

UNIVERSIDADE VALE DO RIO DOCE  
MESTRADO EM GESTÃO INTEGRADA DO TERRITÓRIO

**EFETIVIDADE DA APLICABILIDADE PRÁTICA DA LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA  
NO MUNICÍPIO DE CORONEL FABRICIANO.**

GISELLY RODRIGUES DE JESUS ALMEIDA

Governador Valadares  
2021

GISELLY RODRIGUES DE JESUS ALMEIDA

**EFETIVIDADE DA APLICABILIDADE PRÁTICA DA LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA  
NO MUNICÍPIO DE CORONEL FABRICIANO.**

Dissertação apresentada ao Programa de Mestrado em Gestão Integrada do Território da Universidade Vale do Rio Doce – UNIVALE, como requisito para obtenção do título de Mestre.

**Área de Concentração:** Estudos Territoriais.

**Linha de Pesquisa:** Território, Migração e Cultura.

**Área Temática:** Direito, Território e Regulação.

Data de ingresso: Outubro/2018

Orientadora: Prof.<sup>a</sup> Dr.<sup>a</sup> Cristiana Maria de Oliveira Guimarães

Governador Valadares

2021

GISELLY RODRIGUES DE JESUS ALMEIDA

**EFETIVIDADE DA APLICABILIDADE PRÁTICA DA LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA  
NO MUNICÍPIO DE CORONEL FABRICIANO.**

Dissertação apresentada ao Programa de Mestrado em Gestão Integrada do Território da Universidade Vale do Rio Doce – UNIVALE, como requisito para obtenção do título de Mestre.

**Área de Concentração:** Estudos Territoriais.

**Linha de Pesquisa:** Território, Migração e Cultura.

**Área Temática:** Direito, Território e Regulação.

**Banca Examinadora**

---

Prof.<sup>a</sup> Dr.<sup>a</sup> Cristiana Maria de Oliveira Guimarães - Orientadora  
Universidade Vale do Rio Doce – UNIVALE

---

Prof.<sup>a</sup> Dr.<sup>a</sup> XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Universidade Vale do Rio Doce – UNIVALE

---

Prof.<sup>a</sup> Dr.<sup>a</sup> XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
Universidade Vale do Rio Doce – UNIVALE

Governador Valadares

2021

## AGRADECIMENTOS

A Deus, por me oferecer muito mais do que eu preciso e me abençoar mais do que eu mereço.

Ao meu companheiro de vida, Renam, pelo amor, incentivo e compreensão. Por compartilhar de cada dia e dificuldade e retribuir em carinho.

A minha família, base, exemplo de humildade, força e determinação. Á minha mãe pelo incentivo, exemplo e amor de sempre. Ao Vi pela torcida, por cada traço de carinho, por me motivar a ir além, por cada sorriso que me fortalece.

A todos meus amigos. De antes, aqueles que enchem minha vida de alegrias e me envolvem com boas vibrações, carinho e uma torcida sem igual. De agora e adiante, todos aqueles que compartilharam comigo dessa jornada de estudos, dividindo sonhos, caronas, dificuldades e conquistas, lanches da tarde e almoços corridos, noites em claro, fortes emoções e música boa. Cada um a seu modo somando em mais essa etapa de vida, em especial a Letícia e Thati. Porque com vocês o ir e vir, e o estar em GV, às margens do Rio Doce, desfrutando do pôr do sol nos fins de tarde fez desse caminho mais leve e especial. Já sinto saudades!

Aos meus queridos alunos, pela oportunidade de aprender cada dia mais lecionando, por cada mensagem de carinho que me motivaram a chegar até aqui.

A todos os professores do GIT pelo carinho e ensinamentos. Em especial à Cris, pela compreensão e pacientes orientações que me conduziram até aqui, apesar de todos os pesares de um 2020 conturbado, com muita satisfação por todo aprendizado.

Aos colegas de trabalho, parceiros de projetos, de questionamentos, de proposições e soluções, com quem divido a missão de contribuir por um mundo melhor.

A arquitetura e urbanismo, profissão que me encanta pelas suas infinitas possibilidades e oportunidades, por me proporcionar ver a vida com outros olhos, numa escala infinita de detalhes.

## RESUMO

A pesquisa fundamenta-se na abordagem territorial revelando disputas de poder entre os agentes sociais frente ao espaço, analiticamente considerado do plano do concebido, tal qual Lefebvre (2000). Propõe-se o exame da efetividade da aplicabilidade prática da Legislação Urbanística no município de Coronel Fabriciano, apurando as divergências entre o plano do concebido pela legislação urbanística e o concebido pelos responsáveis técnicos que se materializam “*in loco*”. Almeja-se revelar estratégias de apropriação e dominação que oscilam de acordo com os sujeitos e suas intencionalidades sobre a dimensão do espaço concebido normatizado e suas possíveis transgressões. Para viabilizar a análise, empreendeu-se pesquisa documental, a partir da coleta e organização de dados de projetos arquitetônicos aprovados e, os respectivos documentos de alvarás e Habite-se expedidos. Elencadas as diretrizes legislativas e, considerando as informações dos documentos, um exame caso a caso viabilizou a investigação de cada um dos quesitos e confrontação destes em relação à legislação, correlacionando-os na medida em que legitimem ou contrariem os projetos arquitetônicos concebidos, apresentando a descrição e interpretação dos resultados encontrados. Diante dos resultados e discussões acerca do Plano Diretor e leis de regularização afins, constatamos que a sua aplicabilidade sobressai em relação a sua efetividade. O tecnicismo enredado garante sua aplicabilidade quanto à maioria dos seus dispositivos, no entanto, ora seus resultados coincidem com as proposições legislativas, ora se revelam diminuídos ou entraves aos anseios de outros agentes sociais envolvidos no processo urbano. Sua efetividade se exhibe oscilante na medida em que ora coincide com as intencionalidades do mercado imobiliário, ora revela via proposições arquitetônicas conjecturas com intuito de cumprir a legalidade ao menos num momento inicial sejam para viabilizar relações econômicas ou valoração dos imóveis. No entanto, as soluções adotadas demonstram para alguns dispositivos confessadamente que a efetividade tende a ilegalidade com manifestos ajustes pós-ocupação e Habite-se.

**Palavras chave:** Território. Espaço social. Disputas na produção do espaço. Legislações urbanísticas. Projetos arquitetônicos.

## ABSTRACT

The research is based on the territorial approach revealing power disputes between the social agents in relation to physical space, analytically devised from the plane of the creator, just like Lefebvre (2000). It is proposed to examine the effectiveness of the practical application of Urban Legislation in the town of Coronel Fabriciano, investigating the divergences between the plan devised by the urban legislation and that devised by the technicians responsible that materialize "*in loco*". It aims to reveal strategies of appropriation and domination that oscillate according to the subjects and their intentions on the dimension of the standardized devised space and its possible transgressions. To make the analysis feasible, documented research was undertaken, based on the collation and organization of data from approved architectural projects and the respective permits and Habite-se documents issued. The legislative guidelines are listed and, considering the information in the documents, a case-by-case examination made possible the investigation of each of the required items and to contest them in relation to the legislation, correlating them to the extent that they legitimize or contradict the devised architectural projects, presenting the description and interpretation of the results round. In view of the results and discussions about the Master Plan and related regularization laws, we found that its applicability stands out in relation to its effectiveness. The entangled technicality guarantees its applicability as to most of its devices, however, sometimes its results coincide with the legislative proposals, sometimes they are reduced or hinder the desires of other social agents involved in the urban process. Its effectiveness is oscillating to the extent that at times it coincides with the intentions of the real estate market, at other times it reveals via architectural propositions conjectures in order to comply with legality at least in an initial moment, either to enable economic relations or the valuation of properties. However, the solutions adopted demonstrate for some devices admittedly that the effectiveness tends to illegality with manifest post-occupation and Habite-se adjustments.

**Keywords:** Territory. Social space. Disputes in the production of space. Urban legislation. Architectural projects.

## LISTA DE ILUSTRAÇÕES

### FIGURAS

|           |   |    |
|-----------|---|----|
| Figura 01 | Localização dos Habite-se expedidos no período da amostra (2017 á 2019).  | 26 |
| Figura 02 | Poligonal do perímetro urbano do município de Coronel Fabriciano.         | 45 |
| Figura 03 | Localização da RMVA e seu CMVA.   | 45 |
| Figura 04 | RMVA e municípios do CMVA.  | 46 |
| Figura 05 | Ponte Velha sobre Rio Piracicaba.   | 47 |
| Figura 06 | BR-381 entre Coronel Fabriciano e Ipatinga, duplicada em 1982.            | 47 |
| Figura 07 | Implantação de trecho da EFVM em Coronel Fabriciano/MG.                   | 48 |
| Figura 08 | Estação de Coronel Fabriciano no centro da cidade em 1975.                | 48 |
| Figura 09 | Estruturação da RMVA e Colar Metropolitano do Vale do Aço.                | 49 |
| Figura 10 | Primeiro prédio da sede da Prefeitura Municipal de Coronel Fabriciano/MG. | 50 |
| Figura 11 | Sede atual da Prefeitura Municipal de Coronel Fabriciano/MG.              | 48 |
| Figura 12 | Rua Coronel Silvino Pereira em Coronel Fabriciano nos anos 30.            | 51 |
| Figura 13 | Demolição da velha estação em 1982.                                       | 51 |
| Figura 14 | Vista da Siderúrgica Belgo Mineira em Cel. Fabriciano (1967).             | 52 |
| Figura 15 | Vista da Siderúrgica Belgo Mineira em Cel. Fabriciano (1967).             | 52 |
| Figura 16 | Hospital Siderúrgica: Coronel Fabriciano, MG (1936).                      | 53 |
| Figura 17 | Casa de Saúde Nossa Senhora do Carmo (1960).                              | 53 |
| Figura 18 | Colégio Angélica: Coronel Fabriciano, MG (1950).                          | 53 |
| Figura 19 | Colégio Angélica: Coronel Fabriciano, MG (1950).                          | 53 |
| Figura 20 | Igreja Matriz de São Sebastião: Coronel Fabriciano/MG (1948).             | 54 |
| Figura 21 | Igreja Matriz de São Sebastião: Coronel Fabriciano/MG (1948).             | 54 |
| Figura 22 | Universidade Católica de Minas Gerais (1958).                             | 54 |
| Figura 23 | Universidade Católica de Minas Gerais (1958).                             | 54 |
| Figura 24 | Planta de zoneamento do distrito de Ipatinga.                             | 55 |
| Figura 25 | Primeira loja das Óticas Maria José (1961).                               | 57 |
| Figura 26 | Mapa Aglomerado Urbano do Vale do Aço.                                    | 58 |
| Figura 27 | Linha do tempo legislativa e eventos associados á RMVA.                   | 66 |
| Figura 28 | Mapa da evolução da ocupação urbana do município de Coronel               | 69 |

|           |  |    |
|-----------|--|----|
|           | Fabriciano/MG conforme parcelamentos.  |    |
| Figura 29 | Perímetro de Legalização (Sede) Centro.  | 70 |
| Figura 30 | Perímetro de Legalização Distrito de Senador Melo Viana.                                     | 70 |
| Figura 31 | Sobreposição de mapas temáticos Plano Diretor (2012).  | 72 |
| Figura 32 | Cabeçalho da Guia de Fiscalização: Informações Gerais.                                       | 75 |
| Figura 33 | Campos da Guia de Fiscalização referente à aprovação de Projeto Arquitetônico.               | 75 |
| Figura 34 | Fluxograma do processo de aprovação de Projeto Arquitetônico.                                | 76 |
| Figura 35 | Fluxograma de processo de Revalidação de Alvará.   | 77 |
| Figura 36 | Campos da Guia de Fiscalização referente à Aprovação de Projetos de Reforma e Levantamentos. | 77 |
| Figura 37 | Fluxograma do processo de Levantamento Arquitetônico: obras irregulares.                     | 79 |
| Figura 38 | Fluxograma do processo de Levantamento Arquitetônico via “As Built”.                         | 79 |
| Figura 39 | Campo da Guia de Fiscalização referente à aprovação Levantamento Arquitetônico.              | 80 |
| Figura 40 | Fluxograma dos requerimentos da CATEGORIA A.   | 81 |
| Figura 41 | Fluxograma dos requerimentos da CATEGORIA B.   | 82 |
| Figura 42 | Fluxograma dos requerimentos da CATEGORIA C.   | 83 |
| Figura 43 | Fluxograma geral dos procedimentos.  | 84 |
| Figura 44 | Macrozoneamento - Anexo I da Lei 3.759/2012 Plano Diretor                                    | 86 |
| Figura 45 | Fluxograma com quantitativo de requerimentos e seus enquadramentos.                          | 87 |
| Figura 46 | Bairros em que há predominância dos Habite-se das Categorias A e B.                          | 89 |
| Figura 47 | Bairros em que há predominância dos Habite-se da Categoria C.                                | 90 |
| Figura 48 | AAP Rio Piracicaba no bairro Amaro Lanari.   | 92 |
| Figura 49 | AAP Rio Piracicaba nos bairros Mangueiras e Santa Terezinha.                                 | 92 |
| Figura 50 | Áreas Especiais - Anexo 3 da Lei 3.759/2012 Plano Diretor                                    | 94 |
| Figura 51 | Informações da prancha aprovada do parcelamento do bairro Jardim Primavera (1998).           | 96 |
| Figura 52 | Parcelamento bairro Jardim Primavera (1998) e requerimentos                                  | 96 |



identificados na pesquisa demarcados.

|           |  |     |
|-----------|--|-----|
| Figura 53 | Notícia do episódio de alagamento em ARIU-2 (2013)                             | 99  |
| Figura 54 | Notícia do episódio de alagamento em ARIU-2 (2015)                             | 101 |
| Figura 55 | Hierarquização Do Sistema Viário - Anexo 4 da Lei 3.759/2012                   | 104 |
| Figura 56 | Calçada com aplicação de Recuo de Alinhamento Obrigatório.                     | 105 |
| Figura 57 | Calçada com irregularidades.   | 110 |
| Figura 58 | Demonstração de correta execução do rebaixamento de meio fio.                  | 112 |
| Figura 59 | Fracionamento do rebaixamento de meio fio e desdobro irregular.                | 113 |
| Figura 60 | Simulação da condição de remembramentos.                                       | 116 |
| Figura 61 | Tipos de pavimentação usuais.  | 120 |
| Figura 62 | Modificações em relação à Taxa de Ocupação (TO) e Taxa de Permeabilidade (TP). | 121 |
| Figura A  | Demonstração de afastamentos (frontal, laterais e de fundos).                  | 146 |
| Figura B  | Altimetria.  | 146 |
| Figura C  | Simulação de CA igual a 04 (quatro): área do lote x 4.                         | 148 |
| Figura D  | Potencial construtivo variável.  | 149 |
| Figura E  | Simulação de Quota de Terreno para 04 unidades habitacionais.                  | 150 |
| Figura F  | Área de projeção vertical da edificação.                                       | 150 |
| Figura G  | Simulações de Taxa de Ocupação de 25% (esquerda) e 50% (direita).              | 151 |

## **GRÁFICOS**

|            |   |    |
|------------|---|----|
| Gráfico 01 | Requerimentos deferidos em vigência do Plano Diretor.   | 20 |
| Gráfico 02 | Quantitativo de Alvarás expedidos ao longo dos meses/anos, em período de vigência do Plano Diretor (2013-2019).   | 21 |
| Gráfico 03 | Quantitativo de Habite-se expedidos ao longo dos meses/anos, em período de vigência do Plano Diretor (2013-2019). | 21 |
| Gráfico 04 | Composição dos dados em relação aos Habite-se expedidos em vigência do Plano Diretor (2013-2019).                 | 24 |
| Gráfico 05 | Composição da amostra via categorias de análise.  | 26 |
| Gráfico 06 | Bairros em que há predominância dos Habite-se das Categorias A e B.   | 89 |
| Gráfico 07 | Bairros em que há predominância dos Habite-se da Categoria C.   | 91 |

|            |  |     |
|------------|--|-----|
| Gráfico 08 | Requerimentos de Habite-se em Áreas Especiais              | 94  |
| Gráfico 09 | Classificação viária dos requerimentos da Categoria A e B. | 103 |
| Gráfico 10 | Classificação viária dos requerimentos da Categoria C.     | 104 |
| Gráfico 11 | Área dos lotes padrões em relação aos requerimentos.       | 114 |
| Gráfico 12 | Descontos aplicados em CA em requerimentos da Categoria A. | 117 |
| Gráfico 13 | Usos identificados para Habite-se da Categoria C.          | 124 |

## LISTA DE TABELAS

|           |  |     |
|-----------|--|-----|
| Tabela 01 | Recorte temporal da pesquisa (2017-2019).  | 22  |
| Tabela 02 | Taxa Média de Crescimento Anual da População da RMVA (%)   | 57  |
| Tabela 03 | Infraestrutura disponível em Coronel Fabriciano/MG.  | 59  |
| Tabela 04 | Histórico de legislações no município de Coronel Fabriciano/MG, preâmbulo e diretrizes principais. | 67  |
| Tabela 05 | Parâmetros Urbanísticos do Macrozoneamento.  | 88  |
| Tabela 06 | Quantitativo de requerimentos conforme classificação viária.                                       | 106 |

## LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

|         |   |
|---------|---|
| ACESITA | Companhia Aços Especiais Itabira                            |
| ACECIVA | Associação Cultural do Vale do Aço                          |
| AEIS    | Áreas de Especial Interesse Social                          |
| ALMG    | ALMG Assembleia Legislativa de Minas Gerais                 |
| APP     | Área de Preservação Permanente                              |
| ARI     | Aprovação Responsável Imediata                              |
| ARIA    | Áreas de Relevante Interesse Ambiental                      |
| ARITA   | Área de Relevante Interesse Turístico Ambiental             |
| ARIU    | Áreas de Relevante Interesse Urbanístico                    |
| ARMVA   | Agência da Região Metropolitana do Vale do Aço              |
| Art.    | Artigo  |
| CA      | Coeficiente de Aproveitamento                               |
| CEF     | Caixa Econômica Federal                                     |
| CF      | Constituição Federal  |
| CGO     | Custo Global da Obra  |
| CMVA    | Colar Metropolitano do Vale do Aço (CMVA)                   |
| CODEMA  | Conselho Municipal de Defesa e Conservação do Meio Ambiente |
| CRI     | Cartório de Registro de Imóveis                             |
| CUB     | Custo Unitário Básico de Construção                         |
| DISO    | Declaração e Informação Sobre Obra                          |
| EFVM    | Estrada de Ferro Vitória-Minas                              |
| FJP     | Fundação João Pinheiro                                      |
| IBGE    | Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística             |
| ICMG    | Instituto Católico de Minas Gerais                          |
| INCRA   | Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária         |
| IPTU    | Imposto Predial Territorial Urbano                          |
| LPOUS   | Lei de Parcelamento, Ocupação e Usos do Solo                |
| PDDI    | Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado                  |
| PMCF    | Prefeitura Municipal de Coronel Fabriciano                  |
| QT      | Quota de Terreno  |
| RFB     | Receita Federal do Brasil                                   |

|             |  |
|-------------|--|
| RMBH        | Região Metropolitana de Belo Horizonte                             |
| RMVA        | Região Metropolitana do Vale do Aço                                |
| SEDRU       | Secretaria de Estado de Desenvolvimento Regional e Política Urbana |
| SisobraPref | Sistema de Cadastramento de Obra Módulo Prefeitura                 |
| TO          | Taxa de Ocupação   |
| TP          | Taxa de Permeabilidade   |
| UFMG        | Universidade Federal de Minas Gerais                               |
| UNILESTE-MG | Centro Universitário do Leste Mineiro                              |
| USIMINAS    | Usinas Siderúrgicas de Minas Gerais S/A                            |
| ZAI         | Zona de Atividades Incômodas                                       |
| ZIE         | Zonas de Interesse Econômico                                       |
| ZPA         | Zona de Proteção Ambiental   |
| ZR          | Zona Rural   |
| ZUD         | Zona de Usos Diversificados  |
| ZUE         | Zonas Urbanas Especiais  |

