Art. 8º Os Municípios com menos de cinquenta mil habitantes e aqueles cujo plano diretor contiver diretrizes de urbanização para a zona em que se situe o parcelamento poderão dispensar, por lei, a fase de fixação de diretrizes previstas nos arts. 6º e 7º desta Lei. (Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999)

~~Art. 9º. Orientado pelo traçado e diretrizes oficiais, quando houver, o projeto, contendo desenhos e memorial descritivo, será apresentado à Prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal quando for o caso, acompanhado do título de propriedade, certidão de ônus reais e certidão negativa de tributos municipais, todos relativos ao imóvel.~~

Art. 9º Orientado pelo traçado e diretrizes oficiais, quando houver, o projeto, contendo desenhos, memorial descritivo e cronograma de execução das obras com duração máxima de quatro anos, será apresentado à Prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal, quando for o caso, acompanhado de certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, de certidão negativa de tributos municipais e do competente instrumento de garantia, ressalvado o disposto no § 4º do art. 18. (Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999)

§ 1º Os desenhos conterão pelo menos:

I a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;

II o sistema de vias com a respectiva hierarquia;

III as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias;

IV os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças;

V a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

VI a indicação em planta e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais.

§ 2º O memorial descritivo deverá conter, obrigatoriamente, pelo menos:

I a descrição sucinta do loteamento, com as suas características e a fixação da zona ou zonas de uso predominante;

II as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções, além daquelas constantes das diretrizes fixadas;

~~III a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato de registro do loteamento;~~

III a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do Município; (Redação dada pela Medida Provisória nº 514, de 2010)

III a indicação das áreas públicas que passarão ao domínio do município no ato de registro do loteamento;

IV a enumeração dos equipamentos urbanos, comunitários e dos serviços públicos ou de utilidade pública, já existentes no loteamento e adjacências.

§ 3º Caso se constate, a qualquer tempo, que a certidão da matrícula apresentada como atual não tem mais correspondência com os registros e averbações cartorárias do tempo da sua apresentação, além das consequências penais cabíveis, serão consideradas insubsistentes tanto as diretrizes expedidas anteriormente, quanto as aprovações consequentes. (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

#### CAPÍTULO IV

##### Do Projeto de Desmembramento

~~Art. 10. Para a aprovação de projeto de desmembramento, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal quando for o caso, acompanhado de título de propriedade e de planta do imóvel a ser desmembrado contendo:~~

Art. 10. Para a aprovação de projeto de desmembramento, o interessado apresentará requerimento à Prefeitura Municipal, ou ao Distrito Federal quando for o caso, acompanhado de certidão atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente, ressalvado o disposto no § 4º do art. 18, e de planta do imóvel a ser desmembrado contendo: (Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999)

I a indicação das vias existentes e dos loteamentos próximos;

II a indicação do tipo de uso predominante no local;

III a indicação da divisão de lotes pretendida na área.

~~Art. 11. Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, as disposições urbanísticas exigidas para o loteamento, em especial o inciso II do art. 4º e o art. 5º desta Lei.~~

Art. 11. Aplicam-se ao desmembramento, no que couber, as disposições urbanísticas vigentes para as regiões em que se situem ou, na ausência destas, as disposições urbanísticas para os loteamentos. (Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999)

Parágrafo único: O Município, ou o Distrito Federal quando for o caso, fixará os requisitos exigíveis para a aprovação de desmembramento de lotes decorrentes de loteamento cuja destinação da área pública tenha sido inferior à mínima prevista no § 1º do art. 4º desta Lei.

#### CAPÍTULO V

##### Da Aprovação do Projeto de Loteamento e Desmembramento

Art. 12. O projeto de loteamento e desmembramento deverá ser aprovado pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, a quem compete também a fixação das diretrizes a que aludem os arts. 6º e 7º desta Lei, salvo a exceção prevista no artigo seguinte.