## SUMÁRIO

|              |   |    |
|--------------|---|----|
| <b>1</b>     | <b>INTRODUÇÃO</b>   | 16 |
| <b>2</b>     | <b>METODOLOGIA</b>  | 18 |
| 2.1          | O PLANO CONCEBIDO COMO OBJETO DE ESTUDO                   | 18 |
| 2.2          | DOCUMENTOS CORRELATOS                                     | 18 |
| <b>2.2.1</b> | <b>Dos Processos Administrativos</b>                      | 20 |
| 2.3          | RECORTE TEMPORAL  | 21 |
| 2.4          | ORGANIZAÇÃO E ANÁLISE DOS DADOS                           | 22 |
| 2.5          | DO UNIVERSO DA PESQUISA A AMOSTRA                         | 23 |
| 2.6          | COMPOSIÇÃO DA AMOSTRA                                     | 24 |
| <b>3</b>     | <b>REFERENCIAL TEÓRICO</b>                                | 27 |
| 3.1          | ESPAÇO SOCIAL E TERRITÓRIO                                | 27 |
| 3.2          | SITUANDO AS PESQUISAS SOBRE CIDADE, URBANO, URBANISMO     | 37 |
| <b>4</b>     | <b>PROCESSO HISTÓRICO DA MATRIARCA CORONEL FABRICIANO</b> | 45 |
| 4.1          | EIXO ESTRUTURADOR PELA EFVM                               | 47 |
| 4.2          | DO VALE VERDE AO VALE DO AÇO                              | 50 |
| 4.3          | DO VALE DO AÇO: SIDERÚRGICAS                              | 52 |
| 4.4          | DA REGIÃO METROPOLITANA DO VALE DO AÇO                    | 59 |
| <b>5</b>     | <b>REGULAÇÃO URBANA</b>                                   | 62 |
| 5.1          | LEGISLAÇÕES URBANÍSTICAS                                  | 62 |
| 5.2          | MARCO REGULATÓRIO EM ESFERAS FEDERAL E ESTADUAL           | 64 |
| 5.3          | MARCO REGULATÓRIO EM ESFERA MUNICIPAL                     | 66 |
| <b>5.3.1</b> | <b>Legislações a propósito de parcelamentos urbanos</b>   | 68 |
| <b>5.3.2</b> | <b>Código de obras</b>                                    | 71 |
| <b>5.3.3</b> | <b>Plano Diretor e leis correlatas</b>                    | 71 |
| <b>6</b>     | <b>DOS PROCESSOS EDILÍCEOS</b>                            | 74 |
| 6.1          | TRÂMITES DE FISCALIZAÇÃO                                  | 74 |
| 6.2          | DOS PROJETOS ARQUITETÔNICOS                               | 75 |
| 6.3          | DOS LEVANTAMENTOS ARQUITETÔNICOS                          | 78 |
| 6.4          | CATEGORIAS DE ANÁLISE                                     | 81 |
| <b>7</b>     | <b>RESULTADOS E DISCUSSÕES: DO PLANO DIRETOR</b>          | 85 |
| 7.1          | A ESCALA DO MACROZONEAMENTO                               | 85 |
| 7.2          | QUOTA DE TERRENO  | 91 |

|              |   |     |
|--------------|---|-----|
| 7.3          | ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE (APP) DO RIO PIRACICABA                              | 93  |
| 7.4          | ÁREAS ESPECIAIS E SUAS ESPECIFICIDADES  | 93  |
| 7.5          | HIERARQUIZAÇÃO DO SISTEMA VIÁRIO  | 103 |
| 7.6          | CALÇADAS  | 105 |
| <b>7.6.1</b> | <b>Recuo de Alinhamento Obrigatório e Potencial Construtivo</b>                     | 105 |
| <b>7.6.2</b> | <b>Acessibilidade em calçadas</b>   | 108 |
| <b>7.6.3</b> | <b>Contrapartidas Financeiras</b>   | 108 |
| 7.7          | ESTACIONAMENTOS   | 110 |
| <b>7.7.1</b> | <b>Condições para rebaixamentos de meio fio</b>                                     | 111 |
| 7.8          | POTENCIAL CONSTRUTIVO   | 117 |
| 7.9          | TAXA DE PERMEABILIDADE  | 119 |
| <b>7.9.1</b> | <b>Caixa de Captação e Drenagem</b>   | 120 |
| 7.10         | TAXA DE OCUPAÇÃO  | 120 |
| 7.11         | LAUDO GEOTÉCNICO  | 122 |
| <b>8</b>     | <b>REGULARIZAÇÃO</b>  | 123 |
| <b>9</b>     | <b>APROVAÇÃO RESPONSÁVEL IMEDIATA (ARI)</b>   | 128 |
| <b>10</b>    | <b>REGULARIZAÇÃO DE OBRAS EXECUTADAS APÓS PLANO DIRETOR</b>                         | 130 |
| <b>11</b>    | <b>INSTÂNCIAS DA EFETIVIDADE E APLICABILIDADE NO PLANO CONCEBIDO</b>                | 131 |
| <b>12</b>    | <b>CONSIDERAÇÕES FINAIS</b>   | 136 |
|              | <b>REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS</b>   | 137 |
|              | <b>GLOSSÁRIO ILUSTRADO</b>  | 146 |
|              | <b>APÊNDICES</b>  |     |
|              | APÊNDICE 01 - Requerimento para Coleta de Dados junto a PMCF                        | 152 |
|              | APÊNDICE 02 - Fluxograma dos quantitativos associados aos dispositivos legislativos | 153 |
|              | <b>ANEXOS</b>   |     |
|              | ANEXO 01 - Protocolo do requerimento para coleta de dados junto a PMCF              | 155 |
|              | ANEXO 02 - Consentimento á coleta de dados junto a PMCF                             | 156 |
|              | ANEXO 03 - Modelo de Guia para Fiscalização (Página 01 de 02)                       | 157 |
|              | ANEXO 04 - Modelo de Guia para Fiscalização (Página 02 de 02)                       | 158 |
|              | ANEXO 05 - Modelo de Alvará de Obras  | 159 |
|              | ANEXO 06 - Modelo de Habite-se  | 160 |

|  |     |
|--|-----|
| ANEXO 07 - Simulação A: cálculo de Regularização, pela Lei 4.111/2017.         | 161 |
| ANEXO 08 - Simulação B: cálculo de Regularização, pela Lei 4.245/2019.         | 162 |
| ANEXO 09 – Mapa com a delimitação da AAP Rio Piracicaba, Plano Diretor (2012). | 163 |



## 1 INTRODUÇÃO

O presente estudo situa-se na área das Ciências Sociais Aplicadas, no campo da Arquitetura e Urbanismo e disciplinarmente na área do Urbanismo, da perspectiva dos estudos das Legislações Urbanísticas com atenção às práticas socioespaciais no que tange a conformação de territórios.

A pesquisa fundamenta-se na abordagem territorial na medida em que revela disputas de poder entre os agentes sociais frente ao espaço. A compreensão das relações de poder como força motriz para a conformação de territórios é analiticamente considerada do plano do concebido, tal qual a tríade proposta por Lefebvre (2000) em sua obra *A produção do espaço*. Consideramos também que o espaço é produto das relações sociais e também produtor, interferindo nas práticas sociais que nele se inserem.

Considerado o plano do concebido, como dito, o foco em questão são as legislações urbanísticas e os projetos arquitetônicos elaborados para o município de Coronel Fabriciano, em período de vigência do Plano Diretor (CORONEL FABRICIANO, 2012) primeiro e Leis de Regularização afins.

Destarte, compreendemos as legislações urbanísticas como normas propositoras que orientam as práticas sociais almejando o controle e organização do espaço produzindo-o. Consequentemente, admitimos que estas se revelam capazes de interferir nas relações humanas, temporal e espacialmente, ou seja, intervêm nas práticas socioespaciais de apropriação e dominação do espaço ratificando-se enquanto produtoras do espaço social. Da mesma forma, são também produto, resultantes das práticas sociais, na medida em que em sua elaboração há a atuação de agentes que expressam suas intencionalidades em sua proposição.

A cidade foi selecionada para o desenvolvimento da pesquisa por ser o município primeiro da Região Metropolitana do Vale do Aço (RMVA) e que, apesar de sua formação atrelada ao contexto de cidades industriais, urbanisticamente planejadas, apresenta como características relevantes implicações de suas origens de ocupação espontânea.

Logo, este estudo se propõe a examinar a efetividade da aplicabilidade prática da legislação urbanística no município de Coronel Fabriciano. Para tanto, propõe-se a apurar quais as divergências existentes entre o plano do concebido pela legislação urbanística e o concebido pelos responsáveis técnicos que se materializam *“in loco”*.

Almeja-se revelar estratégias de apropriação e dominação que oscilam de acordo com os sujeitos e suas intenções sobre a dimensão do espaço concebido normatizado e suas possíveis transgressões. Admite-se que, a partir de sua vivência e percepção espacial, estes sujeitos investem no espaço resignificando-o, ou seja, evidenciando ainda sua dimensão enquanto espaço vivido. Entretanto, há de se considerar ainda a possibilidade de que as práticas socioespaciais possam ser cerceadas pela dimensão do espaço concebido, projetando assim uma condição de submissão das dimensões do vivido e percebido.

Dessa forma, acredita-se que os resultados possam contribuir com futuras revisões legislativas, a partir da compreensão da relevância dos instrumentos propostos e suas mediações na conformação do território a partir das práticas socioespaciais.

## 2 METODOLOGIA

### 2.1 O PLANO CONCEBIDO COMO OBJETO DE ESTUDO

O fundamento para o desenvolvimento desta pesquisa foi o estudo das legislações urbanísticas promulgadas no município de Coronel Fabriciano, tendo como marco inicial a aprovação do Plano Diretor, **Lei 3.759 datada de 27 de dezembro de 2012**, e outras seguintes afins, até a data de aprovação de sua revisão em 2019. São elas a **Lei 4.109, de 10 de Abril de 2017** que dispõe sobre a Aprovação Responsável Imediata (ARI), **Lei 4.111 de 10 de Abril de 2017** que dispõe sobre a regularização de construções, reformas, modificações ou ampliações de edificações comprovadamente existentes no município e, **Lei 4.245 de 09 de Julho de 2019** de mesmo teor. Para discussão dos dados serão consideradas ainda o Plano de Mobilidade do município, **Lei 4.166 de 17 de janeiro de 2018**.

Pretende-se identificar nestas as diretrizes que orientaram a construção de novas edificações no município, ou seja, coeficientes, parâmetros, intencionalidades e restrições propostas, assim como suas justificativas e especificidades.

Deste modo, considerando (LEFEBVRE, 2000, p.65) o presente estudo confronta o espaço do plano do concebido em duas instâncias que se revelam em constante disputa: das legislações urbanísticas e, dos responsáveis técnicos arquitetos e urbanistas e engenheiros civis que atuam na elaboração de projetos arquitetônicos, considerando como estas representações do espaço se materializam via proposições edilícias.

### 2.2 DOCUMENTOS CORRELATOS

Em um segundo momento, para viabilizar a análise do plano do concebido, empreendeu-se pesquisa documental, a partir da coleta e organização de dados primários considerando vistas em cópias dos projetos arquitetônicos aprovados, sejam eles de novas obras, reformas ou regularização de construções existentes e, os respectivos documentos de alvarás e Habite-se expedidos pela municipalidade. Documentos estes que constituem as fontes de dados que permitirão as análises aqui realizadas.

É sabido ainda que, previamente a quaisquer realizações de obras e construções, é necessário que os interessados requeiram autorização junto ao poder

público municipal, órgão competente e responsável pelos licenciamentos, garantindo dessa forma a legalidade destas.

Os dados que constam nestes documentos são condensados em relatórios e encaminhados a Receita Federal do Brasil (RFB), via Sistema de Cadastramento de Obra Módulo Prefeitura (SisobraPref), para viabilizar o cálculo da remuneração despendida na execução das obras e do montante das contribuições devidas<sup>1</sup>.

O SisobraPref consiste em um sistema desenvolvido para o cadastramento de obras de construção civil, que permite as prefeituras e ao Distrito Federal enviem à RFB a relação de alvarás e documentos de habite-se concedidos pela municipalidade, via relatório mensal até o dia 10 de cada mês subsequente, segundo disciplinamento. Nos meses em que não há emissão desses documentos, tal condição é informada mediante a transmissão da Declaração de Sem Movimento. O despacho dessas informações é uma obrigatoriedade por deliberação do Art.50 Lei 8.212/91, regulamentado pelo Decreto 3.048/99<sup>2</sup> e, a ausência do envio destas ou descumprimento dos prazos legais sujeita a administração a incidência de multas e outras penalidades.

Estes documentos são relevantes na medida em que, para fins de regularização de obras de construção civil, o proprietário do imóvel, o incorporador pessoa jurídica ou física, ou ainda empresa construtora responsável pela execução de obra deverão informar à RFB os dados relativos a esta, mediante preenchimento da Declaração e Informação Sobre Obra (DISO). Deste modo, as informações fornecidas pela municipalidade viabilizam que RFB proceda à verificação da compatibilidade destas em relação aos dados informados em DISO.

No município de Coronel Fabriciano, o setor de Planejamento Urbano é responsável pelos diversos tipos de requerimentos referentes à regularização de imóveis e construção civil, além de parcelamentos. No curso dos últimos 07 (sete) anos, relativo ao período de 2013 a 2019, foram contabilizados junto aos dados do

---

<sup>1</sup> O cálculo da remuneração da mão-de-obra e das contribuições devidas é realizado em função do Custo Global da Obra (CGO) calculado pela RFB, a partir do enquadramento da obra conforme procedimentos descritos na INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº971, DE 13 DE NOVEMBRO DE 2009, nos Art. 345 e 349, mediante a multiplicação do Custo Unitário Básico de Construção (CUB/m<sup>2</sup>) correspondente ao tipo da obra pela sua área total, submetida, quando for o caso, à aplicação de redutores, conforme disposto no Art. 357.

<sup>2</sup> A Lei Federal Nº8.212, sancionada em 24 de julho de 1991 dispõe sobre a organização da Seguridade Social, institui Plano de Custeio, e dá outras providências. E, o Decreto Nº3.048 datado em 6 de maio de 1999 aprova o Regulamento da Previdência Social, e dá outras providências.

município e relatórios do SisobraPref um total de **715 (setecentos e quinze) deferimentos de Habite-se e 584 (quinhentos e oitenta e quatro) Alvarás de Obras expedidos.**

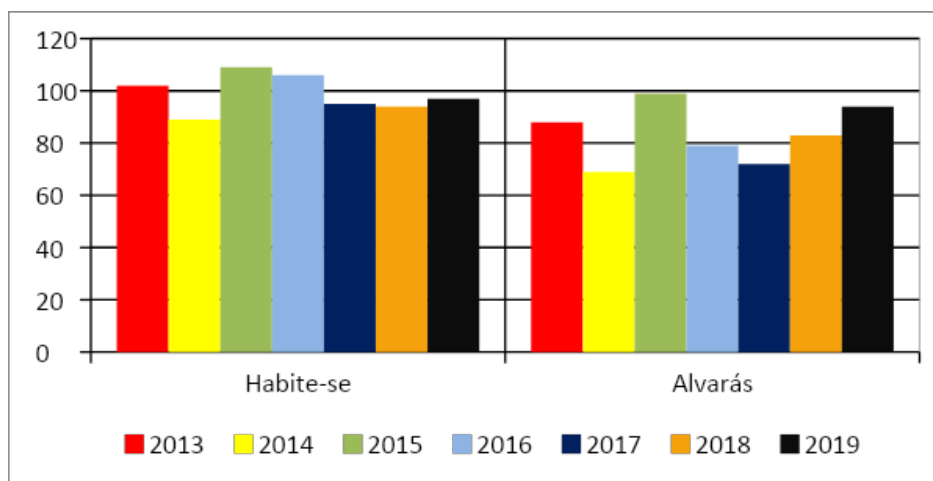


Gráfico 01 – Requerimentos deferidos em vigência do Plano Diretor (2013-2019).  
Fonte: Banco de dados da pesquisa elaborado pela autora.

Entretanto, não há no município um sistema ou cadastro que viabilize a identificação do quantitativo de requerimentos totais, incluindo os indeferidos ou aqueles ainda em trâmite considerando o período em questão. Dessa forma, os números apurados correspondem aos requerimentos derivados da abertura de processos administrativos sendo estes concluídos, culminando na emissão dos citados documentos, excluídos aqueles que tiveram sua tramitação paralisada ou aguardando ainda a resolução de pendências.

### 2.2.1 Dos Processos Administrativos

Os documentos elencados para a pesquisa são resultantes de requerimentos edifícios, via processos administrativos, associados à aprovação de projetos arquitetônicos pela municipalidade, consequência da análise técnica realizada por profissionais habilitados. Como já indicado, era preciso apreender o que foi proposto pelos responsáveis técnicos e proprietários a partir das disposições das legislações urbanísticas, revelando disputas de poder no plano do concebido.

Para tanto, apresentamos os processos de **Projeto Arquitetônico**, com as variantes de reforma com ou sem acréscimo de área cuja resultante corresponde à emissão do alvará de obras e, de **Levantamento Arquitetônico** que se refere à regularização do imóvel a partir da emissão do documento de Habite-se. Documentos

estes cujos quantitativos foram levantados e analisados referentes ao período de vigência do Plano Diretor conforme demonstrado nos gráficos a seguir.

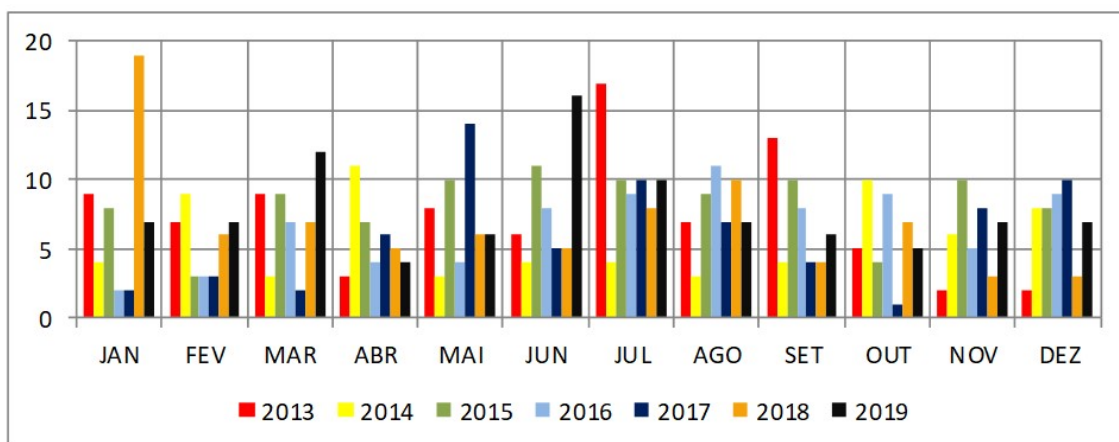


Gráfico 02 – Quantitativo de Alvarás expedidos ao longo dos meses/anos, em período de vigência do Plano Diretor (2013-2019).

Fonte: Banco de dados da pesquisa elaborado pela autora.