~~Parágrafo único. O projeto aprovado deverá ser executado no prazo constante do cronograma de execução, sob pena de caducidade da aprovação. (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)~~

~~§ 1º O projeto aprovado deverá ser executado no prazo constante do cronograma de execução, sob pena de caducidade da aprovação. (Incluído pela Medida Provisória nº 547, de 2011).~~



~~§ 2º § 2o Nos municípios inseridos no cadastro nacional de que trata o art. 3º A da Lei nº 12.340, de 2010, a aprovação do projeto de que trata o caput ficará vinculada ao atendimento dos requisitos constantes da carta geotécnica de aptidão à urbanização prevista no inciso V do § 2o do referido dispositivo. (Incluído pela Medida Provisória nº 547, de 2011). (Vigência)~~

§ 1o O projeto aprovado deverá ser executado no prazo constante do cronograma de execução, sob pena de caducidade da aprovação. (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)

§ 2o Nos Municípios inseridos no cadastro nacional de municípios com áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos, a aprovação do projeto de que trata o caput ficará vinculada ao atendimento dos requisitos constantes da carta geotécnica de aptidão à urbanização. (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012) (Vigência)

§ 3o É vedada a aprovação de projeto de loteamento e desmembramento em áreas de risco definidas como não edificáveis, no plano diretor ou em legislação dele derivada. (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012)

~~Art. 13. Caberão aos Estados o exame e a anuência prévia para a aprovação, pelos Municípios, de loteamento e desmembramento nas seguintes condições:~~

Art. 13. Aos Estados caberá disciplinar a aprovação pelos Municípios de loteamentos e desmembramentos nas seguintes condições: (Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999)

I quando localizados em áreas de interesse especial, tais como as de proteção aos mananciais ou ao patrimônio cultural, histórico, paisagístico e arqueológico, assim definidas por legislação estadual ou federal;

II quando o loteamento ou desmembramento localizar-se em área limítrofe do município, ou que pertença a mais de um município, nas regiões metropolitanas ou em aglomerações urbanas, definidas em lei estadual ou federal;

III quando o loteamento abranger área superior a 1.000.000 m².

Parágrafo único: No caso de loteamento ou desmembramento localizado em área de município integrante de região metropolitana, o exame e a anuência prévia à aprovação do projeto caberão à autoridade metropolitana.

Art. 14. Os Estados definirão, por decreto, as áreas de proteção especial, previstas no inciso I do artigo anterior.

Art. 15. Os Estados estabelecerão, por decreto, as normas a que deverão submeter-se os projetos de loteamento e desmembramento nas áreas previstas no art. 13, observadas as disposições desta Lei.

Parágrafo único: Na regulamentação das normas previstas neste artigo, o Estado procurará atender às exigências urbanísticas do planejamento municipal.

~~Art. 16. A lei municipal definirá o número de dias em que um projeto de loteamento, uma vez apresentado com todos os seus elementos, deve ser aprovado ou rejeitado.~~

Art. 16. A lei municipal definirá os prazos para que um projeto de parcelamento apresentado seja aprovado ou rejeitado e para que as obras executadas sejam aceitas ou recusadas. (Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999)

§ 1º Transcorridos os prazos sem a manifestação do Poder Público, o projeto será considerado rejeitado ou as obras recusadas, assegurada a indenização por eventuais danos derivados da omissão. (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

§ 2º Nos Municípios cuja legislação for omissa, os prazos serão de noventa dias para a aprovação ou rejeição e de sessenta dias para a aceitação ou recusa fundamentada das obras de urbanização. (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

Art. 17. Os espaços livres de uso comum, as vias e praças, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo, não poderão ter sua destinação alterada pelo loteador, desde a aprovação do loteamento, salvo as hipóteses de caducidade da licença ou desistência do loteador, sendo, neste caso, observadas as exigências do art. 23 desta Lei.

## CAPÍTULO VI

### Do Registro do Loteamento e Desmembramento

Art. 18. Aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, acompanhado dos seguintes documentos:

~~I título de propriedade do imóvel;~~

I título de propriedade do imóvel ou certidão da matrícula, ressalvado o disposto nos §§ 4º e 5º; (Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999)

II histórico dos títulos de propriedade do imóvel, abrangendo os últimos 20 (vintes anos), acompanhados dos respectivos comprovantes;

III certidões negativas:

- a) de tributos federais, estaduais e municipais incidentes sobre o imóvel;
- b) de ações reais referentes ao imóvel, pelo período de 10 (dez) anos;
- c) de ações penais com respeito ao crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública.

IV certidões:

- a) dos cartórios de protestos de títulos, em nome do loteador, pelo período de 10 (dez) anos;
- b) de ações pessoais relativas ao loteador, pelo período de 10 (dez) anos;
- c) de ônus reais relativos ao imóvel;
- d) de ações penais contra o loteador, pelo período de 10 (dez) anos.

~~V cópia do ato de aprovação do loteamento e comprovante do termo de verificação pela Prefeitura da execução das obras exigidas por legislação municipal, que incluirão, no mínimo, a execução das vias de circulação do loteamento, demarcação dos lotes, quadras e logradouros e das obras de escoamento das águas pluviais ou da aprovação de um cronograma, com a duração máxima de 2 (dois) anos, acompanhado de competente instrumento de garantia para a execução das obras;~~

V cópia do ato de aprovação do loteamento e comprovante do termo de verificação pela Prefeitura Municipal ou pelo Distrito Federal, da execução das obras exigidas por legislação municipal, que incluirão, no mínimo, a execução das vias de circulação do loteamento, demarcação dos lotes, quadras e logradouros e das obras de escoamento das águas pluviais ou da aprovação de um cronograma, com a duração máxima de quatro anos, acompanhado de competente instrumento de garantia para a execução das obras; (Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999)

VI exemplar do contrato padrão de promessa de venda, ou de cessão ou de promessa de cessão, do qual constarão obrigatoriamente as indicações previstas no art. 26 desta Lei;

VII declaração do cônjuge do requerente de que consente no registro do loteamento.

§ 1º Os períodos referidos nos incisos III, alínea b e IV, alíneas a, e d, tomarão por base a data do pedido de registro do loteamento, devendo todas elas serem extraídas em nome daqueles que, nos mencionados períodos, tenham sido titulares de direitos reais sobre o imóvel.

§ 2º A existência de protestos, de ações pessoais ou de ações penais, exceto as referentes a crime contra o patrimônio e contra a administração, não impedirá o registro do loteamento se o requerente comprovar que esses protestos ou ações não poderão prejudicar os adquirentes dos lotes. Se o Oficial do Registro de Imóveis julgar insuficiente a comprovação feita, suscitará a dúvida perante o juiz competente.

§ 3º A declaração a que se refere o inciso VII deste artigo não dispensará o consentimento do declarante para os atos de alienação ou promessa de alienação de lotes, ou de direitos a eles relativos, que venham a ser praticados pelo seu cônjuge.

§ 4º O título de propriedade será dispensado quando se tratar de parcelamento popular, destinado às classes de menor renda, em imóvel declarado de utilidade pública, com processo de desapropriação judicial em curso e imissão provisória na posse, desde que promovido pela União, Estados, Distrito Federal, Municípios ou suas entidades delegadas, autorizadas por lei a implantar projetos de habitação. (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

§ 5º No caso de que trata o § 4º, o pedido de registro do parcelamento, além dos documentos mencionados nos incisos V e VI deste artigo, será instruído com cópias autênticas da decisão que tenha concedido a imissão provisória na posse, do decreto de desapropriação, do comprovante de sua publicação na imprensa oficial e, quando formulado por entidades delegadas, da lei de criação e de seus atos constitutivos. (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

Art. 19. Examinada a documentação e encontrada em ordem, o Oficial do Registro de Imóveis encaminhará comunicação à Prefeitura e fará publicar, em resumo e com pequeno desenho de localização da área, edital do pedido de registro em 3 (três) dias consecutivos, podendo este ser impugnado no prazo de 15 (quinze) dias contados da data da última publicação.

§ 1º Findo o prazo sem impugnação, será feito imediatamente o registro. Se houver impugnação de terceiros, o Oficial do Registro de Imóveis intimará o requerente e a Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, para que sobre ela se manifestem no prazo de 5 (cinco) dias, sob pena de arquivamento do processo. Com tais manifestações o processo será enviado ao juiz competente para decisão.

§ 2º Ouvido o Ministério Público no prazo de 5 (cinco) dias, o juiz decidirá de plano ou após instrução sumária, devendo remeter ao interessado as vias ordinárias caso a matéria exija maior indagação.

§ 3º Nas capitais, a publicação do edital se fará no Diário Oficial do Estado e num dos jornais de circulação diária. Nos demais municípios, a publicação se fará apenas num dos jornais locais, se houver, ou, não havendo, em jornal da região.

§ 4º O Oficial do Registro de Imóveis que efetuar o registro em desacordo com as exigências desta Lei ficará sujeito a multa equivalente a 10 (dez) vezes os emolumentos regimentais fixados para o registro, na época em que for aplicada a penalidade pelo juiz corregedor do cartório, sem prejuízo das sanções penais e administrativas cabíveis.

§ 5º Registrado o loteamento, o Oficial de Registro comunicará, por certidão, o seu registro à Prefeitura.

Art. 20. O registro do loteamento será feito, por extrato, no livro próprio.