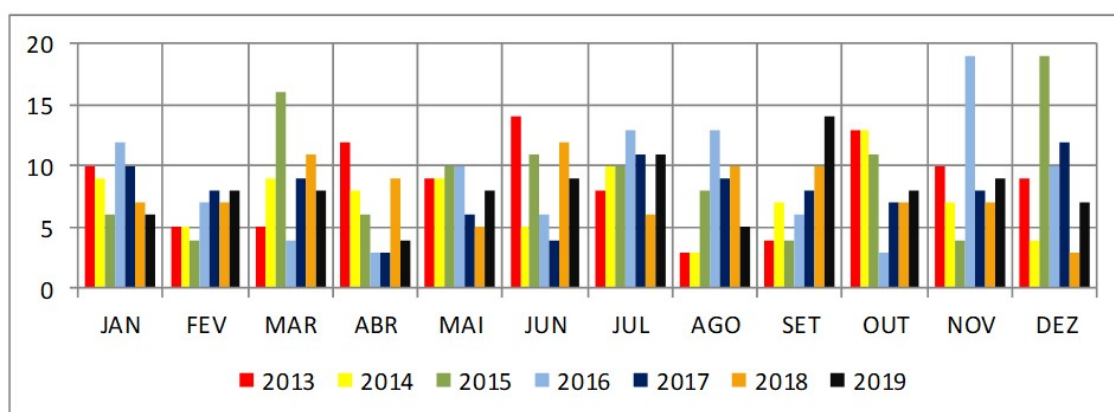


Gráfico 03 – Quantitativo de Habite-se expedidos ao longo dos meses/anos, em período de vigência do Plano Diretor (2013-2019).

Fonte: Banco de dados da pesquisa elaborado pela autora.

A descrição dos procedimentos atinentes a estes processos serão demonstradas adiante em item 6 - DOS PROCESSOS EDILICEOS, uma vez que a compreensão destes é fundamental para identificarmos os agentes envolvidos, as intencionalidades e as disputas de poder do plano concebido.

### 2.3 RECORTE TEMPORAL

O recorte temporal adotado corresponde ao período de abril de 2017, data de aprovação da Lei 4.111 que “dispõe sobre a regularização de construções, reformas, modificações ou ampliações de edificações comprovadamente existentes no Município de Coronel Fabriciano e dá outras providências” (CORONEL FABRICIANO, 2017, p.1)

até a aprovação da revisão do Plano Diretor, pela Lei 4.290 em 20 de dezembro de 2019.

| Legislação \ Período          | Até 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
|-------------------------------|----------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| CÓDIGO DE OBRAS               |          |      |      |      |      |      |      |      |      |
| CÓDIGO DE OBRAS (Modificação) |          |      |      |      |      |      |      |      |      |
| <b>PLANO DIRETOR</b>          |          |      |      |      |      |      |      |      |      |
| ARI                           |          |      |      |      |      |      |      |      |      |
| REGULARIZAÇÃO (1)             |          |      |      |      |      |      |      |      |      |
| DECRETO BALANÇO               |          |      |      |      |      |      |      |      |      |
| PLANO DE MOBILIDADE           |          |      |      |      |      |      |      |      |      |
| REGULARIZAÇÃO (2)             |          |      |      |      |      |      |      |      |      |
| PLANO DIRETOR (Revisão)       |          |      |      |      |      |      |      |      |      |

Tabela 01 – Recorte temporal da pesquisa (2017-2019).

Para justificar o recorte temporal adotado é importante ressaltar que, anterior ao Plano Diretor havia vigente no município, em relação a normativas edilícias, o Código de Obras Municipal, Lei 2.425 de 1995 e sua alteração pela Lei 2.723 de 1998. Ambas ditavam normas gerais referentes aos procedimentos administrativos, documentações, dimensionamento de compartimentos, condições de afastamentos das divisas entre outros aspectos, entretanto, aplicáveis de modo equivalente em toda cidade.

O Plano Diretor então, em 2012, instituiu zoneamentos, áreas especiais, classificações viárias e, complementarmente, arrolou coeficientes e parâmetros de usos e ocupação do solo, com intuito de promover o equilíbrio urbano e maior equidade entre os espaços da cidade na medida de suas especificidades. A pesquisa considera ainda as leis de regularização de imóveis do município e, portanto, a promulgação destas foi adotada como um critério de exclusão dos Habite-se expedidos em data anterior.

## 2.4 ORGANIZAÇÃO E ANÁLISE DOS DADOS

Elencadas as diretrizes legislativas, foi elaborada planilha do *Microsoft Office Excel 97-2003* relacionando-as e, de posse de toda a documentação citada, considerando as informações extraídas dos documentos, um exame caso a caso viabilizou a investigação de cada um dos quesitos e confrontação destes em relação à legislação.

Vale ressaltar que, foram considerados apenas os dados passíveis de serem verificados via documentação mencionada, uma vez que contem informações resultantes de vistorias realizadas “*in loco*”.

Deste modo, a partir de uma rotina própria de análise dos dados, esta pesquisa correlaciona-os na medida em que estes legitimem ou contrariem os projetos arquitetônicos concebidos, apresentando a descrição e interpretação dos resultados encontrados. Complementarmente, croquis foram elaborados a partir da reprodução de soluções arquitetônicas identificadas como recorrentes com intuito de exemplificar as mesmas, demonstrando a disputa que estas estabelecem em relação à legislação.

Em seguida, apresentam-se quais proposições legislativas são aplicadas na prática e quais soluções divergentes são propostas pelos responsáveis técnicos considerando os anseios dos proprietários e mercado imobiliário, revelando as disputas de poder do plano concebido.

Outro recurso complementar que permitiu identificar, confrontar e verificar informações acerca dos documentos em questão foi imagem de satélite<sup>3</sup> disponível para o município.

## 2.5 DO UNIVERSO DA PESQUISA A AMOSTRA

No município de Coronel Fabriciano, como já exposto anteriormente, foram contabilizados um total de **715 (setecentos e quinze)** deferimentos de Habite-se no curso dos últimos 07 (sete) anos, de 2013 á 2019, período de vigência do Plano Diretor. Destes, **23 (vinte e três)** foram identificados, no entanto, invalidados e descartados para a pesquisa por apresentarem a descrição de dados equivocados ou incompletos em relação ao imóvel, proprietário e projeto, portanto, considerados fontes não confiáveis e insuficientes.

Adotou-se ainda como critério de exclusão o período anterior à promulgação das leis afins de regularização, condição esta imprescindível para uma análise em relação aos imóveis sujeitos às mesmas condicionantes legislativas, reduzindo a amostragem dos **692 (seiscentos e noventa e dois)** requerimentos ao quantitativo final de **231**

---

<sup>3</sup> O município conta com sistema de geoprocessamento online para consultas, serviços e emissão de informações sobre quadras, zoneamentos urbanos, terrenos, imóveis, equipamentos públicos e lotes cadastrados no perímetro urbano. O sistema foi implantado pela Geopix do Brasil, fundada em 2007, a empresa é especializada na elaboração e fornecimento de soluções geográficas, sensoriamento remoto, revenda de imagens de satélite, produção de mapas, cartografia digital e geoprocessamento. Acesso em 25/01/2021 disponível em: <http://iptubr.com.br/coronelfabriciano/>



(duzentos e trinta e um) documentos expedidos, ou seja, **32% (trinta e dois por cento)** dos requerimentos totais (Gráf.04), subdivididos e categorizados em grupos A, B e C conforme descrito adiante.

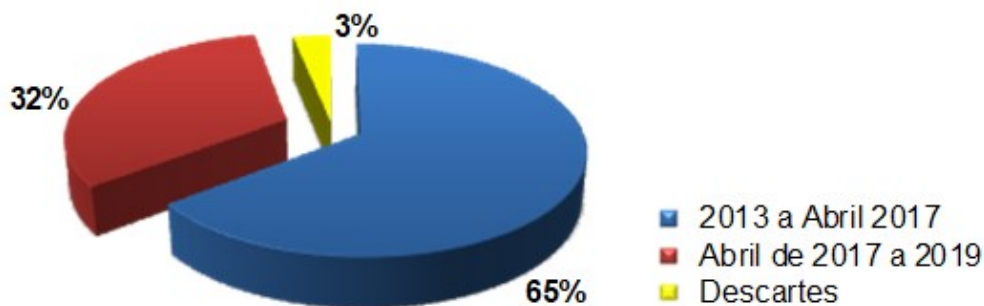


Gráfico 04 - Composição dos dados em relação aos Habite-se expedidos em vigência do Plano Diretor (2013-2019).

Fonte: Banco de dados da pesquisa elaborado pela autora.

## 2.6 COMPOSIÇÃO DA AMOSTRA

Visando promover a apresentação dos dados e discussões, a amostra foi dividida em categorias conforme segue: **CATEGORIA A**, correspondente aos Habite-se imediatos, expedidos via aprovação de Projeto Arquitetônico e fidelidade total em relação à execução da obra *“in loco”*; **CATEGORIA B**, correspondente aos Habite-se deferidos via aprovação de Levantamento Arquitetônico, do tipo *“as built”*<sup>4</sup>, uma vez constatadas divergências entre o projeto original e execução da obra *“in loco”* e, **CATEGORIA C** correspondente aos Habite-se deferidos para projetos irregulares, em que não há registro de projetos anteriores aprovados e, por suas características e tipologias construtivas presume-se serem obras de execução espontâneas, ou seja, sem o devido licenciamento e acompanhamento técnico. No entanto, cabe aqui ressaltar que estes imóveis exibiram condições de habitabilidade, portanto passíveis da concessão do documento conforme leis de regularização, mesmo que tenham sofrido adequações para tal.

<sup>4</sup> Segundo NBR 14645-1: “como construído” (*as built*) ou levantamento topográfico de obras: Levantamento topográfico específico, integrante do procedimento fiscal de execução de obras na construção civil e industrial, que, amarrado ao mesmo sistema tridimensional de referência espacial adotado no projeto de uma construção e utilizando instrumentalmente todos os processos adequados ao rigor exigido pelo procedimento fiscal, realiza o acompanhamento da obra, passo a passo, até a sua conclusão. Este levantamento determina no seu desenvolvimento uma exatidão adequada, o posicionamento espacial das bases de assentamento e dos detalhes específicos da configuração espacial da construção considerada em relação a pontos notáveis existentes no terreno e/ou às divisas de imóveis que lhe são adjacentes, escolhidas como amarração da construção, quando da elaboração do seu projeto.

Destaca-se ainda que os imóveis que não possuem o Habite-se tem seu valor de mercado depreciado, uma vez que a falta do documento inviabiliza seu registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis (CRI) e financiamento junto a instituições financeiras. Em casos de estabelecimentos comerciais, as unidades ficam ainda impedidas da emissão do alvará para funcionamento, documento este necessário para a regularidade da instalação de diversos usos, o que conseqüentemente inviabiliza a instalação de determinados empreendimentos.

Há dois tipos de situações recorrentes que implicam na falta de Habite-se para edificações. A primeira é a quando há carência de moradia urgente e, de boa fé, constrói-se ou reforma-se sem projetos arquitetônicos aprovados pela municipalidade e, depois, por óbvio, estes imóveis sujeitam-se as leis de regularização e adequações no que couber. A segunda, quando há inércia dos municípios em empreender efetiva fiscalização, entre outros motivos e dificuldades, sem a contratação de pessoal devidamente treinado e falta de investimentos em georreferenciamento para evitar construções irregulares.

Logo, podemos concluir que os processos das **Categorias A e B** revelam uma prática socioespacial de dominação, no sentido que será detalhado no capítulo 3 - REFERENCIAL TEÓRICO, na medida em que as propostas arquitetônicas se reportam ao espaço concebido (LEFEBVRE, 2000) uma vez que postulam a condição de propósito e domínio técnico, com intuito de transformar a natureza material em substituição aos seus produtos. Enquanto que, nos requerimentos da **Categoria C**, no plano do concebido pelos responsáveis técnicos está contida a dimensão do espaço vivido e percebido (LEFEBVRE, 2000) uma vez que, resultam da apropriação e dominação dos sujeitos, no campo da ação, ou seja, no ato de construção independentemente da concepção de projetos.

Na **CATEGORIA A**, foram identificados **97 (noventa e sete)** requerimentos. Deste total, vale ressaltar que **49 (quarenta e nove)** correspondem a projetos aprovados ainda em período anterior ao Plano Diretor, sob a vigência apenas do Código de Obras municipal. Na **CATEGORIA B**, identificados **12 (doze)** requerimentos e, por fim, na **CATEGORIA C** identificados **122 (cento e vinte e dois)** requerimentos.

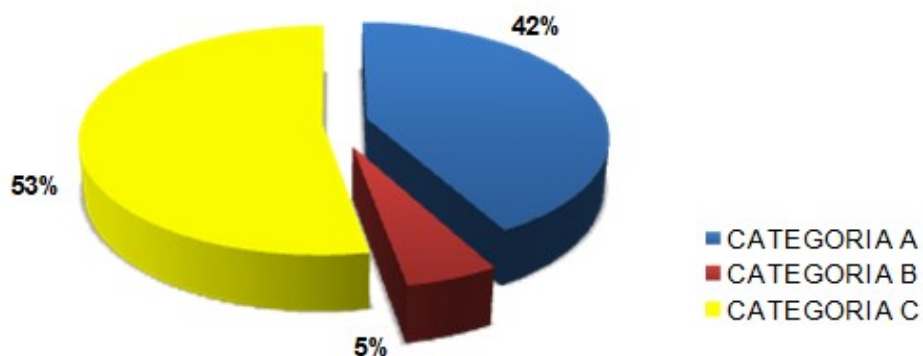


Gráfico 05 - Composição da amostra via categorias de análise.  
Fonte: Banco de dados da pesquisa elaborado pela autora.

A localização dos imóveis é distribuída por todo o perímetro urbano do município, destacados alguns dos bairros conforme demonstrado no mapa a seguir (Fig.01) e detalhado adiante em capítulo 7 - RESULTADOS E DISCUSSÕES: DO PLANO DIRETOR.



Figura 01 – Localização dos Habite-se expedidos no período da amostra (2017 à 2019).

Fonte: Banco de dados da pesquisa elaborado pela autora.

### 3 REFERENCIAL TEÓRICO

A proposição do objeto deste estudo, a efetividade da aplicabilidade prática da legislação urbanística, decorre da inquietação acerca da atividade profissional de arquitetos e urbanistas na concepção de propostas arquitetônicas, ocasiões em que estes se confrontam com o plano do concebido colocado pelas legislações urbanísticas priorizando aspectos relativos à materialidade dos espaços revelando assim uma limitação ao desconsiderar a perspectiva das práticas socioespaciais que ali se estabelecem.

Deste modo, faz-se necessário a apresentação dos conceitos de **espaço social** e **território**, especialmente o **plano do espaço concebido**, segundo a tríade de LEFEBVRE (2000), referências teóricas estas que sustentam a análise proposta. Esta pesquisa pretende trazer uma abordagem de análise crítica da concepção de projetos, a partir do estudo do espaço concebido pelas legislações urbanísticas e sua aplicabilidade à realidade edilícia sem, no entanto, desconsiderar que o espaço é um todo e que contém ainda as dimensões do vivido e percebido.

#### 3.1 ESPAÇO SOCIAL E TERRITÓRIO

Inicialmente atrelado à geometria, conforme cita Lefebvre (2000, p.18), “o de um meio vazio” como dito pela ciência matemática, o conceito de espaço é abordado ainda sobre diversas outras perspectivas, podendo ser categorizado em espaços de trabalho, habitar, lazer, laboral, entre outros. Aqui abordamos o espaço geográfico, como espaço social, nas palavras de Lefebvre:

Haveria, uns acima dos outros (ou uns nos outros), uma multiplicidade indefinida de espaços: geográficos, econômicos, demográficos, sociológicos, ecológicos, políticos, comerciais, nacionais, continentais, mundiais. Sem esquecer o espaço da natureza (físico), o dos fluxos (as energias) etc. (LEFEBVRE, 2000, p.26).

Segundo definições de outros autores sobre o espaço geográfico, podemos apreender que “o espaço é a sociedade pelo simples fato de que é a história dos homens produzindo e reproduzindo sua existência por intermédio do processo de trabalho” (MOREIRA, 1992, p.88), ou seja, situa-se em constante processo de transformação, em conformidade com as relações sociais que nele se estabelecem, “porque não existe tempo fora do espaço, e espaço fora do tempo, uma vez que o real é o espaço-temporal” (MOREIRA, 2010, p.143).

Considerando sua dimensão social, em constante transformação, Santos (2009, p.21) propõe “que o espaço seja definido como um conjunto indissociável de sistemas de objetos e de sistemas de ações”, sendo este “formado pelo resultado material acumulado das ações humanas através do tempo e pelas ações atuais que hoje lhe atribuem um dinamismo e uma funcionalidade” (SANTOS, 2009, p.106), um híbrido entre o meio natural e a técnica.

Além disso, Saquet (2005, p.38 e 39) ressalva que o espaço geográfico “não é apenas palco, receptor de ações e obras. Simultaneamente, é produto da processualidade social e é força produtiva. Além de ser elemento, também, constituinte do território”.

Diante de diversas abordagens, assumimos neste trabalho o conceito de espaço tal qual como proposto por Lefebvre (2000). Conceito em que este é compreendido como um produto, mas não um produto como outro qualquer, denominado de espaço social, resultante da ação da sociedade sobre a primeira natureza, ou seja, sobre os dados sensíveis, a matéria e as energias. Da mesma forma que o homem interage com o espaço atuando em sua produção é, reciprocamente, influenciado por este tanto de modo individual quanto coletivamente e, logo, podemos concluir que este se faz também produtor interferindo nas práticas sociais que nele se instalam.

Enquanto produto, por interação ou retroação, o espaço intervém na própria produção: organização do trabalho produtivo, transportes, fluxos de matérias-primas e de energias, redes de repartição de produtos. À sua maneira produtivo e produtor, o espaço (mal ou bem organizado) entra nas relações de produção e nas forças produtivas. Seu conceito não pode, portanto, ser isolado e permanecer estático. Ele se dialetiza: produto-produtor, suporte de relações econômicas e sociais. Ele não entra também na reprodução, a do aparelho produtivo, da reprodução ampliada, das relações que ele realiza praticamente, “no terreno”? (LEFEBVRE, 2000. p.7).

Assim, o espaço social como produto e produtor das relações sociais, pode ser analisado a partir da tríade de relações entre o espaço percebido, espaço vivido e espaço concebido pelos usuários, ou seja, como conjunto de relações que se dão a partir de práticas espaciais ao longo dos tempos, acumulando toda produção e suas relações em estado de coexistência e simultaneidade.

A compreensão do espaço social se reporta a corporeidade, “uma vez que a relação com o espaço de um ‘sujeito’, membro de um grupo ou de uma sociedade, implica sua relação com seu próprio corpo, e reciprocamente” (LEFEBVRE, 2000, p.67

e 68). Assim, a prática espacial que considera as relações do corpo no espaço é definida pelo autor como da dimensão do espaço percebido.

Por dimensão do espaço vivido, compreendemos como sendo a experiência deste pela ótica dos usuários, dos habitantes, ou seja, espaços de representação em que estes figuram como atores em sua apropriação e dominação, modificando-o no campo da ação. “Trata-se do espaço dominado, portanto, suportado, que a imaginação tenta modificar e apropriar” (LEFEBVRE, 2000, p.66) e, neste contexto, podem apresentar-se enquanto sistemas coerentes ou não, repletos de simbolismo, da história de cada um destes indivíduos.

A partir de um sistema de símbolos e códigos elaborados intelectualmente, considerando uma lógica objetiva pré-determinada, correspondentes às representações do espaço, têm-se a dimensão do espaço concebido, considerado como “o espaço dominante numa sociedade (um modo de produção)” (LEFEBVRE, 2000, p.66). Abstratas, sempre relativas e em constante transformação segundo a ótica daqueles que a elaboram, as representações do espaço remetem ao plano do concebido, as características identificadas do espaço vivido e do percebido.

O presente estudo confronta o plano do concebido em duas instâncias: do concebido pelas legislações urbanísticas e, do concebido pelos responsáveis técnicos arquitetos e urbanistas e engenheiros civis em projetos arquitetônicos, considerando como estas representações do espaço que se materializam via proposições edilícias, na produção do espaço.

Logo, é importante ainda ressaltar que o espaço social nunca é neutro, uma vez que este é dotado de dinamismo próprio em que se estabelece diálogo entre forma, conteúdo e sujeitos, portanto sempre mutante e presente.

A prática espacial de uma sociedade secreta seu espaço; ela o põe e o supõe, numa interação dialética: ela o produz lenta e seguramente, dominando-o e dele se apropriando. Para a análise, a prática espacial de uma sociedade se descobre decifrando seu espaço. (LEFEBVRE, 2000, p.65)

Entende-se por prática socioespacial de apropriação, a ação do sujeito sobre a natureza e o lugar, de modo não predatório, capaz de transformá-la com finalidade de atender as suas necessidades sociais, processo este com predominância do simbólico e valor de uso, por “um espaço natural modificado para servir as necessidades e as possibilidades de um grupo, pode-se dizer que este grupo dele se apropria”

(LEFEBVRE, 2000, p.231). Nesse sentido, podemos afirmar segundo Lefebvre (2000) que a apropriação se dá pelo viés do cotidiano, pelas dimensões do espaço vivido e percebido sendo que, para este há de se ressaltar a condição de não reflexão, de um modo inconsciente de percepção espacial, numa condição de alienação enquanto que, da dimensão do vivido a ação possui uma intencionalidade e finalidade em prol da transformação do espaço.

Em oposição, a dominação consiste em, através da técnica, transformar a natureza material extinguindo-a em substituição aos seus produtos, com de teor de posse, propriedade, se revela mais concreta, funcional e vinculada ao valor de troca. Dessa forma, podemos concluir que “a dominação se torna, se ousamos dizer, completamente dominante” (LEFEBVRE, 2000, p.230) e, se reporta ao espaço concebido uma vez que postula a condição de consciência e domínio técnico.

Tanto para Lefebvre como para Milton Santos, o conhecimento do espaço tem como ponto de partida a relação dialética estabelecida entre sociedade e espaço, entendendo o espaço como meio de produção da realidade social (DUARTE, 2001, p.139).

Ao considerar o espaço como um híbrido das práticas sociais que nele se estabelecem, das relações políticas, econômicas, materiais e imateriais, de cunho simbólico, sua natureza primeira e a interação com o tempo, mediante os acúmulos históricos, ratificamos sua condição de mutabilidade conforme combinações dessas variáveis.

Assim, acrescidos a este espaço a ação de apropriação ou dominação, ressalta o elemento do poder e, citando Haesbaert podemos assim concluir que “o território pode ser concebido a partir da imbricação de múltiplas relações de poder, do poder mais material das relações economicopolíticas ao poder mais simbólico das relações de ordem mais estritamente cultural” (HAESBAERT, 2004, p.79).

O elemento do poder aqui é considerado próprio a todas as relações e práticas socioespaciais, ou seja, estas se configuram relações de poder e, portanto, inerente à produção do espaço. Dessa forma, podemos afirmar que “o território (...) é a cena do poder e o lugar de todas as relações” (RAFFESTIN, 1993, p.58) e que “as relações humanas no espaço são o resultado da influência e do poder” (SACK, 1986, p.26). Em suma, considerando Souza (1995, p.96) podemos concluir o “território como espaço definido e delimitado por e a partir de relações de poder”.

(...) podemos afirmar que o território, relacionalmente falando, ou seja, enquanto mediação espacial do poder, resulta da interação diferenciada entre as múltiplas dimensões desse poder, desde sua natureza mais estritamente política até seu caráter mais propriamente simbólico, passando pelas relações dentro do chamado poder econômico, indissociáveis da esfera jurídico-política (HAESBAERT, 2004, p. 93).

Inspirado em Lefebvre (2000), especialmente em sua obra *A produção do espaço* diante das considerações sobre relações de dominação e apropriação, Haesbaert (1997) aponta a relevância da dimensão simbólico-cultural da territorialidade alegando que:

(...) o território deve ser visto na perspectiva não apenas de um domínio ou controle politicamente estruturado, mas também de uma apropriação que incorpora uma dimensão simbólica, identitária e, porque não dizer, dependendo do grupo ou classe social a que estivermos nos referindo, afetiva (HAESBAERT, 1997, p.41).

Conceitua territorialização como uma mediação a partir de relações de poder próprias ao processo de dominação e apropriação do espaço a partir das práticas sociais, ou seja, o processo de produção deste, considerando aspectos materiais e simbólicos das relações que nele se estabelecem. A partir da territorialização há a modificação de um dado espaço pelos sujeitos, com intuito de imprimir neste suas necessidades, seus significados a partir da experiência, do seu uso, estabelecendo assim o vínculo de pertencimento. Em suma, considera que a territorialização conjuga processos de dominação e apropriação reunindo ambas as dimensões, concreto-funcional e simbólico-afetiva, revelando a multidimensionalidade do território.

O território envolve sempre, ao mesmo tempo, mas em diferentes graus de correspondência e intensidade, uma dimensão simbólico-cultural, através de uma identidade territorial atribuída pelos grupos sociais como forma de 'controle simbólico' sobre o espaço onde vivem (sendo, portanto, uma forma de apropriação) e uma dimensão mais concreta, de caráter político disciplinar: o domínio do espaço pela definição de limites ou fronteiras visando à disciplinarização dos indivíduos e o uso/controlado dos recursos aí presentes (HAESBAERT, 1997, p.42).

Territorialidades e multiterritorialidades são ainda outros conceitos importantes desenvolvidos por Haesbaert (2004). O sentimento de pertencimento, uso e vivência de um território é definido pela expressão territorialidade que "se manifesta em todas as escalas espaciais e sociais; ela é consubstancial a todas as relações e seria possível dizer que, de certa forma, é a "face vivida" da "face agida" do poder" (RAFFESTIN, 1993, p.161 e 162) e "se dá na busca por tentar diferenciar este espaço



e distingui-lo entre seus ocupantes (tornando-o exclusivo), expressando o vivido territorial por uma coletividade” (FUINI, 2017, p.24). Consequentemente, define por multiterritorialidades a possibilidade de poder estabelecer essas relações em pontos distantes do espaço e, em escalas diferentes. No entanto, Haesbaert (2004, p.10) admite também a existência de territorialidades independentemente da materialidade e, para corroborar essa possibilidade apresenta o exemplo da “Terra Prometida” dos Judeus. Logo, a territorialidade pode ser compreendida tanto como uma propriedade de determinado território quanto uma condicionante para sua efetivação, assumindo um sentido material e imaterial, do controle físico ao simbólico respectivamente.

Além da dimensão material e simbólica é importante ressaltar ainda, conforme define Raffestin (1993), que a territorialidade consiste em um conjunto de relações que se fundam a partir de um sistema tridimensional sociedade-espaço-tempo, sendo esta dinâmica, uma vez que os elementos constituintes estarão sempre sujeitos as variações do tempo. Grifando a dimensão política desse processo de territorialização, o autor destaca que “nenhuma sociedade, por mais elementar que seja, escapa à necessidade de organizar o campo operatório de sua ação” (RAFFESTIN, 1993, p.150). No entanto, a regulamentação das práticas sociais via processos de territorializações, variam conforme as especificidades da sociedade e cultura em questão.

Relevante para uma abordagem sob a ótica das legislações urbanísticas e das relações de poder, caso desta dissertação, é a análise de como se realizam os processos de aprovação de projetos, em que é possível perceber disputas entre o colocado pela legislação e as proposições dos responsáveis técnicos e proprietários. Como promotores imobiliários figuram no município de Coronel Fabriciano, como será apresentado adiante, diversos tipos de agentes, desde as siderúrgicas como responsáveis pela construção das vilas operárias, ao proprietário-construtor, agente clássico que persiste da produção de poucos e pequenos imóveis, e ainda construtoras especializadas na construção ou em etapas de grandes obras. A estes cabem ambições que recaem sobre a valoração das unidades de lotes instituídos, visando maior aproveitamento de área útil a ser construída de imóveis que virão a ser disponibilizados no mercado, sejam para venda ou locação.

A contextualização histórica do território é também fundamental, na medida em que há de se considerar a perspectiva temporal em que estes processos acontecem e, que seus objetivos variam ao longo do tempo e dos espaços.

Em Coronel Fabriciano, a terra urbana exibiu em princípio duplo papel, a de suporte físico e o de expressar requisitos locacionais específicos às atividades siderúrgicas. Conforme afirma Correa (1989) “a demanda de terras e habitações depende do aparecimento de novas camadas sociais, oriundas em parte de fluxos migratórios e que detém nível de renda que as torna capacitadas a participar do mercado de terras e habitações” (CORREA, 1989. p.17) logo, o fluxo migratório em prol da instalação e funcionamento das siderúrgicas foi fator preponderante na conformação territorial do município uma vez que culminou na atratividade de uma classe trabalhadora que ali se instalou.

A materialidade do espaço geográfico instiga um “convite à ação” (SANTOS, 1999, p.257) dos sujeitos que culmina na produção de sentido (significado) e presença (corporeidade) sobre o espaço, nos remetendo respectivamente as relações do espaço percebido com o concebido e o vivido.

Embora reconhecendo a autonomia e singularidade do pensamento de ambos, podemos afirmar que Santos (1999) “compartilhando com Lefebvre o traço da transdisciplinaridade” (DUARTE, 2001, p.138), apresenta similaridades ao conceito de espaço, uma vez que afirma que a partir da apropriação de um dado território, o espaço se revela como produto e condição de uma dinâmica social, com formas e funções definidas ao longo dos tempos considerando os interesses e necessidades de cada grupo.

O espaço deve ser considerado como uma totalidade, a exemplo da própria sociedade que lhe dá vida (...) o espaço deve ser considerado como um conjunto de funções e formas que se apresentam por processos do passado e do presente (...) o espaço se define como um conjunto de formas representativas de relações sociais do passado e do presente e por uma estrutura representada por relações sociais que se manifestam através de processos e funções. (SANTOS, 1978. p.122).

Santos (2002), em seu livro *a Natureza do Espaço*, afirma que a geografia poderia ser construída considerando o espaço como um conjunto de fixos e fluxos. Nessa hipótese, considera ainda que os fixos são cada vez mais artificiais e presos ao solo e, os fluxos mais diversos, quantitativos e ágeis.

Os elementos fixos, fixados em cada lugar, permitem ações que modificam o próprio lugar, fluxos novos ou renovados que recriam condições ambientais e as condições sociais, e redefinem cada lugar. Os fluxos são um resultado direto ou indireto das ações e atravessam ou se instalam nos fixos, modificando a sua significação e o seu valor, ao mesmo tempo em que, também, se modificam. (SANTOS, 2002. p.61 e 62)

Ajuizando outra possibilidade, estabelece uma análise pautada em um par de categorias: a configuração territorial e as relações sociais. Compreende a configuração territorial como um conjunto dos sistemas naturais existentes numa determinada área, considerando os acréscimos materiais que os sujeitos superpuseram a esses. Assim, diferencia-se do espaço por ter sua essência atrelada exclusivamente à condição da materialidade, enquanto que ao espaço se acrescentam as práticas sociais que o animam.

A configuração territorial é dada pelo conjunto formado pelos sistemas naturais existentes em um dado país ou numa dada área e pelos acréscimos que os homens superimpuseram a esses sistemas naturais. A configuração territorial não é o espaço, já que sua realidade vem de sua materialidade, enquanto o espaço reúne a materialidade e a vida que a anima. (SANTOS, 1996. p.51).

A conceituação de configuração territorial modificou-se do entendimento de uma natureza primeira, a incorporação dos fixos produzidos pelas relações sociais historicamente, segundo Santos (2006) “cria-se uma configuração territorial que é cada vez mais o resultado de uma produção histórica e tende a uma negação da natureza natural, substituindo-a por uma natureza inteiramente humanizada” (SANTOS, 2006. p.39). Assim confirma-se a associação de sistemas de objetos e de sistemas de ações que interagem e constituem o espaço, em constante e desigual evolução, permeado de singularidades específicas da combinação dessas relações. “A configuração territorial, ou configuração geográfica, tem, pois, uma existência material própria, mas sua existência social, isto é, sua existência real, somente lhe é dada pelo fato das relações sociais” (SANTOS, 2006. p.38 e 39).

Segundo Raffestin (1993), espaço e território não são conceitos equivalentes, uma vez que considera o espaço antecessor ao território. Considera-o como uma espécie de primeira natureza sobre a qual se estabelecem práticas sociais mediadas pelo poder, concepção esta equivalente àquela dada ao território postulado por Santos (1978). “Por espaço, cita duas faces: o plano da expressão constituído por superfícies, distâncias e propriedades e, o plano do conteúdo, que resulta da reorganização destas

variáveis a partir da significação dada pelas práticas sociais” (RAFFESTIN, 1993, p.48).

Enfático ao considerar a dimensão política, sob a influência do poder estatal, Raffestin (1993) considera que, tomando o espaço por um dado, uma realidade material preexistente a quaisquer ações mediadas pelas relações de poder, o território define-se como uma produção social a partir deste. Dessa forma, podemos concluir o conceito de território apresentado pelo autor análogo ao conceito de espaço socialmente construído postulado por Lefebvre (2000) uma vez que “embora Lefebvre se refira sempre a espaço, e não a território, é fácil perceber que não se trata de espaço num sentido genérico e abstrato, muito menos de um espaço natural-concreto” (HAESBAERT, 2010, p.21), ou seja, apesar de não se referir a este diretamente com a terminologia de território, assim o compreendemos.

O território se forma a partir do espaço, é o resultado de uma ação conduzida por um ator sintagmático (ator que realiza um programa) em qualquer nível. Ao se apropriar de um espaço, concreta ou abstratamente (por exemplo, pela representação), o ator “territorializa” o espaço. (RAFFESTIN, 1993, p.143)

O estudo do território perpassa pela polissemia do conceito apresentado por diversos autores e, a partir dessa compreensão Haesbaert (2004) o propõe a partir de múltiplas dimensões, sendo elas: política, cultural, econômica e naturalista. Pela concepção territorial referente à demarcação do espaço físico, diz-se a dimensão naturalista. Sendo este espaço delimitado e controlado por determinado poder, no caso hegemônico, revela-se sua dimensão política. Sua dimensão cultural se desvela pela apropriação simbólica de um dado grupo, ou indivíduo, a partir de sua experiência do espaço e, por fim, da dimensão econômica é compreendido como fonte de recursos.

Assim, visando conceituar território a partir de uma ótica holística, Haesbaert (2005) analisa-o a partir das dimensões material e simbólica. Da dimensão material, etimologicamente proveria do latim *terra territorium* e *terreo-territor* (*terror, aterrorizar*), espaço físico sobre o qual se estabeleceriam as relações de posse, propriedade e dominação, ou seja, de poder inerente ao valor de troca.

Da dimensão simbólica, define-se por identidade territorial um “conjunto concatenado de representações socioespaciais que dão ou reconhecem certa homogeneidade em relação ao espaço ao qual se referem, atribuindo coesão e força

(simbólica) ao grupo que ali vive e que com ele se identifica” (HAESBAERT, 1997, p.50). Dessa ótica, território se conceituaria como produto da apropriação a partir do imaginário e/ou identidade social sobre o espaço, ou seja, a partir da compreensão desses processos históricos e socioespaciais atribuindo-lhe valor de uso, provocando sentimentos de “medo para quem dele é excluído, de satisfação para aqueles que dele usufruem ou com o qual se identificam” (HAESBAERT, 2004, p.44).

Considerando os dois extremos (que, se existissem, seria apenas enquanto “tipos ideais”), diríamos que não é possível conceber territórios puramente funcionais (já que sempre, por menos expressiva que seja, estará neles contida uma dimensão simbólica), nem territórios puramente simbólicos (neste caso, alguma referência a um espaço material, por alguns denominado espaço – ou território – “de referência identitária”, deverá estar presente). (HAESBAERT, 2009. p.106)

Pretende-se aqui assumir a concepção de território tal qual apresentada por Haesbaert (2004) como espaço socialmente produzido e produtor, indissociável das práticas sociais de dominação e apropriação. Logo, mediado por relações de poder, compreendido como uma relação de “dominação e apropriação sociedade-espaço que se desdobra ao longo de um continuum que vai da dominação político-econômica mais concreta e funcional à apropriação mais subjetiva e/ou cultural-simbólica” (HAESBAERT, 2004, p.22). Território este que corresponde ao espaço apropriado em termos materiais e também imateriais, na produção de identidade, subjetividade e simbolismos com certo lugar.

Assim, considerando determinado espaço a partir das ações que os sujeitos nele empreendem, sejam estas de apropriação ou dominação, acrescidas às relações diversas de poder que nele se instauram em diferentes escalas, podemos afirmar há a constituição de territorialidades diversas na medida em que se estabelecem os sentidos de pertencimento, uso e vivência.

Por consequência, a condição da manifestação de territorialidades diversas sobre um dado espaço constitui um território e, logo a distinção desses territórios decorrerá das singularidades intrínsecas aos indivíduos, organizados ou não em grupos sociais, do Estado, das variáveis de aspectos culturais, políticos, religiosos, institucionais, entre outras, que se fazem responsáveis por sua constituição.

Neste trabalho consideramos território como espaço exposto por Lefebvre (2000), socialmente construído, produto e produtor das práticas sociais, entre as quais de dominação e apropriação, acrescidas as relações de poder. Analiticamente,

podemos percebê-lo na tríade composta pelas dimensões do vivido, percebido e concebido. Do plano concebido, aqui destacamos a atividade técnica de concepção de projetos arquitetônicos pelos arquitetos e urbanistas e, os instrumentos das legislações urbanísticas que se colocam em disputa no território.

A citada tríade de Lefebvre (2000) do espaço vivido, espaço percebido e espaço concebido, permite uma análise apurada das práticas sociais, revelando em que ocasiões e circunstâncias as dimensões do vivido e percebido se realizam de modo contraditório ao concebido e entre si.

Henri Lefebvre nos ajuda a perceber que o concebido nem sempre é pensado para o vivido, denunciando a falta de relação entre teoria e práxis e, por conseguinte, a falta de apropriação do espaço que o concebido – quando realizado de maneira separada do vivido – inevitavelmente propicia. O percebido, por sua vez, produz em duas vias a alienação e a apropriação. (MATIAS, 2016, p.164)

No curso dessa dissertação, pretende-se então analisar em que aspectos o plano do concebido das legislações se revela em disputa com as proposições arquitetônicas, denunciando a falta de relação entre teoria e prática. Antes, porém, faz-se necessário apresentar brevemente, noções de um tema já bastante trabalhado na literatura, um panorama sobre as pesquisas sobre cidade, urbano e urbanismo conforme segue.

### 3.2 SITUANDO AS PESQUISAS SOBRE CIDADE, URBANO, URBANISMO.

As cidades remontam às aglomerações da sociedade desde os primórdios da humanidade e, uma das possibilidades para compreender suas origens é analisá-las associando-as aos meios de produção, de trabalho, relações políticas e religiosas, como por exemplo, a cidade oriental, cidades greco-romanas, cidade medieval, entre outras.

Em seu livro *História da Cidade*, Benévolo (2005) descreve a origem da cidade no oriente próximo como:

(...) local de estabelecimento aparelhado, diferenciado e ao mesmo tempo privilegiado, sede da autoridade – nasce da aldeia, mas não é apenas uma aldeia que cresceu. Ela se forma, como pudemos ver, quando as indústrias e os serviços já não são executados pelas pessoas que cultivam a terra, mas por outras que não têm esta obrigação, e que são mantidas pelas primeiras com o excedente do produto total. (BENEVOLO, 2005, p.23)

Ao abordar a importância da escrita no registro das cidades Rolnik (1995, p.16) ratifica esta definição ao afirmar que “a cidade, enquanto local permanente de moradia e trabalho se implanta quando a produção gera um excedente, uma quantidade de produtos para além das necessidades de consumo imediato” e complementarmente, entende a cidade como um ímã, uma vez que a considera “um campo magnético que atrai, reúne e concentra os homens” (ROLNIK, 1995, p.12).