Parágrafo único: No Registro de Imóveis far-se-á o registro do loteamento, com uma indicação para cada lote, a averbação das alterações, a abertura de ruas e praças e as áreas destinadas a espaços livres ou a equipamentos urbanos.

Art. 21. Quando a área loteada estiver situada em mais de uma circunscrição imobiliária, o registro será requerido primeiramente perante aquela em que estiver localizada a maior parte da área loteada. Procedido o registro nessa circunscrição, o interessado requererá, sucessivamente, o registro do loteamento em cada uma das demais, comprovando perante cada qual o registro efetuado na anterior, até que o loteamento seja registrado em todas. Denegado registro em qualquer das circunscrições, essa decisão será comunicada, pelo Oficial do Registro de Imóveis, às demais para efeito de cancelamento dos registros feitos, salvo se ocorrer a hipótese prevista no § 4º deste artigo.

§ 1º Nenhum lote poderá situar-se em mais de uma circunscrição.

§ 2º É defeso ao interessado processar simultaneamente, perante diferentes circunscrições, pedidos de registro do mesmo loteamento, sendo nulos os atos praticados com infração a esta norma.

§ 3º Enquanto não procedidos todos os registros de que trata este artigo, considerar-se-á o loteamento como não registrado para os efeitos desta Lei.

§ 4º O indeferimento do registro do loteamento em uma circunscrição não determinará o cancelamento do registro procedido em outra, se o motivo do indeferimento naquela não se estender à área situada sob a competência desta, e desde que o interessado requeira a manutenção do registro obtido, submetido o remanescente do loteamento a uma aprovação prévia perante a Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso.

Art. 22. Desde a data de registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município as vias e praças, os espaços livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo.

~~Parágrafo único. Na hipótese de parcelamento do solo implantado e não registrado, o Município poderá requerer, por meio da apresentação de planta de parcelamento elaborada pelo loteador ou aprovada pelo Município e de declaração de que o parcelamento se encontra implantado, o registro das áreas destinadas a uso público, que passarão dessa forma a integrar o seu domínio. (Incluído pela Medida Provisória nº 514, de 2010)~~

Parágrafo único. Na hipótese de parcelamento do solo implantado e não registrado, o Município poderá requerer, por meio da apresentação de planta de parcelamento elaborada pelo loteador ou aprovada pelo Município e de declaração de que o parcelamento se encontra implantado, o registro das áreas destinadas a uso público, que passarão dessa forma a integrar o seu domínio. (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)

Art. 23. O registro do loteamento só poderá ser cancelado:

I por decisão judicial;

II a requerimento do loteador, com anuência da Prefeitura, ou do Distrito Federal quando for o caso, enquanto nenhum lote houver sido objeto de contrato;

III a requerimento conjunto do loteador e de todos os adquirentes de lotes, com anuência da Prefeitura, ou do Distrito Federal quando for o caso, e do Estado.

§ 1º A Prefeitura e o Estado só poderão se opor ao cancelamento se disto resultar inconveniente comprovado para o desenvolvimento urbano ou se já se tiver realizado qualquer melhoramento na área loteada ou adjacências.

§ 2º Nas hipóteses dos incisos II e III, o Oficial do Registro de Imóveis fará publicar, em resumo, edital do pedido de cancelamento, podendo este ser impugnado no prazo de 30 (trinta) dias contados da data da última publicação. Findo esse prazo, com ou sem impugnação, o processo será remetido ao juiz competente para homologação do pedido de cancelamento, ouvido o Ministério Público.

§ 3º A homologação de que trata o parágrafo anterior será precedida de vistoria judicial destinada a comprovar a inexistência de adquirentes instalados na área loteada.

Art. 24. O processo de loteamento e os contratos de depositados em Cartório poderão ser examinados por qualquer pessoa, a qualquer tempo, independentemente do pagamento de custas ou emolumentos, ainda que a título de busca.

## CAPÍTULO VII

### Dos Contratos

Art. 25. São irrevogáveis os compromissos de compra e venda, cessões e promessas de cessão, os que atribuam direito a adjudicação compulsória e, estando registrados, confirmam direito real oponível a terceiros.

Art. 26. Os compromissos de compra e venda, as cessões ou promessas de cessão poderão ser feitos por escritura pública ou por instrumento particular, de acordo com o modelo depositado na forma do inciso VI do art. 18 e conterão, pelo menos, as seguintes indicações:

I nome, registro civil, cadastro fiscal no Ministério da Fazenda, nacionalidade, estado civil e residência dos contratantes;

II denominação e situação do loteamento, número e data da inscrição;

III descrição do lote ou dos lotes que forem objeto de compromissos, confrontações, área e outras características;

IV preço, prazo, forma e local de pagamento bem como a importância do sinal;

V taxa de juros incidentes sobre o débito em aberto e sobre as prestações vencidas e não pagas, bem como a cláusula penal, nunca excedente a 10% (dez por cento) do débito e só exigível nos casos de intervenção judicial ou de mora superior a 3 (três) meses;

VI indicação sobre a quem incumbe o pagamento dos impostos e taxas incidentes sobre o lote compromissado;

VII declaração das restrições urbanísticas convencionais do loteamento, supletivas da legislação pertinente.

§ 1º O contrato deverá ser firmado em 3 (três) vias ou extraídas em 3 (três) traslado, sendo um para cada parte e o terceiro para arquivo no registro imobiliário, após o registro e anotações devidas.

§ 2º Quando o contrato houver sido firmado por procurador de qualquer das partes, será obrigatório o arquivamento da procuração no registro imobiliário.

§ 3o Admite-se, nos parcelamentos populares, a cessão da posse em que estiverem provisoriamente imitidas a União, Estados, Distrito Federal, Municípios e suas entidades delegadas, o que poderá ocorrer por instrumento particular, ao qual se atribui, para todos os fins de direito, caráter de escritura pública, não se aplicando a disposição do inciso II do art. 134 do Código Civil. (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

§ 4o A cessão da posse referida no § 3o, cumpridas as obrigações do cessionário, constitui crédito contra o expropriante, de aceitação obrigatória em garantia de contratos de financiamentos habitacionais. (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

§ 5o Com o registro da sentença que, em processo de desapropriação, fixar o valor da indenização, a posse referida no § 3o converter-se-á em propriedade e a sua cessão, em compromisso de compra e venda ou venda e compra, conforme haja obrigações a cumprir ou estejam elas cumpridas, circunstância que, demonstradas ao Registro de Imóveis, serão averbadas na matrícula relativa ao lote. (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

§ 6o Os compromissos de compra e venda, as cessões e as promessas de cessão valerão como título para o registro da propriedade do lote adquirido, quando acompanhados da respectiva prova de quitação. (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

Art. 27. Se aquele que se obrigou a concluir contrato de promessa de venda ou de cessão não cumprir a obrigação, o credor poderá notificar o devedor para outorga do contrato ou oferecimento de impugnação no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de proceder-se ao registro de pré-contrato, passando as relações entre as partes a serem regidas pelo contrato padrão.

§ 1º Para fins deste artigo, terão o mesmo valor de pré-contrato a promessa de cessão, a proposta de compra, a reserva de lote ou qualquer, outro instrumento, do qual conste a manifestação da vontade das partes, a indicação do lote, o preço e modo de pagamento, e a promessa de contratar.

§ 2º O registro de que trata este artigo não será procedido se a parte que o requereu não comprovar haver cumprido a sua prestação, nem a oferecer na forma devida, salvo se ainda não exigível.

§ 3º Havendo impugnação daquele que se comprometeu a concluir o contrato, observar-se-á o disposto nos arts. 639 e 640 do Código de Processo Civil.

Art. 28. Qualquer alteração ou cancelamento parcial do loteamento registrado dependerá de acordo entre o loteador e os adquirentes de lotes atingidos pela alteração, bem como da aprovação pela Prefeitura Municipal, ou do Distrito Federal quando for o caso, devendo ser depositada no Registro de Imóveis, em complemento ao projeto original com a devida averbação.

Art. 29. Aquele que adquirir a propriedade loteada mediante ato inter vivos, ou por sucessão causa mortis, sucederá o transmitente em todos os seus direitos e obrigações, ficando obrigado a respeitar os compromissos de compra e venda ou as promessas de cessão, em todas as suas cláusulas, sendo nula qualquer disposição em contrário, ressalvado o direito do herdeiro ou legatário de renunciar à herança ou ao legado.

Art. 30. A sentença declaratória de falência ou da insolvência de qualquer das partes não rescindir os contratos de compromisso de compra e venda ou de promessa de cessão que tenham por objeto a área loteada ou lotes da mesma. Se a falência ou insolvência for do proprietário da área loteada ou do titular de direito sobre ela, incumbirá ao síndico ou ao administrador dar cumprimento aos referidos contratos; se do adquirente do lote, seus direitos serão levados à praça.