Max Weber (1976) relacionando política e economia propõe que a cidade é resultante do aglomerado urbano, por consequência das trocas comerciais e se define como “associação autônoma em algum nível, como um aglomerado com instituições políticas e administrativas especiais” (WEBER, 1976, p.153).

Para Lewis Mumford (1998), a origem da cidade associa-se às relações entre homens e a natureza, considerando a necessidades que emergiram ao longo do tempo. Semelhantemente, Carlos (2001, p.57) afirma que “cidade nasce da necessidade de se organizar um dado espaço no sentido de integrá-lo e aumentar sua independência visando determinado fim” e “tem a dimensão do humano refletindo e reproduzindo-se através do movimento da vida, de um modo de vida, de um tempo específico, que tem na base o processo de constituição do humano” (CARLOS, 2001, p.67).

O geógrafo Pedro Geiger (1995), citando Lefebvre define:

A cidade é um objeto conceitual, abstrato, embora construído sobre uma base material formada por edificações arruamentos, monumentos etc. A cada momento histórico, o conceito requer que esta base material apresente uma dada dimensão e que existam certas relações sociais específicas no interior deste espaço construído, o “espaço produzido” de Henri Lefebvre. (GEIGER, 1995, p.23).

Segundo Lefebvre (2008) a cidade é resultante de processos históricos específicos, a partir da apropriação de tempos e espaços, objetiva e subjetivamente por grupos sociais transformada em produto. Cada um dos seus usuários se faz protagonista na produção desta enquanto espaço socialmente construído, a partir da sua experientiação ao longo dos tempos, atribuindo-lhes a condição essencial de heterogeneidade. Devido a sua intrínseca unicidade, resultante da criação humana por excelência a partir dos recursos da natureza, enfatiza o seu valor de uso em detrimento ao valor de troca que rege as relações atuais capitalistas (LEFEBVRE, 2006, p.105-109).

Segundo Lefebvre (1999, p.20), o espaço da cidade torna-se urbano quando assume o sentido de ser “o lugar do encontro das coisas e das pessoas, da troca” e ornamenta-se “com os signos dessa liberdade conquistada, que parece a Liberdade”, ou seja, quando as relações sociais assumem uma função que as revelam capazes de ditar uma forma urbana correspondente, responsáveis por novas estruturas arquitetônicas e/ou urbanísticas, a exemplo do contexto das cidades políticas, mercantis e mais recentemente industriais.

A princípio, as indústrias vislumbravam como alternativa locacional a proximidade com as fontes de matéria-prima, energia e mão de obra no espaço rural. Com o desenvolvimento das técnicas e dos transportes, passaram a se localizar em cidades pré-existentes ou, até mesmo, projetar e construir suas próprias cidades como suporte produtivo. Podemos identificar similaridades desse processo de urbanização de cunho industrial no município de Coronel Fabriciano, melhor esclarecido adiante no capítulo 4 - PROCESSO HISTÓRICO DA MATRIARCA CORONEL FABRICIANO, uma vez que inicialmente a cidade se fez suporte para a instalação da Companhia Belgo Mineira e, posteriormente assistiu indústrias ditarem moldes urbanísticos em seus distritos de Timóteo e Ipatinga, emancipados a cidades vizinhas em decorrência de suas instalações, experimentando as consequências dessas relações.

Segundo no raciocínio de Lefebvre (1999), com a intensificação da oposição entre a cidade e espaço rural, o urbano sobressai e se define por sua capacidade de ser o cumulativo de “todos os conteúdos, seres da natureza, resultados da indústria, técnicas e riquezas, obras da cultura, aí compreendidas maneiras de viver, situações, modulações ou rupturas do cotidiano” (LEFEBVRE, 1999, p.110), ou seja, reunião e encontro desses em um mesmo tempo-espaço. O autor enfatiza ainda que além da simultaneidade e acumulação de conteúdos que se relacionam dialeticamente e de modo imprevisível, resultando em conflitos e contradições, o urbano pressupõe também a condição de centralidade. Esta corresponde à tendência de uma aproximação cada vez maior desses conteúdos em determinados pontos do espaço.

O centro urbano no Brasil só adquire a categoria de cidade quando seu território se transforma em Município. Cidade, no Brasil, é um núcleo urbano qualificado por um conjunto de sistemas político-administrativo, econômico não-agrícola, familiar e simbólico como sede do governo municipal, qualquer que seja sua população. (...) Enfim, do ponto de vista urbanístico, um centro populacional assume característica de cidade quando possui dois elementos essenciais: (a) as unidades edilícias — ou seja, o conjunto de edificações em que os membros da



coletividade moram ou desenvolvem suas atividades produtivas, comerciais, industriais ou intelectuais; (b) os equipamentos públicos - ou seja, os bens públicos e sociais criados para servir às unidades edilícias e destinados à satisfação das necessidades de que os habitantes não podem prover-se diretamente e por sua própria conta (estradas, ruas, praças, parques, jardins, canalização subterrânea, escolas, igrejas, hospitais, mercados, praças de esportes etc.). (SILVA, 2010, p.26)

Dessa forma, podemos afirmar que a industrialização foi propulsora do desenvolvimento e crescimento das cidades tal qual experienciamos na contemporaneidade e, conseqüentemente da afirmação de sua condição urbana, uma vez que, “os signos do urbano são os signos da reunião: as coisas que permitem a reunião (a rua e a superfície da rua, pedra, asfalto, calçadas etc.) e as estipulações da reunião (praças, luzes etc.)” (LEFEBVRE, 1999, p.109). Cidades estas repletas de particularidades físico-espaciais, climáticas, culturais, sociais, políticas, étnicas, raciais, históricas, etc.

Derivado do Latim *urbs*, que significa “cidade”, o urbanismo se pretende um saber pautado em decisões estritamente técnicas para o espaço. Inicialmente concebido como arte, com intuito de embelezamento das cidades, o conceito evoluiu enquanto conhecimento científico e técnico funcional com o objetivo de promover a organização do espaço urbano, capaz de ditar intervenções e estratégias de planejamento visando orientar políticas, conceitos e projetos, ou seja, cogitado como “instrumento de correção dos desequilíbrios urbanos, nascidos da urbanização” (SILVA, 2010, p.28).

O termo foi empregado em diversas ocasiões a fim de se anunciar enquanto “nova ciência” com caráter crítico e reflexivo. O autor Agache (1930) se intitula criador do termo conceituando-o:

(...) uma ciência, e uma arte e, sobretudo uma filosofia social (...) conjunto de regras aplicadas ao melhoramento das edificações, do arruamento, da circulação e do descongestionamento das artérias públicas (...) remodelação, a extensão e o embelezamento de uma cidade, levados a efeito, mediante um estudo metódico da geografia humana e da topografia urbana sem descurar as soluções financeiras. (AGACHE, 1930, p.4).

No entanto, Cerdá (1976) em algumas citações é também reconhecido como autor primeiro em decorrência de sua obra *Teoria Geral da Urbanização* ao cunhar o termo *urbe* para designar assentamentos humanos e o termo urbanização enquanto ação sobre as cidades.

Neste sentido ainda, Choay (1965) define urbanismo como ciência “em função de novas técnicas de construção e do estilo de vida e das necessidades próprias de homem do séc. XX”, Leopoldo Mazzaroli como “ciência que se preocupa com a sistematização e desenvolvimento da cidade, buscando determinar a melhor posição das ruas, dos edifícios e obras públicas, de habitação privada, de modo que a população possa gozar de uma situação sã, cômoda e estimada” (MUKAI, 1988, p.3). Há ainda outras definições como “conjunto das ciências – e supostas ciências – que estudam o urbano” (VILLLAÇA, 1999, p.180), “conjunto de medidas estatais destinadas a organizar os espaços habitáveis, de modo a propiciar melhores condições de vida ao homem na comunidade” (MEIRELLES, 2007, p.511) ou ainda segundo Birkholz (1967) “disposição dos lugares e dos locais diversos que devem resguardar o desenvolvimento da vida material, sentimental e espiritual, em todas as suas manifestações individuais e coletivas” complementarmente o autor cita como três funções fundamentais o habitar, trabalhar e recrear, e aponta como seus objetivos a ocupação do solo, a organização da circulação e a legislação.

Para Lefebvre (2001), o urbanismo moderno demonstra um reducionismo técnico via planificação que privilegia a hierarquização de espaços, com tendências a homogeneização e segregação revelando o distanciamento da compreensão do fenômeno urbano, pautado na forma resultante das práticas sociais, da convergência, simultaneidade, dos encontros e da reunião. Lefebvre (2001) tece essa crítica por entender que esse modelo de urbanismo ou de projeto do urbano não compreende o cotidiano, as dimensões do vivido e percebido, impondo o concebido em primeiro plano, ao qual as outras dimensões necessariamente precisariam se adequar.

Em sua obra *A Revolução Urbana*, Lefebvre (1998) endossa a crítica ao raciocínio técnico, argumentando que esses profissionais possuem um campo de visão limitado pautado nas representações do espaço a partir de um vazio, geométrico, resultante de lógicas e estratégias, ignorando as práticas sociais e, conseqüentemente, assim se revelam incapazes de apreender a realidade.

O pensamento dos tecnocratas oscila entre a representação de um espaço vazio, quase geométrico, tão-somente ocupado pelos conceitos, pelas lógicas e estratégias no nível racional mais elevado, e a representação de um espaço finalmente pleno, ocupado pelos resultados dessas lógicas e estratégias. Eles não percebem, em primeiro lugar, que todo espaço é produto, e, sem seguida, que este produto não resulta do pensamento conceitual, o qual não é, imediatamente, força produtiva. O espaço, considerado como produto,

resulta das relações de produção a cargo de um grupo atuante. (LEFEBVRE, 1998 p. 141 e 142).

Lefebvre (2001, p.192) afirma que o urbanismo vive um “campo cego”, pois desconsidera o fato de que o espaço é socialmente produzido e, sugere como alternativa à disciplina do urbanismo a inclusão da apropriação social como elemento fundante.

Habitar é uma atividade, uma situação. Nós trazemos uma noção decisiva, aquela de apropriação; habitar para o indivíduo, para o grupo, é apropriar-se de algo. Não é tê-lo como uma propriedade, mas fazer aí sua obra, fazer aí seu algo, colocar aí sua pegada [empreinte], modelá-lo, afeiçoá-lo[le façonner]. (LEFEBVRE, 2001, p.222)

Do plano da dominação, o urbanismo revela a atuação do poder público frente ao espaço e a possibilidade de intervenção em propriedades e interesses particulares com o objetivo de ordenamento deste em prol da coletividade o que corrobora o reconhecimento da função pública das atividades urbanísticas. Portanto, podemos concluir que estas são sujeitas ao princípio da legalidade, disciplinadas e regulamentadas juridicamente, uma vez que “ninguém será obrigado a fazer ou deixar de fazer alguma coisa senão em virtude de lei” (BRASIL, 1988, Art. 5a, II). Ratifica-se assim a obrigação de fundar normas de lei que instituem direitos ou estabeleçam obrigações a fim de regulamentar as atividades urbanísticas e legitimar a ação pública.

O Estado “(...) atua diretamente como grande industrial, consumidor de espaço e de localizações específicas, proprietário fundiário e promotor imobiliário, sem deixar de ser também um agente de regulação do uso do solo e o alvo dos chamados movimentos sociais urbanos” (CORREA, 1989. p.24). É através da implantação de infraestrutura urbana e elaboração de leis e normas vinculadas ao uso do solo, que interessam a todos agentes sociais, que este demonstra seu poderio.

Sua ação dá-se em três níveis político-administrativos e espaciais: federal, estadual e municipal e, não se processa de modo socialmente neutro, “é marcada pelos conflitos de interesses dos diferentes membros da sociedade de classes, bem como das alianças entre eles. Tende a privilegiar os interesses daquele segmento ou segmentos da classe dominante que, a cada momento, estão no poder” (CORREA, 1989, p.26).

Assim, esse estudo se propõe a compreender como se dá a relação entre os sujeitos e as práticas sociais sobre ditames da legislação urbanística e,

consequentemente, a resultante dessa na conformação do território. No contexto da elaboração destas leis, apesar da participação popular em pequena escala, sobressai a participação e intencionalidade dos responsáveis técnicos que visam proposições assertivas, por uma cidade dita ideal, desejável, no entanto, tendem a considerar majoritariamente a dimensão funcional, da ótica da materialidade em detrimento das práticas socioespaciais, como relações culturais, políticas e simbólicas da dimensão espacial.

Ao questionar quem são os agentes sociais que atuam nas cidades e quais estratégias e ações que estes desempenham no processo urbanístico, CORREA (1989) identifica os proprietários dos meios de produção, os proprietários fundiários, promotores imobiliários, grupos sociais excluídos e o Estado como dito anteriormente. Conclui que, mesmo que haja diferenciações em suas estratégias, variando no tempo e espaço, há também denominadores comuns que os unem, sendo a apropriação de renda da terra um deles. Aponta ainda que:

(...) a ação destes agentes se faz dentro de um marco jurídico que regula a atuação deles. Este marco não é neutro, refletindo o interesse dominante de um dos agentes, e constituindo-se, em muitos casos, em uma retórica ambígua, que permite que haja transgressões de acordo com os interesses do agente dominante. (CORREA, 1989, p.12)

O viés de resgate ou manutenção das funções histórico-morfológicas dos espaços sociais é também relevante para identificação e convergência sociocultural, portanto, confirma a necessidade da participação social na elaboração de instrumentos legislativos que garantam sua apropriação de fato e ratificação dos valores simbólicos, seja via preservação ou ainda, numa condição de dominação, optando por sua transformação. Do mesmo modo, a legitimidade espacial pode estabelecer novas significações a edificações, áreas públicas, etc. transformando-as em espaços simbólicos para aqueles grupos sociais que ali interagem.

(...) identificar a importância de uma legislação eficaz na realização de um desenvolvimento territorial em que as perspectivas da transformação e da permanência estejam em permanente diálogo, ou seja, que as forças de crescimento sejam compatíveis com a manutenção das qualidades sociais e ambientais da cidade existente. (SILVA, 2010. p.14)

Fato é que, diante das múltiplas formas de apropriação e dominação espacial, há de se considerar também a multifuncionalidade e singularidade dos espaços e,

consequentemente, refletir sobre quais seriam os limites de interferência e regulação a serem estabelecidos via legislações urbanísticas, sem que estas cerceiem as práticas socioespaciais e suas contribuições na conformação de territórios, reduzindo-os apenas ao tecnicismo.

(...) processos são espacialmente ilegítimos na medida em que redefinem – de forma impositiva – as práticas sociais até então vivenciadas por seus habitantes. São, portanto, intervenções urbanísticas que alteram radicalmente a tipologia edilícia principal, interferindo, por vezes brutalmente, na estrutura espacial desses ambientes e, consequentemente, nas práticas sociais que neles acontecem, tornando-as assim espacialmente ilegítimas. (LACERDA; LEITÃO; QUEIROZ, 2010. p.110)

O presente referencial teórico revela assim que as legislações urbanísticas, compreendidas neste estudo como da dimensão do plano concebido, são inerentes ao processo de produção do espaço social. Uma vez que sua mediação recai sobre a proposição de projetos arquitetônicos, também da dimensão do plano concebido, revelam disputas de poder entre os agentes sociais que, em condição de obediência ou negação, manifestam suas resultantes na conformação do espaço social, sujeitos ainda concomitantemente às dimensões dos planos vivido e percebido.

#### 4 PROCESSO HISTÓRICO DA MATRIARCA CORONEL FABRICIANO

Situado no interior do estado de Minas Gerais, região sudeste, em uma área conhecida atualmente por Vale do Rio Doce, Coronel Fabriciano (Fig.02) é parte integrante da Região Metropolitana do Vale do Aço (RMVA)<sup>5</sup> (Fig.03), composta também pelos municípios de Ipatinga, Santana do Paraíso, Timóteo e pelo Colar Metropolitano do Vale do Aço (CMVA)<sup>6</sup>, constituído por outros 24 municípios (Fig.04).



Figura 02 – Poligonal do perímetro urbano do município de Coronel Fabriciano.  
Fonte: Google, 2020.

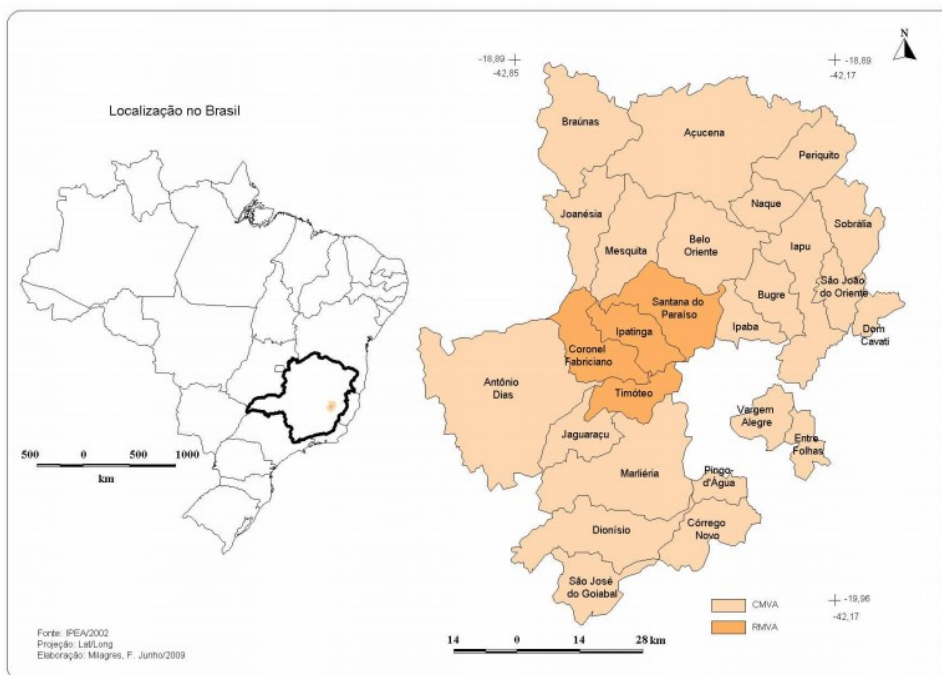


Figura 03 – Localização da RMVA e seu CMVA.  
Fonte: IPEA, 2002.

<sup>5</sup> A Região Metropolitana do Vale do Aço (RMVA) foi instituída pela Lei Complementar N°51, promulgada em 30 de dezembro de 1998 e alterada pela Lei Complementar N°90, datada de 12 de janeiro de 2006.

<sup>6</sup> Os municípios integrantes do Colar Metropolitano do Vale do Aço (CMVA) são: Açucena, Antônio Dias, Belo Oriente, Bom Jesus do Galho, Braúnas, Bugre, Caratinga, Córrego Novo, Dionísio, Dom Cavati, Entre Folhas, Iapu, Ipaba, Jaguarapu, Joanésia, Marliéria, Mesquita, Naque, Periquito, Pingo-d'Água, São João do Oriente, São José do Goiabal, Sobralia e Vargem Alegre.



Figura 04 – RMVA e municípios do CMVA.

Fonte: IPEA, 2002.

O município possui área territorial de 221,252km<sup>2</sup> (IBGE, 2019), com população estimada em 110.290 habitantes (IBGE, 2020) e localização geográfica estratégica, central na RMVA, com acesso direto aos municípios de Timóteo pela Ponte Velha (Fig.05), construída originalmente pela ACESITA<sup>7</sup>, inaugurada em 1947, e Ipatinga via conexão com a BR-381 (Fig.06) que liga a região a capital Belo Horizonte.