Art. 31. O contrato particular pode ser transferido por simples trespasse, lançado no verso das vias em poder das partes, ou por instrumento em separado, declarando-se o número do registro do loteamento, o valor da cessão e a qualificação do cessionário, para o devido registro.

§ 1º A cessão independe da anuência do loteador mas, em relação a este, seus efeitos só se produzem depois de cientificado, por escrito, pelas partes ou quando registrada a cessão.

§ 2º Uma vez registrada a cessão, feita sem anuência do loteador, o Oficial do Registro dar-lhe-á ciência, por escrito, dentro de 10 (dez) dias.

Art. 32. Vencida e não paga a prestação, o contrato será considerado rescindido 30 (trinta) dias depois de constituído em mora o devedor.

§ 1º Para os fins deste artigo o devedor adquirente será intimado, a requerimento do credor, pelo Oficial do Registro de Imóveis, a satisfazer as prestações vencidas e as que se vencerem até a data do pagamento, os juros convencionados e as custas de intimação.

§ 2º Purgada a mora, convalescerá o contrato.

§ 3º Com a certidão de não haver sido feito o pagamento em cartório, o vendedor requererá ao Oficial do Registro o cancelamento da averbação.

Art. 33. Se o credor das prestações se recusar recebê-las ou furtar-se ao seu recebimento, será constituído em mora mediante notificação do Oficial do Registro de Imóveis para vir receber as importâncias depositadas pelo devedor no próprio Registro de Imóveis. Decorridos 15 (quinze) dias após o recebimento da intimação, considerar-se-á efetuado o pagamento, a menos que o credor impugne o depósito e, alegando inadimplemento do devedor, requeira a intimação deste para os fins do disposto no art. 32 desta Lei.

Art. 34. Em qualquer caso de rescisão por inadimplemento do adquirente, as benfeitorias necessárias ou úteis por ele levadas a efeito no imóvel deverão ser indenizadas, sendo de nenhum efeito qualquer disposição contratual em contrário.

Parágrafo único: Não serão indenizadas as benfeitorias feitas em desconformidade com o contrato ou com a lei.

Art. 35. Ocorrendo o cancelamento do registro por inadimplemento do contrato e tendo havido o pagamento de mais de 1/3 (um terço) do preço ajustado, o Oficial do Registro de Imóveis mencionará este fato no ato do cancelamento e a quantia paga; somente será efetuado novo registro relativo ao mesmo lote, se for comprovada a restituição do valor pago pelo vendedor ao titular do registro cancelado, ou mediante depósito em dinheiro à sua disposição junto ao Registro de Imóveis.

§ 1º Ocorrendo o depósito a que se refere este artigo, o Oficial do Registro de Imóveis intimará o interessado para vir recebê-lo no prazo de 10 (dez) dias, sob pena de ser devolvido ao depositante.

§ 2º No caso de não se encontrado o interessado, o Oficial do Registro de Imóveis depositará quantia em estabelecimento de crédito, segundo a ordem prevista no inciso I do art. 666 do Código de Processo Civil, em conta com incidência de juros e correção monetária.

Art. 36. O registro do compromisso, cessão ou promessa de cessão só poderá ser cancelado:

I por decisão judicial;

II a requerimento conjunto das partes contratantes;

III quando houver rescisão comprovada do contrato.

## CAPÍTULO VIII

## Disposições Gerais

Art. 37. É vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado.

Art. 38. Verificado que o loteamento ou desmembramento não se acha registrado ou regularmente executado ou notificado pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, deverá o adquirente do lote suspender o pagamento das prestações restantes e notificar o loteador para suprir a falta.

§ 1º Ocorrendo a suspensão do pagamento das prestações restantes, na forma do caput deste artigo, o adquirente efetuará o depósito das prestações devidas junto ao Registro de Imóveis competente, que as depositará em estabelecimento de crédito, segundo a ordem prevista no inciso I do art. 666 do Código de Processo Civil, em conta com incidência de juros e correção monetária, cuja movimentação dependerá de prévia autorização judicial.

§ 2º A Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, ou o Ministério Público, poderá promover a notificação ao loteador prevista no caput deste artigo.

§ 3º Regularizado o loteamento pelo loteador, este promoverá judicialmente a autorização para levantar as prestações depositadas, com os acréscimos de correção monetária e juros, sendo necessária a citação da Prefeitura, ou do Distrito Federal quando for o caso, para integrar o processo judicial aqui previsto, bem como audiência do Ministério Público.

§ 4º Após o reconhecimento judicial de regularidade do loteamento, o loteador notificará os adquirentes dos lotes, por intermédio do Registro de Imóveis competente, para que passem a pagar diretamente as prestações restantes, a contar da data da notificação.

§ 5º No caso de o loteador deixar de atender à notificação até o vencimento do prazo contratual, ou quando o loteamento ou desmembramento for regularizado pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, nos termos do art. 40 desta Lei, o loteador não poderá, a qualquer título, exigir o recebimento das prestações depositadas.

Art.39. Será nula de pleno direito a cláusula de rescisão de contrato por inadimplemento do adquirente, quando o loteamento não estiver regularmente inscrito.

Art. 40. A Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, se desatendida pelo loteador a notificação, poderá regularizar loteamento ou desmembramento não autorizado ou executado sem observância das determinações do ato administrativo de licença, para evitar lesão aos seus padrões de desenvolvimento urbano e na defesa dos direitos dos adquirentes de lotes.

§ 1º A Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, que promover a regularização, na forma deste artigo, obterá judicialmente o levantamento das prestações depositadas, com os respectivos acréscimos de correção monetária e juros, nos termos do § 1º do art. 38 desta Lei, a título de ressarcimento das importâncias despendidas com equipamentos urbanos ou expropriações necessárias para regularizar o loteamento ou desmembramento.

§ 2º As importâncias despendidas pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, para regularizar o loteamento ou desmembramento, caso não sejam integralmente ressarcidas conforme o disposto no parágrafo anterior, serão exigidas na parte faltante do loteador, aplicando-se o disposto no art. 47 desta Lei.

§ 3º No caso de o loteador não cumprir o estabelecido no parágrafo anterior, a Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, poderá receber as prestações dos adquirentes, até o valor devido.



§ 4º A Prefeitura Municipal, ou o Distrito Federal quando for o caso, para assegurar a regularização do loteamento ou desmembramento, bem como o ressarcimento integral de importâncias despendidas, ou a despesa, poderá promover judicialmente os procedimentos cautelares necessários aos fins colimados.

§ 5º A regularização de um parcelamento pela Prefeitura Municipal, ou Distrito Federal, quando for o caso, não poderá contrariar o disposto nos arts. 3º e 4º desta Lei, ressalvado o disposto no § 1º desse último. (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

Art. 41. Regularizado o loteamento ou desmembramento pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, o adquirente do lote, comprovando o depósito de todas as prestações do preço avençado, poderá obter o registro, de propriedade do lote adquirido, valendo para tanto o compromisso de venda e compra devidamente firmado.

Art. 42. Nas desapropriações não serão considerados como loteados ou loteáveis, para fins de indenização, os terrenos ainda não vendidos ou compromissados, objeto de loteamento ou desmembramento não registrado.

Art. 43. Ocorrendo a execução de loteamento não aprovado, a destinação de áreas públicas exigidas no inciso I do art. 4º desta Lei não se poderá alterar sem prejuízo da aplicação das sanções administrativas, civis e criminais previstas.

Parágrafo único. Neste caso, o loteador ressarcirá a Prefeitura Municipal ou o Distrito Federal quando for o caso, em pecúnia ou em área equivalente, no dobro da diferença entre o total das áreas públicas exigidas e as efetivamente destinadas. (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

Art. 44. O Município, o Distrito Federal e o Estado poderão expropriar áreas urbanas ou de expansão urbana para reloteamento, demolição, reconstrução e incorporação, ressalvada a preferência dos expropriados para a aquisição de novas unidades.

Art. 45. O loteador, ainda que já tenha vendido todos os lotes, ou os vizinhos, são partes legítimas para promover ação destinada a impedir construção em desacordo com restrições legais ou contratuais.

Art. 46. O loteador não poderá fundamentar qualquer ação ou defesa na presente Lei sem apresentação dos registros e contratos a que ela se refere.

Art. 47. Se o loteador integrar grupo econômico ou financeiro, qualquer pessoa física ou jurídica desse grupo, beneficiária de qualquer forma do loteamento ou desmembramento irregular, será solidariamente responsável pelos prejuízos por ele causados aos compradores de lotes e ao Poder Público.

Art. 48. O foro competente para os procedimentos judiciais previstos nesta Lei será o da comarca da situação do lote.

Art. 49. As intimações e notificações previstas nesta Lei deverão ser feitas pessoalmente ao intimado ou notificado, que assinará o comprovante do recebimento, e poderão igualmente ser promovidas por meio dos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação do imóvel ou do domicílio de quem deva recebê-las.