<sup>7</sup> Em atividade no país desde 1921, a antiga Companhia Siderúrgica Belgo-Mineira instalou em Timóteo a siderúrgica ACESITA - Aços Especiais Itabira, fundada em 1944 por três empreendedores visionários: Athos de Lemos Rache, Amynthas Jacques de Moraes e Percival Farquhar. Renomeada ArcelorMittal Aços Longos após em 2001 ocorrer fusão entre a Aciéries Réunies de Burbach-Eich-Dudelange (ARBED) com sede em Luxemburgo, a Usinor (França) e a Aceralia (Espanha) surgindo a Arcelor e, em 2006, com a fusão entre a Arcelor e a empresa indiana Mittal. Em 2011, passa então a fazer parte do grupo Aperam South America, renomeada como tal.

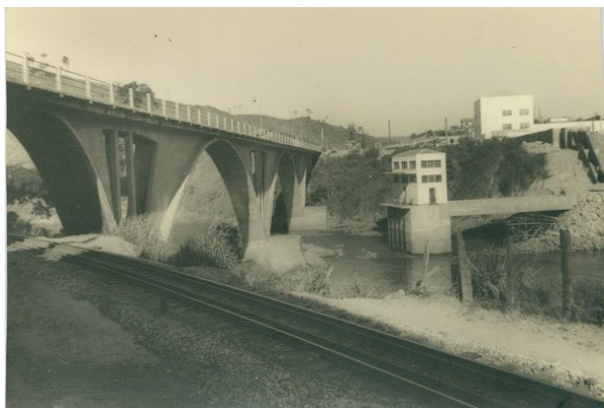


Figura 05 – Ponte Velha sobre Rio Piracicaba.

Fonte: IBGE, 2020.



Figura 06 – BR-381 entre Coronel Fabriciano e Ipatinga, duplicada em 1982.

Fonte: IBGE, 2020.

A região vive um permanente processo de integração desde as suas origens sendo este destacado quando do processo inicial de sua urbanização via industrialização no município. Sua conformação histórica via conurbação ditou interdependência funcional e complementaridade entre os municípios integrantes da RMVA e firmou para Coronel Fabriciano a condição de desenvolvimento das atividades terciárias na região.

#### 4.1 EIXO ESTRUTURADOR PELA EFVM

O desbravamento da região remonta ao século XVI. Após longas expedições ainda parte do processo de colonização do território brasileiro, a região coberta pela Mata Atlântica, com vegetação densa e permanentemente verde, topografia montanhosa, banhada pelo Rio Doce e seus afluentes, ficou conhecida primeiramente por Vale Verde. À época, os povoados da região desenvolviam apenas funções de alcance local, basicamente de agropecuária para subsistência. A inexistência de uma configuração urbana com um mínimo de infraestrutura desestimulava os assentamentos humanos, resultando em grande vazio demográfico e, o município de Coronel Fabriciano figurava como pequeno e inexpressivo distrito, assim como Timóteo e Ipatinga, pertencentes ao município de Antônio Dias (BARBOSA, 2010).

Logo, a história do município tem como estopim propulsor os desdobramentos da implantação da Estrada de Ferro Vitória Minas (EFVM) e, conseqüentemente da instalação das usinas siderúrgicas em seu território.

No final do século XIX, construída entre os anos de 1911 e 1929, a implantação da EFVM (Fig.07 e 08) foi fator estimulante ao adensamento em toda região. Sua



construção atraiu muitos imigrantes para fins de mão-de-obra, uma vez que a época era ainda escassa a população ao longo do Rio Doce e Rio Piracicaba e, o transporte de passageiros e cargas possibilitou o escoamento de produtos entre vários centros comerciais. Logo, nos arredores de suas estações se deu a formação dos primeiros núcleos populacionais, o que viria a se conformar como município de Coronel Fabriciano.



Figura 07 – Implantação de trecho da EFVM em Coronel Fabriciano/MG.  
Fonte: ACECIVA, 2020.



Figura 08 – Estação de Coronel Fabriciano no centro da cidade em 1975.  
Fonte: Guia Geral das Estradas de Ferro do Brasil, 1960. (Foto: Carlos Lima)

Com o objetivo inicial de promover o escoamento da produção de café do norte de Minas projetou-se o itinerário de Diamantina a Vitória. No entanto, a fim de incorporar áreas de extração de minério de ferro da região de Itabira por consequência da inauguração, em 1937, das instalações da Companhia Siderúrgica Belgo-Mineira em João Monlevade, seu traçado original foi modificado.

Conforma-se dessa forma um eixo estruturador, conforme ilustrado em Fig.08, formado pela ferrovia, os rios Piracicaba e Doce e mais adiante a rodovia BR-381 (FIGUEIREDO, 1994), propiciando a ligação de Minas com o litoral visando o escoamento e a exportação do minério de ferro (COSTA, 1995). Consolidada essa infraestrutura, a Companhia Siderúrgica Belgo-Mineira passou a adquirir grandes extensões de terra no Vale do Rio Doce<sup>8</sup> e assim, demarcando a transição do Vale Verde a conformação da então região do Vale do Aço.

A estrada de ferro, ao correr continuamente em paralelo com o Rio Doce, divide com este o papel de espinha dorsal do Vale de mesmo

<sup>8</sup> Vale do Rio Doce é uma mesorregião geográfica, correspondente ao leste mineiro, geograficamente constituído por um vale composto por duas depressões por onde corre o Rio Doce e abrange a região do Vale do Aço.

nome, transformando seu meio-ambiente original, diversificando e incorporando mercados e produtos, fazendo surgir e consolidando entrepostos comerciais, embriões das atuais áreas urbanas, estabelecendo ao longo do tempo as condições necessárias à produção industrial. (COSTA, 1995, p.52).

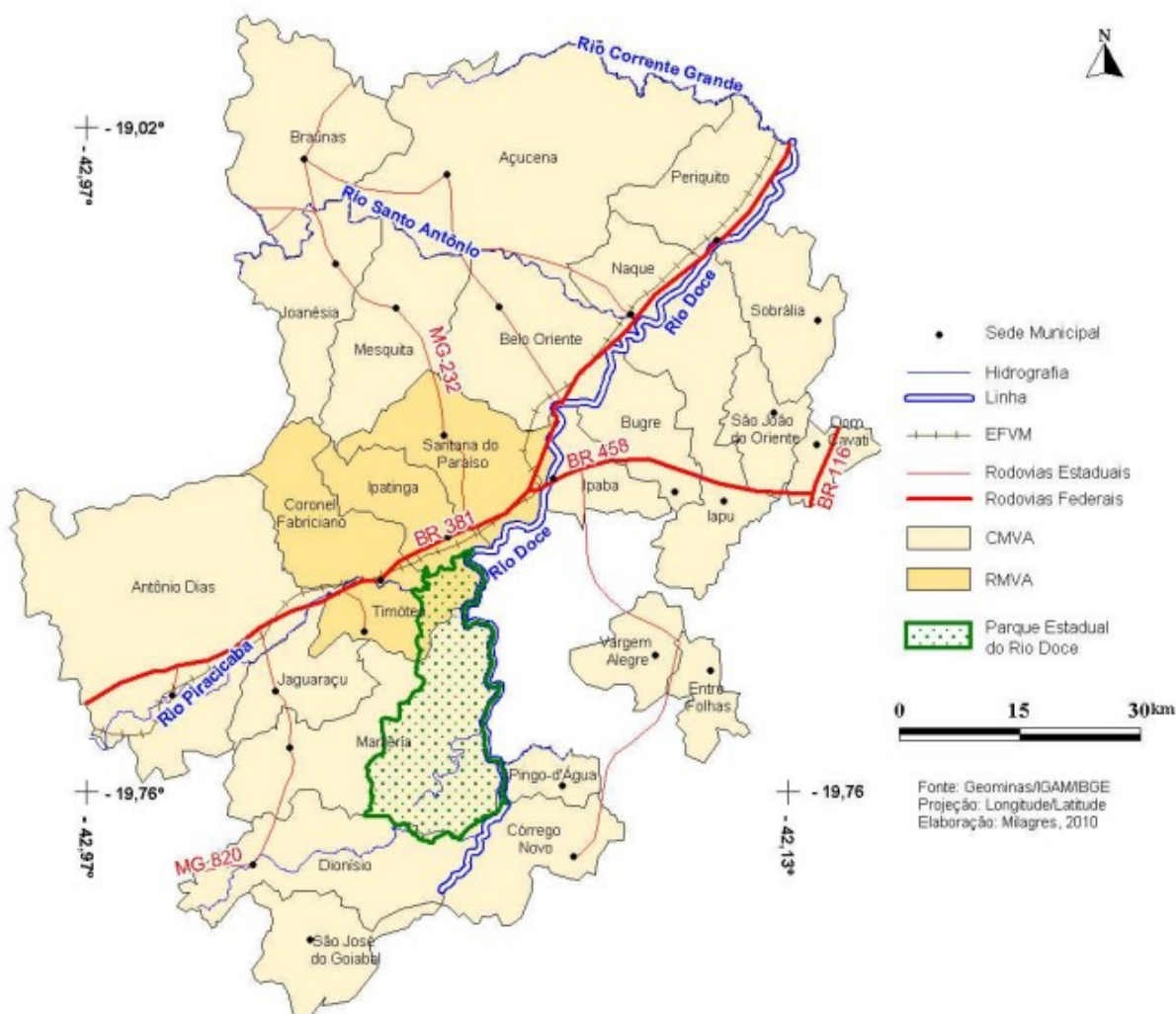


Figura 09 – Estruturação da RMVA e Colar Metropolitano do Vale do Aço.  
Fonte: PDDI, 2014.

A materialidade física do município foi também fator relevante em sua ocupação. Seu relevo predominantemente acidentado possui as maiores elevações ao norte, registrando altitude de 1.260 metros na região da Serra dos Cocais, principal unidade geológica do município onde se estabeleceu sua zona rural com menor adensamento. Por outro lado, ao sul da cidade, onde se registra a altitude mínima de 220 metros no leito do Rio Piracicaba instalou-se a sede do município (Fig. 10 e 11), nas proximidades da EFVM, atrativo este que resultou em maior densidade ocupacional.



Figura 10 e 11 – Sede da Prefeitura Municipal de Coronel Fabriciano/MG.

Fonte: IBGE, 2020.

Primeiro prédio á esquerda e, sede atual á direita.

#### 4.2 DO VALE VERDE AO VALE DO AÇO

Ante a intenção de abastecer o complexo industrial da Belgo-Mineira, com fornecimento de carvão, extensas áreas de Mata Atlântica nativa da bacia do Rio Doce foram desmatadas por toda região do Vale Verde. Conseqüentemente, nos arredores desses núcleos carvoeiros emergiram povoados que, adiante, se transformariam em algumas das cidades que hoje integram o CMVA (Dionísio, Jaguaraçu e São José do Goiabal).

No entorno da Estação denominada de Barra do Calado<sup>9</sup>, inaugurada em 1922 e situada às margens do rio Piracicaba, foram edificadas as primeiras moradias da região (Fig.12) onde se ergueu o centro do município de Coronel Fabriciano, à época ainda distrito de Antônio Dias. O fluxo de cargas no terminal, em princípio, se restringia a encomendas menores e produtos alimentícios até que, em 1936, instalou-se um escritório da companhia Belgo Mineira para fins de gerenciamento da exploração da madeira e produção de carvão vegetal na região. Deste modo, o distrito se destacou como produtor de carvão vegetal e exportador de madeiras nobres, o que culminou na expansão do seu núcleo urbano, com aberturas de ruas e novas construções (BARBOSA, 2010).

<sup>9</sup> Calado era o nome de uma pequena comunidade, situada ao lado de uma das Estações da EFVM, às margens do Rio Piracicaba.



Figura 12 – Rua Coronel Silvino Pereira em Coronel Fabriciano nos anos 30  
Fonte: ACECIVA, 2020.

O crescimento populacional nos arredores da Estação do Calado culminou primeiro na necessidade de alteração do traçado da ferrovia para fora do perímetro urbano e, adiante, em sua desativação em 29 de janeiro de 1979, data da última parada de trem. Demolida em 15 de março de 1982 (Fig.13), no local foi edificado o atual Terminal Rodoviário do município. Atualmente, a RMVA conta com as Estações Mário Carvalho (1947) e Intendente Câmara (1960), situadas nos atuais municípios de Timóteo e Ipatinga respectivamente.



Figura 13 – Demolição da velha estação em 1982.  
Fonte: ACECIVA, 2020.

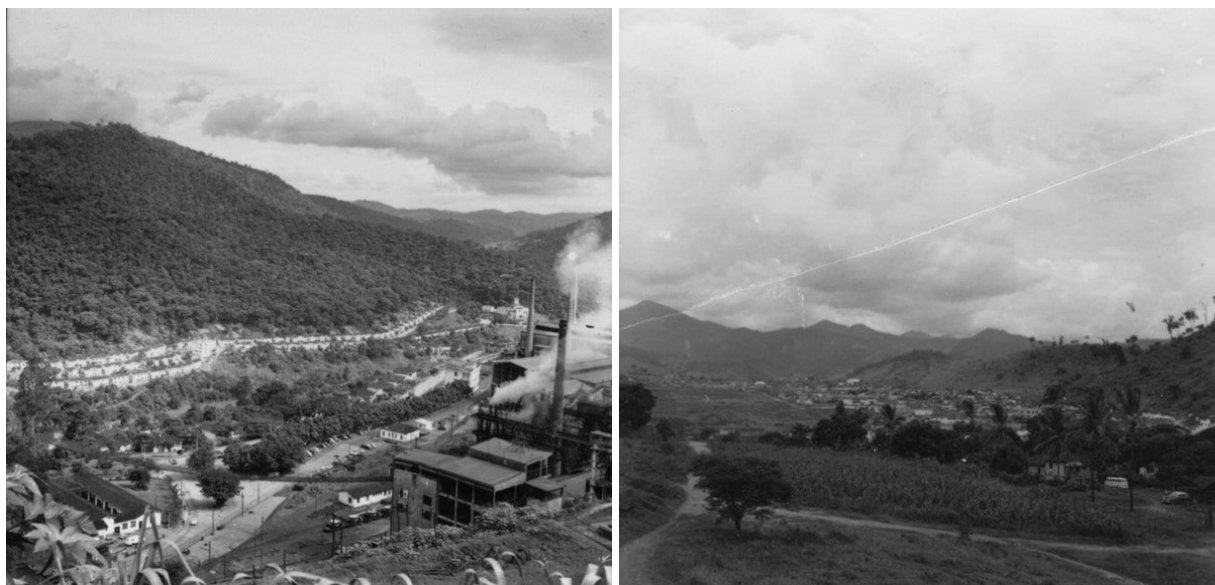
A implantação dos primeiros complexos industriais foi condição propulsora responsável por acelerar a ocupação urbana da região (PDDI, 2014), destacando-se inicialmente a Companhia Siderúrgica Belgo-Mineira, no município. “Até a década de 1960, Coronel Fabriciano se desenvolveu como núcleo urbano a partir da construção

da ferrovia EFVM, que tornou o município um entreposto comercial da região” (CALDEIRA, 2018. p.29).

#### 4.3 DO VALE DO AÇO: SIDERÚRGICAS

O município de Coronel Fabriciano, emancipado de Antônio Dias em 1948, experienciou a implantação das siderúrgicas ACESITA e USIMINAS em seus então distritos de Timóteo e Ipatinga. Estes exibiram intenso processo de urbanização e industrialização e, conseqüentemente, grande crescimento populacional e econômico culminando em suas emancipações em 1964. Na ocasião, as companhias passaram a pertencer a estes municípios, respectivamente, fator preponderante no que concerne a configuração física atual, ocupação da região e implantação de infraestrutura básica como suporte a população.

A fundação da ACESITA (Fig.14 e 15) no distrito de Timóteo, em 1944, tinha como objetivo a construção de uma usina siderúrgica para produzir aços especiais com autossuficiência em matérias-primas e energia (BAER, 1976). A área elegida para sua implantação situa-se numa extensa planície da região, conhecida como Fazenda Angelina, de propriedade do farmacêutico Raimundo Alves Carvalho (QUECINI, 2007), às margens do Rio Piracicaba, nas proximidades da sede de Coronel Fabriciano.



Figuras 14 e 15 – Vistas da Siderúrgica Belgo Mineira em Cel. Fabriciano (1967).  
Fonte: IBGE, 2020.

Destarte, o processo de urbanização intensificou-se em Coronel Fabriciano, com a atratividade de grandes contingentes de mão-de-obra visando oportunidades de trabalho, fato legitimado ainda pela abertura de vias e novas edificações a fim de absorver serviços de escritórios, ambulatórios, residências e escolas para os funcionários, templos religiosos, entre outros. Neste contexto, datam desta época a instalação do primeiro hospital da região, Hospital Siderúrgica (Fig.16), inaugurado em 1938, a Casa de Saúde Nossa Senhora do Carmo (Fig.17), o Colégio Angélica (Fig. 18 e 19) fundado pelo arcebispo de Mariana Dom Helvécio Gomes de Oliveira em 1950, a Igreja Matriz São Sebastião (Fig.20 e 21), primeira instituição religiosa, inaugurada em 1949 e, a Universidade Católica de Minas Gerais (Fig.22 e 23), primeira escola de nível técnico e superior da atual RMVA.



Figura 16 - Hospital Siderúrgica: Coronel Fabriciano/MG (1936).  
Fonte: IBGE, 2020.



Figura 17 - [Casa de Saúde] Nossa Sra. do Carmo: Coronel Fabriciano/MG (1960).  
Fonte: IBGE, 2020.



Figuras 18 e 19 - Colégio Angélica: Coronel Fabriciano/MG (1950).  
Fonte: IBGE, 2020.



Figura 20 e 21 - Igreja Matriz de São Sebastião: Coronel Fabriciano/MG (1948).  
Fonte: IBGE, 2020.



Figura 22 e 23 - Universidade Católica de Minas Gerais: Coronel Fabriciano/MG (1958).  
Fonte: IBGE, 2020.

Em um segundo momento, no final da década de 1950, iniciou-se a implantação da USIMINAS no distrito de Ipatinga, com a elaboração do plano urbanístico (Fig. 24) pelo arquiteto mineiro Raphael Hardy Filho<sup>10</sup>, reforçando o processo de industrialização e urbanização da região. Para instalação da mesma foram adquiridos

<sup>10</sup> Raphael Hardy Filho nasceu em Viçosa/MG, em 1917, e faleceu em 2005, em Belo Horizonte. Desenvolveu diversas propostas para a capital mineira e cidades do interior do Estado. Formado pela primeira turma da Escola de Arquitetura da Universidade Federal de Minas Gerais (UFMG), onde mais tarde se tornaria professor e diretor, é considerado como um dos precursores da arquitetura modernista no Brasil. Destaca-se, dentre suas diversas obras, a elaboração do primeiro plano urbanístico da atual cidade de Ipatinga, então chamada de Vila Operária, projetada em 1958 para servir de moradia aos trabalhadores da Usiminas.

aproximadamente 3.000ha de terras da Companhia Siderúrgica Belgo Mineira, no município de Coronel Fabriciano, também próximo às margens do Rio Piracicaba (USIMINAS,1976). O local mostrava-se privilegiado pela proximidade com o sistema rodoviário e ferroviário, além da disponibilidade de terra a baixo custo. No entanto, a siderúrgica enfrentou dois grandes problemas operacionais em seu processo de instalação: a falta de mão-de-obra qualificada e de infraestrutura local para abrigar a população que constituía força motriz necessária a sua construção e funcionamento (MENDONÇA, 2006).