§ 1º Se o destinatário se recusar a dar recibo ou se furtar ao recebimento, ou se for desconhecido o seu paradeiro, o funcionário incumbido da diligência informará esta circunstância ao Oficial competente que a certificará, sob sua responsabilidade.

§ 2º Certificada a ocorrência dos fatos mencionados no parágrafo anterior, a intimação ou notificação será feita por edital na forma desta Lei, começando o prazo a correr 10 (dez) dias após a última publicação.

## CAPÍTULO IX

## Disposições Penais

Art. 50. Constitui crime contra a Administração Pública.

I dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, sem autorização do órgão público competente, ou em desacordo com as disposições desta Lei ou das normas pertinentes do Distrito Federal, Estados e Municípios;

II dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos sem observância das determinações constantes do ato administrativo de licença;

III fazer ou veicular em proposta, contrato, prospecto ou comunicação ao público ou a interessados, afirmação falsa sobre a legalidade de loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, ou ocultar fraudulentamente fato a ele relativo.

Pena: Reclusão, de 1(um) a 4 (quatro) anos, e multa de 5 (cinco) a 50 (cinquenta) vezes o maior salário mínimo vigente no País.

Parágrafo único: O crime definido neste artigo é qualificado, se cometido.

I por meio de venda, promessa de venda, reserva de lote ou quaisquer outros instrumentos que manifestem a intenção de vender lote em loteamento ou desmembramento não registrado no Registro de Imóveis competente.

~~II com inexistência de título legítimo de propriedade do imóvel loteado ou desmembrado, ou com omissão fraudulenta de fato a ele relativo, se o fato não constituir crime mais grave.~~

II com inexistência de título legítimo de propriedade do imóvel loteado ou desmembrado, ressalvado o disposto no art. 18, §§ 4o e 5o, desta Lei, ou com omissão fraudulenta de fato a ele relativo, se o fato não constituir crime mais grave. (Redação dada pela Lei nº 9.785, de 1999)

Pena: Reclusão, de 1 (um) a 5 (cinco) anos, e multa de 10 (dez) a 100 (cem) vezes o maior salário mínimo vigente no País.

Art. 51. Quem, de qualquer modo, concorra para a prática dos crimes previstos no artigo anterior desta Lei incide nas penas a estes cominadas, considerados em especial os atos praticados na qualidade de mandatário de loteador, diretor ou gerente de sociedade.

Parágrafo único. (VETADO) (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

Art. 52. Registrar loteamento ou desmembramento não aprovado pelos órgãos competentes, registrar o compromisso de compra e venda, a cessão ou promessa de cessão de direitos, ou efetuar registro de contrato de venda de loteamento ou desmembramento não registrado.

Pena: Detenção, de 1 (um) a 2 (dois) anos, e multa de 5 (cinco) a 50 (cinquenta) vezes o maior salário mínimo vigente no País, sem prejuízo das sanções administrativas cabíveis.

## CAPÍTULO X

### Disposições Finais

Art. 53. Todas as alterações de uso do solo rural para fins urbanos dependerão de prévia audiência do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária INCRA, do Órgão Metropolitano, se houver, onde se localiza o Município, e da aprovação da Prefeitura municipal, ou do Distrito Federal quando for o caso, segundo as exigências da legislação pertinente.

Art. 53A. São considerados de interesse público os parcelamentos vinculados a planos ou programas habitacionais de iniciativa das Prefeituras Municipais e do Distrito Federal, ou entidades autorizadas por lei, em especial as regularizações de parcelamentos e de assentamentos. (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

Parágrafo único. Às ações e intervenções de que trata este artigo não será exigível documentação que não seja a mínima necessária e indispensável aos registros no cartório competente, inclusive sob a forma de certidões, vedadas as exigências e as sanções pertinentes aos particulares, especialmente aquelas que visem garantir a realização de obras e serviços, ou que visem prevenir questões de domínio de glebas, que se presumirão asseguradas pelo Poder Público respectivo. (Incluído pela Lei nº 9.785, de 1999)

Art. 54. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 55. Revogam-se as disposições em contrário.

Brasília, em 19 de dezembro de 1979;

158º da Independência e 91º da República.

JOÃO FIGUEIREDO

*Petrônio Portella*

*Angelo Amaury Stábile*

*Mário David Andreazza*

Este texto não substitui o publicado no DOU de 20.12.1979\*