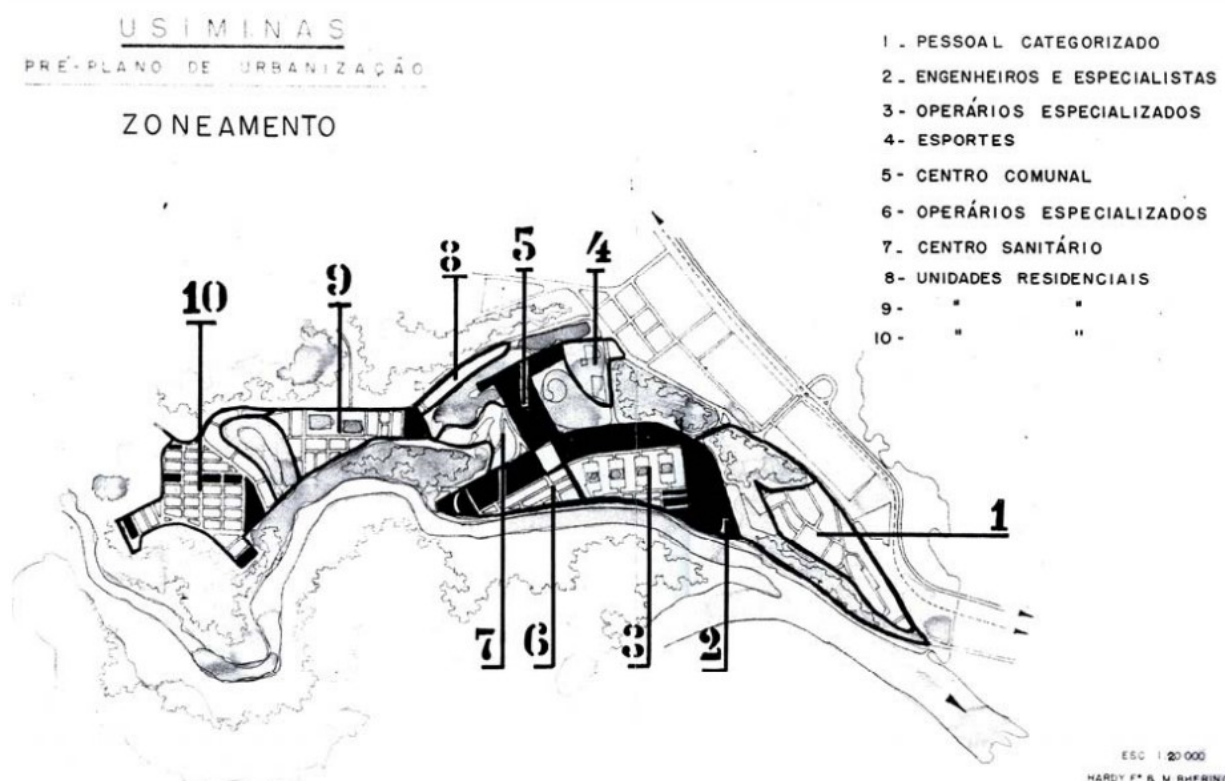


Figura 24 – Planta de zoneamento do distrito de Ipatinga.  
Fonte: USIMINAS, 1958.

Nos distritos de Timóteo e Ipatinga, na ocasião de suas instalações, ambas as empresas se incumbiram da construção de conjuntos residenciais destinados à habitação de seus funcionários em vilas operárias conformando assim os primeiros bairros. Além da infraestrutura de moradia, investiram ainda em equipamentos básicos como escolas, clubes, supermercados, hospitais, etc. Cada um dos bairros foi concebido com os equipamentos de comércio, serviço, lazer e a habitação



(MENDONÇA, 2006), conforme plano urbanístico estruturado a partir de preceitos modernistas preconizados á época pela Carta de Atenas<sup>11</sup>.

Os bairros criados pelas siderúrgicas foram insuficientes para atender à demanda por moradia. Foram produzidos, de um lado, espaços com total infraestrutura urbana e equipamentos coletivos, principalmente, nas áreas das duas cidades que foram construídas para abrigar os funcionários das empresas, e de outro, espaços improvisados que abrigavam pessoas atraídas pelo progresso da região e que não trabalhavam diretamente para as siderúrgicas, principalmente, em Coronel Fabriciano e em áreas fora dos bairros operários de Ipatinga. (PDDI, 2014, p.99).

A instalação das siderúrgicas na RMVA foi apregoada como uma relação harmônica entre as cidades e os complexos industriais considerando ganhos e custos, numa condição de equivalência em que nenhuma das partes seria violada, uma vez que parte da lucratividade seria revertida em oportunidades de trabalho à população e implantação de infraestrutura, no entanto, na prática verificam-se incoerências.

As indústrias asseguraram um crescimento econômico significativo para a região, mas a rápida concentração populacional produziu uma ocupação inadequada do espaço urbano. O rápido processo de urbanização provocou uma série de problemas, tanto de ordem socioeconômico, quanto de ordem físico-urbanística, margeando desde o surgimento de favelas até a carência de equipamentos e serviços urbanos, principalmente, para a população de menor poder aquisitivo. (PDDI, 2014, p.98 e 99).

Com a emancipação dos distritos em 1964, apesar de perder as áreas correspondentes aos complexos industriais, Coronel Fabriciano continuou a apresentar um crescimento populacional em decorrência da atividade das empresas nas cidades vizinhas e, a partir de então, o comércio e prestação de serviços se revelaram as principais fontes econômicas do município (Fig.25) que passou a ser reconhecido ainda como cidade-dormitório, por situar as moradias e estadias dos trabalhadores de toda região, ou seja, além de assumir demandas de comércio e serviços excedentes decorrentes do crescimento populacional, abrigava o excedente migratório que não era absorvido pela atividade industrial (FIGUEIREDO, 1994). Em contraposição, como já exposto, este crescimento deu-se á época sem projetos específicos de urbanização, via ocupação espontânea, sobretudo nas áreas do Centro, bairros Melo Viana, Nazaré e Nossa Senhora do Carmo.

---

<sup>11</sup> A Carta de Atenas (1933) foi um documento que representou a forma de pensar as cidades pelos urbanistas europeus do início do século XX. Considerava que as novas cidades industriais deveriam ser estruturadas a partir de quatro diretrizes: habitação, trabalho, lazer e circulação.

Enquanto Ipatinga e Timóteo se desenvolveram beneficiadas pela riqueza produzida por seus parques industriais, Coronel Fabriciano e Santana do Paraíso cresceram de forma descontrolada - devido à falta de ação dos governos locais sobre a ocupação do território – provocada pela demanda por moradia e pela terra mais barata comparada às duas cidades industriais. (CALDEIRA, 2018. p.14)



Figura 25 – Primeira loja das Óticas Maria José (1961).

Fonte: ACECIVA, 2020.

Cedida pelo Prof. Amir José de Melo

Diante da consolidação da industrialização em Timóteo e Ipatinga, coube a Coronel Fabriciano o desenvolvimento de atividades terciárias, que além de centro de prestação de serviço, detinha a mais importante rede comercial da região, na década de 1970 (PINHEIRO, 1974). As cidades continuaram a apresentar ainda altos índices de crescimento populacional até a década de 1980, ratificando a condição da industrialização como fator indutor ao adensamento, conforme demonstrado em Tab.02 a seguir, crescimento este desacelerado de modo significativo apenas na década seguinte.

| Município                 | 1950/1960 | 1960/1970 | 1970/1980 | 1980/1990 | 1990/2000 | 2000/2010 |
|---------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| <b>Coronel Fabriciano</b> | 8,04      | 9,27      | 6,29      | 1,32      | 1,21      | 0,63      |
| <b>Timóteo</b>            | 6,86      | 3,63      | 4,44      | 1,29      | 2,29      | 1,27      |
| <b>Ipatinga</b>           | 13,58     | 18,04     | 12,12     | 1,66      | 1,86      | 1,19      |

Tabela 02 – Taxa Média de Crescimento Anual da População da RMVA (%).

Fonte: CALDEIRA, 2018.

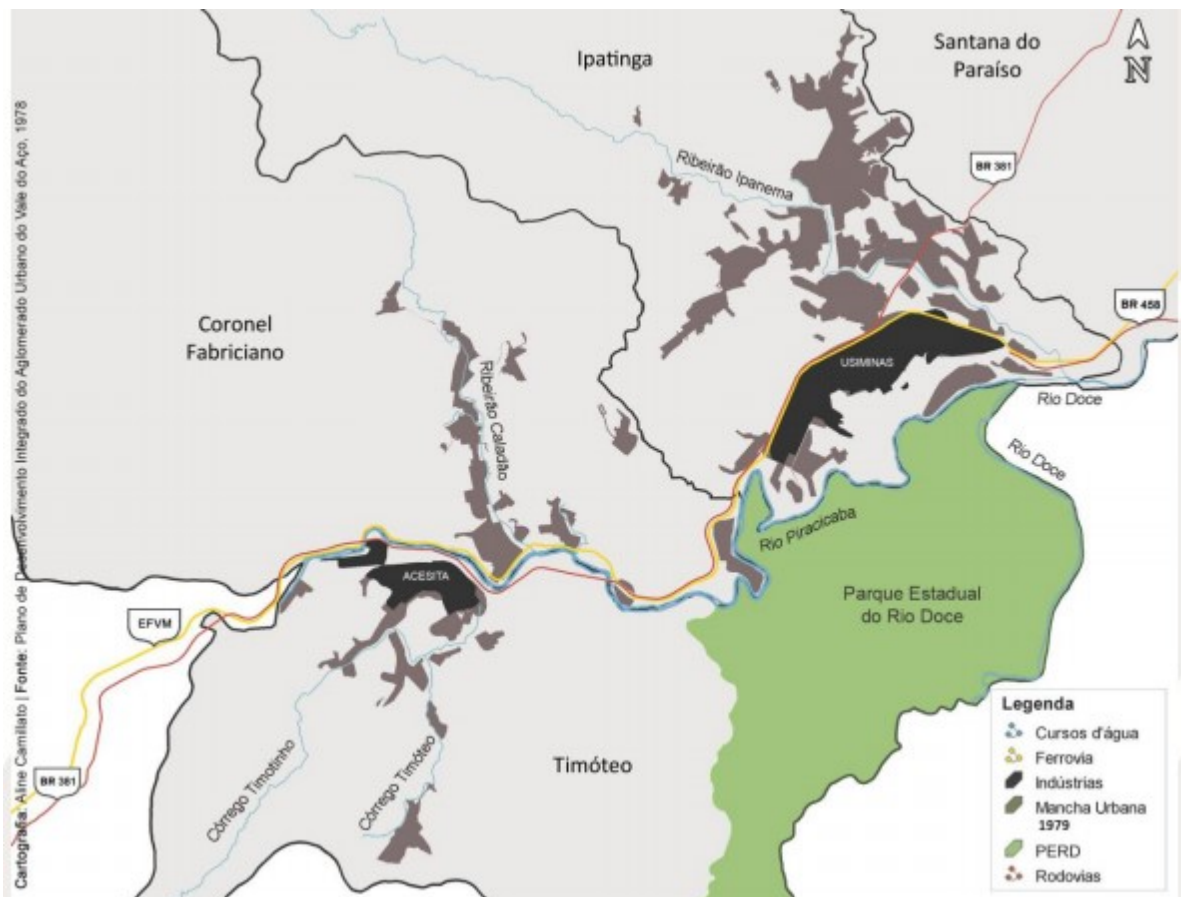


Figura 26 – Mapa Aglomerado Urbano do Vale do Aço.  
Fonte: Eixo de Ordenamento Territorial (PPDI, 2014)

Segundo dados do IBGE (2010) apenas 36.3% dos domicílios urbanos do município gozam de vias públicas com urbanização adequada (presença de bueiro, calçada, pavimentação e meio-fio) (Tab.03), é ainda “o município que possui o maior número de aglomerados subnormais<sup>12</sup> da RMVA, em um total de 20.” (CALDEIRA, 2018. p.35) fator este que revela que o conturbado modelo capitalista de ocupação do espaço, cuja carência de controle persevera ainda ao longo dos anos.

<sup>12</sup> Aglomerado Subnormal é uma forma de ocupação irregular de terrenos de propriedade alheia – públicos ou privados – para fins de habitação em áreas urbanas e, em geral, caracterizados por um padrão urbanístico irregular, carência de serviços públicos essenciais e localização em áreas com restrição à ocupação. Segundo o IBGE (2010), são critérios que identificam um aglomerado subnormal: (1) conjunto de, no mínimo, 51 unidades habitacionais; (2) ocupação ilegal da terra; (3) possuir ao menos uma das seguintes características: urbanização fora dos padrões vigentes, como ruas estreitas ou irregulares, lotes de tamanhos e formas desiguais e construções irregulares; precariedade de serviços públicos essenciais, como energia elétrica, coleta de lixo, redes de água e esgoto.

| TERRITÓRIO E AMBIENTE                 |                               |
|---------------------------------------|-------------------------------|
| Área da unidade territorial [2019]    | <b>221,252 km<sup>2</sup></b> |
| Esgotamento sanitário adequado [2010] | <b>87,5 %</b>                 |
| Arborização de vias públicas [2010]   | <b>70,8 %</b>                 |
| Urbanização de vias públicas [2010]   | <b>36,3 %</b>                 |
| Bioma [2019]                          | <b>Mata Atlântica</b>         |

Tabela 03 - Infraestrutura disponível em Coronel Fabriciano/MG.  
Fonte IBGE, 2010.

Acesso em 29/11/2020 <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/mg/coronel-fabriciano/panorama>

#### 4.4 DA REGIÃO METROPOLITANA DO VALE DO AÇO

No Brasil, a questão metropolitana foi introduzida enquanto política pública de ação governamental ainda durante o governo militar pela Constituição Federal (BRASIL, 1967) e sua Emenda Constitucional (BRASIL, 1969), conforme segue, respectivamente:

Art. 157, § 10 - A União, mediante lei complementar, poderá estabelecer regiões metropolitanas, constituídas por Municípios que, independentemente de sua vinculação administrativa, integrem a mesma comunidade sócio-econômica, visando à realização de serviços de interesse comum. (BRASIL, 1967).

Art. 164 - A União, mediante lei complementar, poderá para a realização de serviços comuns, estabelecer regiões metropolitanas, constituídas por municípios que, independentemente de sua vinculação administrativa, façam parte da mesma comunidade sócioeconômica. (BRASIL, 1969).

Assim, houve a institucionalização das primeiras regiões metropolitanas, unidades de gestão e planejamento supramunicipal baseada nos estados. Entretanto, em um primeiro momento, com intenso controle do governo federal que “através de órgãos federais que atuavam no âmbito urbano, estabelecia as diretrizes de planejamento e definia as linhas de investimentos de recursos públicos nas regiões metropolitanas” (AZEVEDO; MARES GUIA, 2004).

Considera-se Região Metropolitana o agrupamento de municípios limítrofes que assumam destacada expressão nacional, em razão de elevada densidade demográfica, significativa conurbação e de funções urbanas e regionais com alto grau de diversidade, especialização e integração socioeconômica, exigindo planejamento integrado e ação conjunta permanente dos entes públicos nela atuantes. (FREITAS, 2012, p. 50)

Em 1988, a promulgação da Constituição Federal (BRASIL, 1988) transferiu aos Estados a competência da institucionalização de suas unidades regionais admitindo ainda outras categorias de organização com o objetivo de integrar a organização, o planejamento e a execução de funções públicas de interesse comum dos municípios integrantes.

Art. 25, § 3º - Os Estados poderão, mediante lei complementar, instituir regiões metropolitanas, aglomerações urbanas e microrregiões, constituídas por agrupamentos de municípios limítrofes, para integrar a organização, o planejamento e a execução de funções públicas de interesse comum. (BRASIL, 1988).

Ao considerar a formação histórica da RMVA, é relevante ressaltar que “as relações estabelecidas entre as populações destes municípios produziu uma organização do território que levou a uma integração de suas fronteiras e a uma troca de atividades cotidianas, seja morar, trabalhar, estudar, divertir-se” (PDDI, 2014, p.42) e, neste contexto, o município de Coronel Fabriciano é reconhecido como cidade mãe.

As atividades econômicas funcionaram como elemento indutor do crescimento populacional e urbano, gerando complementaridade e interdependência funcional, que aproximaram os municípios de Coronel Fabriciano, Ipatinga e Timóteo, de modo a funcionarem quase como um conjunto único. (BARBOSA, 2010, p.53)

A instalação da EFVM como suporte a implantação da Companhia Belgo-Mineira em João Monlevade e, sequencialmente, a implantação das siderúrgicas ACESITA e USIMINAS e suas vilas operárias, contribuíram para acelerar o processo de desmatamento, industrialização e urbanização do então Vale Verde. Além das alterações no meio físico, dinamizaram e orientaram a ocupação e organização espacial da região, sua reestruturação social, ambiental e econômica, fator este de grande relevância que rebatizou a região como Vale do Aço<sup>13</sup>.

O Aglomerado Urbano do Vale do Aço<sup>14</sup>, no final da década de 1990 consolidou-se como a segunda região metropolitana do Estado de Minas Gerais<sup>15</sup>. Diante do

---

<sup>13</sup> Santana do Paraíso figurou como último município a integrar a RMVA, emancipado de Mesquita apenas em 1992, exibe um processo acelerado de urbanização desde então, principalmente nas áreas confrontantes com o município de Ipatinga com intuito de usufruir da infraestrutura de serviços deste município.

<sup>14</sup> O PDI do Aglomerado Urbano do Vale do Aço, estudo desenvolvido pela Fundação João Pinheiro, no final da década de 1970, aponta a perspectiva de que o Aglomerado Urbano, formado por Coronel Fabriciano, Ipatinga e Timóteo, tornar-se-ia uma área mais abrangente, agregando outros municípios localizados ao longo do eixo da BR-381, sentido Governador Valadares.

<sup>15</sup> A primeira Região Metropolitana do Estado de Minas Gerais é a Região Metropolitana de Belo Horizonte (RMBH), instituída em 1973.

processo de conurbação e, conseqüentemente, da interdependência funcional e complementaridade entre os municípios, ressaltou-se a necessidade do planejamento urbano integrado culminando na instituição da RMVA, instituída pela Lei Complementar Nº51, promulgada em 30 de dezembro de 1998, “dispõe sobre sua organização e funções e dá outras providências” (MINAS GERAIS, 1998).

## 5 REGULAÇÃO URBANA

### 5.1 LEGISLAÇÕES URBANÍSTICAS

As legislações urbanísticas aqui nesta pesquisa são compreendidas analiticamente como dimensão do plano concebido, carregadas de intencionalidades que visam promover a redução das desigualdades social no território urbano. O Estado, considerando as demandas apontadas pelos agentes sociais, se revela nesta conjuntura como dominante na medida em que, diante das divergências e interesses distintos, julga as ações prioritárias e legisla em prol dessas, portanto se revela não neutro.

Numa tentativa de orientar a organização das variáveis do espaço social, as legislações urbanísticas correspondem à dimensão do espaço concebido tal qual proposto por Lefebvre (2000, p.66) como “aquele dos cientistas, dos planejadores, dos urbanistas, dos tecnocratas “retalhadores” e “agenciadores”, próximos da cientificidade, identificando o vivido e o percebido ao concebido”.

Consolidam-se como uma compilação de leis, decretos e ainda outros instrumentos, elaborados com intuito de regular e disciplinar o ordenamento do território a fim de proporcionar condições de isonomia à população e, que o mesmo cumpra suas funções com excelência.

São, pois, normas do direito urbanístico todas as que tenham por objeto disciplinar o planejamento urbano, o uso e a ocupação do solo urbano, as áreas de interesse especial (como a execução das urbanizações, o disciplinamento dos bens urbanísticos naturais e culturais), a ordenação urbanística da atividade edilícia e a utilização dos instrumentos de intervenção urbanística. (SILVA, 2010. p.38)

Ao ajuizar que as legislações urbanísticas orientam e interferem nas práticas sociais de apropriação e dominação do espaço, induzindo a ações conforme uma lógica determinada pode-se concluir que intervém, conseqüentemente, na conformação do espaço social produzindo resultantes coerentes ou não com suas intenções iniciais. Isto porque há de se considerar que sua proposição e aprovação, por mais adequada, justa e equilibrada que se proponha a ser, não assegura seu cumprimento uma vez que há práticas sociais a partir de relações veladas, clandestinas e reprimidas resultado de possíveis transgressões.

Uma teia invisível e silenciosa se estende sobre o território da cidade: a legislação urbana, coleção de leis, decretos e normas que regulam o uso e ocupação da terra urbana. Mais do que definir formas de apropriação do espaço permitidas ou proibidas, mais do que

efetivamente regular o desenvolvimento de cidade, a legislação urbana atua como linha demarcatória, estabelecendo fronteiras de poder. Na verdade, a legalidade urbana organiza e classifica territórios urbanos, conferindo significados e legitimidade para o modo de vida e micropolítica dos grupos mais envolvidos na formulação dos instrumentos legais. Por outro lado, a legislação discrimina agenciamentos espaciais e sociais distintos do padrão sancionado pela lei. Assim, a legislação atua como um forte paradigma político-cultural, mesmo quando fracassa na determinação, na configuração final da cidade. (ROLNIK, 1999, p.1)

A imprevisibilidade das práticas sociais confere ao espaço certa autonomia, sendo este resultado e condição dos processos sociais, “o espaço embora submetido à lei da totalidade, dispõe de uma certa autonomia que se manifesta por meio de leis próprias, específicas de sua própria evolução” (SANTOS, 1978, p.145), uma vez que cada sujeito enquanto produtor desse espaço, atua numa dimensão física e simbólica que lhe é singular, com perspectivas próprias, num processo de territorialização a fim de produzir condições satisfatórias a sua vida cotidiana, com sentido de pertencimento.

Gerar (produzir) um espaço social apropriado, no qual a sociedade geradora toma forma apresentando-se e representando, apesar de não coincidir com ela e mesmo que seu espaço seja tanto sua queda quanto seu berço, isso não se realiza num dia. Trata-se de um processo. (LEFEBVRE, 2000, p.60).

Para análise dessas questões, assume-se a concepção de que o estudo do território é essencial para a compreensão das práticas sociais, culturais, políticas e simbólicas e, portanto, relevante na proposição de ações e intervenções técnicas que orientem a concepção dos projetos espaciais, desde propostas arquitetônicas ou urbanas, quanto sua regulamentação via legislações urbanísticas, que apontam em seus discursos uma sociedade equitativa e espacialmente qualitativa.

É indispensável compreender também a cronologia das legislações urbanísticas, considerando que as revisões ao longo dos tempos estão diretamente relacionadas às relações e interesses sociais em evidência, aos recursos disponíveis e, as intenções de manutenção ou produção de novas territorialidades. Os prazos de elaboração dos estudos base para essas revisões, assim como o quantitativo de profissionais envolvidos corrobora a complexidade das questões examinadas assim como a interdisciplinaridade técnica.



## 5.2 MARCO REGULATÓRIO EM ESFERAS FEDERAL E ESTADUAL

Importa aqui apresentar brevemente a Constituição da República Federativa do Brasil que atribui aos municípios a competência de “promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano” (BRASIL, 1988, Art.30, VIII). Promulgada em 5 de outubro de 1988, anuncia em seu preâmbulo:

Nós, representantes do povo brasileiro, reunidos em Assembléia Nacional Constituinte para instituir um Estado Democrático, destinado a assegurar o exercício dos direitos sociais e individuais, a liberdade, a segurança, o bem-estar, o desenvolvimento, a igualdade e a justiça como valores supremos de uma sociedade fraterna, pluralista e sem preconceitos, fundada na harmonia social e comprometida, na ordem interna e internacional, com a solução pacífica das controvérsias, promulgamos, sob a proteção de Deus, a seguinte CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL. (BRASIL, 1988).

Em seu Capítulo II, DA POLÍTICA URBANA, os artigos 182 e 183 (BRASIL, 1988) configuram um marco da disciplina jurídica uma vez que estabelecem as diretrizes para a política urbana nacional cujo objetivo corresponde ao ordenamento e desenvolvimento das funções sociais da cidade.

Como instrumento de regulação do desenvolvimento e expansão urbana, estabelece a obrigatoriedade da elaboração dos Planos Diretores para as cidades com mais de 20 (vinte) mil habitantes, a justa e prévia indenização aos casos de desapropriação de imóveis, a incidência de impostos progressivos no tempo, parcelamento ou edificação compulsórios á imóveis subutilizados, ou seja, aqueles que não apresentam aproveitamento adequado considerando as expectativas previstas em leis. Institui ainda condições para usucapião daqueles que detém a posse de áreas por um período mínimo de cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, exclusivamente para sua moradia ou de sua família, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

Garantiu ainda o acesso a moradia como um direito social fundamental<sup>16</sup>, entretanto, é notável ainda no município de Coronel Fabriciano a recorrência da autoconstrução ou construções sem assistência técnica por grande parte da população, resultando em edificações e moradias precárias, com compartimentações inaquedas

---

<sup>16</sup> Emenda Constitucional Nº26, datada em 14 de fevereiro de 2000: Art.6 “São direitos sociais a educação, a saúde, o trabalho, a moradia, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição.”

ao uso, insalubridade, problemas construtivos, de acesso, segurança, falta de infraestrutura adequada e irregularidades.

Em complementação, a Lei 10.257 datada em 10 de Julho de 2001, denominada de Estatuto das Cidades<sup>17</sup>, foi sancionada com o objetivo de regulamentar os artigos supra citados, estabelecendo “normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental” (BRASIL, 2001), para tanto estabelece uma série de instrumentos visando a democratização das cidades.

Ao citar como diretriz geral, o “planejamento do desenvolvimento das cidades, da distribuição espacial da população e das atividades econômicas do Município e do território sob sua área de influência, de modo a evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano e seus efeitos negativos sobre o meio ambiente” (BRASIL, 2001) ratifica o papel de influência do Estado sobre as conformações espaciais as quais constituem a base para a instalação de uma população e, conseqüentemente as responsabilidades inerentes à produção de um determinado território.

Os indivíduos ou grupos ocupam pontos no espaço e se distribuem de acordo com modelos que podem ser aleatórios, regulares ou concentrados. São, em parte, respostas possíveis ao fator distância e ao seu complemento, a acessibilidade. Sendo que a distância pode ser apreendida em termos espaciais (distância física ou geográfica), temporais, psicológicos ou econômicos. (RAFFESTIN, 1993. p.150)

Destacamos aqui entre os instrumentos de política urbana e habitacional a assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos, uma vez que o acesso a profissionais técnicos é fator preponderante para garantir a legalidade do plano do concebido. Regulamentada com a promulgação da Lei Nº11.888, de 24 de dezembro de 2008, “assegura às famílias de baixa renda assistência técnica pública e gratuita para o projeto e a construção de habitação de interesse social” (BRASIL, 2008).

No entanto, são muitos os desafios para a implantação dos serviços de assistência técnica que vão desde o reconhecimento do direito pela população, via divulgação da legislação, até sua efetivação prática via capacitação dos órgãos

---

<sup>17</sup> A aprovação da lei federal em 2001 foi em grande medida resultado de um amplo processo nacional de mobilização sociopolítica clamando pela promoção de reforma urbana no Brasil. O Estatuto da Cidade regulamentou o capítulo original sobre política urbana que tinha sido aprovado pela Constituição Federal de 1988, capítulo esse que também tinha sido precedido por uma mobilização sociopolítica sem precedentes, e que se manifestou especialmente por meio da Emenda Popular pela Reforma Urbana. (FERNANDES, 2013. p.214)

públicos e prefeituras, incorporação dos serviços nos planos municipais de habitação, cadastramento e remuneração de profissionais habilitados, entre outros aspectos. Assim, o processo de construção se revela excludente desde a etapa inicial de concepção, do plano do concebido.

### 5.3 MARCO REGULATÓRIO EM ESFERA MUNICIPAL

Considerando o histórico das leis urbanísticas (Fig. 27) promulgadas nos municípios integrantes da RMVA e suas trajetórias, além de marcos regulatórios aproximados, é possível elencar correlações temporais, de conteúdo e ações replicadas entre os mesmos que, apesar de grande integração, apresentam condições físico-espaciais, econômicas, socioambientais, entre outras distintas.

|      |                                  |                             |
|------|----------------------------------|-----------------------------|
| 1964 | EMANCIPAÇÃO TIMÓTEO / IPATINGA   |                             |
| 1967 | Parcelamento                     | Lei Nº1.056 de 22/05/1967   |
| 1973 | Código de Obras                  | Lei Nº 419 de 19/02/1973    |
|      | Código de Obras                  | Lei Nº 1.340                |
| 1976 | Parcelamento (2)                 | Lei Nº 1.476 de 22/09/1976  |
| 1979 | PARCELAMENTO FEDERAL             | Lei Nº 6.766 de 19/12/1979  |
| 1980 | Código de Obras                  | Lei Nº 736 de 16/12/1980    |
| 1985 | Legalização                      | Lei Nº 1.909 de 20/11/1985  |
| 1988 | CONSTITUIÇÃO FEDERAL             | de 05/10/1988               |
|      | Parcelamento (Bairros Populares) | Lei Nº 2.101 de 26/12/1988  |
| 1992 | Parcelamento (4)                 | Lei Nº 2.346 de 26/08/1992  |
| 1995 | Código de Obras                  | Lei Nº 2.524 de 18/06/1995  |
| 1997 | Parcelamento                     | Lei Nº 118 de 10/11/1997    |
| 1998 | Código de Obras (2)              | Lei Nº 1.616                |
|      | Código de Obras (2)              | Lei Nº 2.723 de 31/03/1998  |
| 1999 | Código de Obras                  | Lei Nº 178 de 10/12/1999    |
| 2001 | ESTATUTO DAS CIDADES             | Lei Nº 10.257 de 10/07/2001 |
| 2004 | Código de Obras (3)              | Lei Nº 2.103                |
|      | Plano Diretor                    | Lei Nº 2.500 de 05/05/2004  |
| 2006 | Plano Diretor                    | Lei Nº 359 de 02/10/2006    |
| 2009 | Código de Obras (4)              | Lei Nº 2.575                |
| 2010 | TAC                              |                             |
| 2011 | Decreto LPOUS                    | Nº 4.174                    |
|      | Plano Diretor (2)                | Lei Nº 547 de 10/01/2011    |
| 2012 | Plano Diretor                    | Lei Nº 3.759 de 27/12/2012  |
|      | TAC Complementar                 |                             |
| 2013 | PDDI RMVA                        | Em fase de aprovação ALMG   |
| 2014 | Plano Diretor                    | Lei Nº 3.350 de 12/06/2014  |
|      | Regularização                    | Lei Nº 3.390 de 13/10/2014  |
|      | LPOUS                            | Lei Nº 3.408 de 27/11/2014  |
| 2016 | LPOUS (2)                        | Lei Nº 3.627 de 25/08/2016  |
| 2017 | Regularização                    | Lei Nº 4.111 de 10/04/2017  |
|      | ARI                              | Lei Nº 4.109 de 10/04/2017  |
|      | Regularização (Balanço)          | Lei Nº 6.179 de 21/11/2017  |
|      | Parcelamento (2)                 | Lei Nº 895 de 13/11/2017    |
|      | Regularização                    | Lei Nº 890 de 05/10/2017    |
| 2018 | Regularização (2)                | Lei Nº 3.865 de 02/10/2018  |
|      | Plano de Mobilidade              | Lei Nº 4.166 de 17/01/2018  |
| 2019 | Plano Diretor (2)                | Lei Nº 4.290 de 20/12/2019  |
|      | Regularização (2 após PD)        | Lei Nº 4.245 de 09/07/2019  |
| 2020 | LPOUS                            | Lei Nº 4.298 de 18/03/2020  |
|      | Código de Obras (3)              | Lei Nº 4.299 de 25/03/2020  |

■ Coronel Fabriciano  
■ Ipatinga  
■ Timóteo  
■ Santana Do Paraíso  
■ Outros

Figura 27 – Linha do tempo legislativa e eventos associados à RMVA.  
 Fonte: Elaborado pela autora.

| HISTÓRICO DE LEGISLAÇÕES NO MUNICÍPIO DE CORONEL FABRICIANO |   |   |
|---|---|---|
| LEI   | PREÂMBULO   | PRINCIPAIS DIRETRIZES   |
| <b>Lei 1.056</b><br>22/05/1967                              | "Que regulamenta a aprovação de planos de loteamento no município e dá outras providências".  | - obrigatoriedade da aprovação de projeto;<br>- execução de infraestrutura mínima;<br>- definição de áreas de utilidade pública.<br>- condições menos restritivas para Vilas Operárias                |
| <b>Lei 1.476</b><br>22/09/1976                              | "Dispõe sobre alteração da Lei N°1.056, de 22/05/67, nos artigos que mencionam".  | - revisões no texto;<br>- acréscimo no percentual de lotes a serem hipotecados, em cada quarteirão a ser alienado.  |
| <b>Lei 6.766</b><br>19/12/1979                              | "Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências".  |   |
| <b>Lei 1.340</b><br>1973                                    | Citada pela Lei 2.346/1992 como Código de Obras, no entanto, em busca realizada nos arquivos do município e junto a Câmara Municipal não foi encontrado registros da mesma. Através de relatos de profissionais atuantes no município á época, presume-se que a referência seja ao Código de Obras do emancipado distrito de Ipatinga que, era tido como referencial.   |   |
| <b>Lei 1.909</b><br>20/11/1985                              | "Dispõe sobre a Cessão de Áreas Urbanas para regularização de situação relativamente á Propriedade Imobiliária Urbana e dá outras providências".  | - posse comprovada pelo período mínimo de 10 (dez) anos<br>- regularização é deferida via pagamento de taxa, calculada por m <sup>2</sup> (metro quadrado)  |
| <b>CF 1988</b><br>05/10/1988                                | Nós, representantes do povo brasileiro, reunidos em Assembléia Nacional Constituinte para instituir um Estado Democrático, destinado a assegurar o exercício dos direitos sociais e individuais, a liberdade, a segurança, o bem-estar, o desenvolvimento, a igualdade e a justiça como valores supremos de uma sociedade fraterna, pluralista e sem preconceitos, fundada na harmonia social e comprometida, na ordem interna e internacional, com a solução pacífica das controvérsias, promulgamos, sob a proteção de Deus, a seguinte CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL. |   |
| <b>Lei 2.101</b><br>26/12/1988                              | "Dispõe sobre a aprovação de projetos de loteamento de bairros populares no município e dá outras providências".  | - facilitar a construção de moradias aos usuários de baixa e média renda.<br>- autoriza a aprovação de parcelamentos em seções a fim de facilitar a implantação dos mesmos.                           |
| <b>Lei 2.346</b><br>26/08/1992                              | "Modifica o Art. 21 da Lei 1.340/73 – Código de Obras Municipal".   | - condições menos restritivas para parcelamentos destinados a edificações de Conjuntos Habitacionais de Interesse Social, localizados na periferia.   |
| <b>Lei 2.612</b><br>02/05/1996                              | "Dispõe sobre a concessão de direito real de uso de bens imóveis pertencentes ao Patrimônio Público do Município de Coronel Fabriciano/MG e dá outras providências".  | - fins exclusivos de residência pelo prazo de 100 anos.   |
| <b>Lei 2.524</b><br>18/06/1995                              | "Institui o Código de Obras do Município de Coronel Fabriciano e dá outras providências".   | - diretrizes para licenciamento de obras e condicionantes para edificações conforme uso.  |
| <b>Lei 2.723</b><br>31/03/1998                              | "Altera a Lei no 2.524/95, de 1806/95 – Código de Obras – do Município de Fabriciano".  | - prazos para regularização, sem aplicação de multa, de obras em andamento e situação irregular.<br>- alterações de condicionantes do Código de Obras.  |
| <b>Lei 10.257</b><br>10/07/2001                             | "Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal e estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências".  |   |
| <b>Lei 3.759</b><br>27/12/2012                              | "Institui o Plano Diretor do Município de Coronel Fabriciano e dá outras providências".   | - institui zoneamentos, áreas especiais, classificação viária, coeficientes e parâmetros urbanísticos.  |
| <b>Lei 4.111</b><br>10/04/2017                              | "Dispõe sobre a regularização de construções, reformas, modificações ou ampliações de edificações comprovadamente existentes no Município de Coronel Fabriciano e dá outras providências."  | - instituiu condicionantes para a regularização de imóveis do município e contrapartidas financeiras para irregularidades.  |
| <b>Lei 4.109</b><br>10/04/2017                              | "Dispõe sobre a Aprovação Responsável Imediata (ARI) de projetos de construção de edificações de pequeno porte e dá outras providências."   | - condicionantes para viabilizar a concessão de alvarás imediatos para imóveis de até 750m <sup>2</sup> , considerados de baixo risco.  |
| <b>Lei 4.245</b><br>09/07/2019                              | "Dispõe sobre regularização de construções, reformas e modificações ou ampliações de edificações comprovadamente existentes no Município de Coronel Fabriciano e dá outras providências."   | - instituiu condicionantes para a regularização de imóveis edificados após aprovação do Plano Diretor.<br>- reduziu o coeficiente aplicado as contrapartidas financeiras para irregularidades em 50%. |
| <b>Lei 4.290</b><br>20/12/2019                              | "Dispõe sobre o Plano Diretor do Município de Coronel Fabriciano e dá outras providências".   | - revisão do Plano Diretor de 2012  |
| <b>Lei 4.298</b><br>18/03/2020                              | "Institui a Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo de Coronel Fabriciano e dá outras providências".  | - estabelece parâmetros para parcelamentos, usos e ocupação do solo.  |
| <b>Lei 4.299</b><br>25/03/2020                              | "Institui o Código de Obras do Município de Coronel Fabriciano e dá outras providências".   | - revisão do Código de Obras municipal de 1995  |

Tabela 04 – Histórico de legislações no município de Coronel Fabriciano/MG, preâmbulo e diretrizes principais.

Fonte: Elaborado pela autora.

### 5.3.1 Legislações a propósito dos parcelamentos urbanos

Apesar do legado quanto à infraestrutura promovida em prol das instalações das siderúrgicas, a urbanização do município de Coronel Fabriciano impulsionada pela implantação da EFVM seguiu-se majoritariamente de forma espontânea, sem projetos específicos de urbanismo até o final da década de 1960.

Como as áreas urbanizadas no entorno das usinas eram controladas pelas companhias siderúrgicas, ocorreu um forte adensamento no município entre 1950 e 1980, com a ocupação inadequada de áreas como morros e fundos de vale, principalmente pela população de menor renda, que se instalava em busca de melhores oportunidades de emprego provocada pela presença das siderúrgicas na região. (CALDEIRA, 2018. p.29)

Como marco legal, foi sancionada a **Lei 1.056** em 1967, estabelecendo a obrigatoriedade da aprovação de planos de parcelamentos no município, incumbindo aos loteadores a apresentação de projetos técnicos relativos à infraestrutura a ser implantada e especificação de percentuais de áreas de utilidade pública. Data deste período a emancipação política dos distritos de Timóteo e Ipatinga e, conseqüente saída das siderúrgicas do município, deflagrada ainda a condição de crescimento urbano desordenado.

Deste modo, fundaram-se as primeiras condicionantes urbanísticas<sup>18</sup> sendo elas menos restritivas em áreas cuja destinação fosse à instalação de Vilas Operárias, em reconhecimento a demanda e estimulando a implantação destas. Complementarmente, a época deu-se a promulgação da **Lei Federal 6.766**, de 1979, determinando como competência dos municípios legislarem sobre os parcelamentos do solo urbano.

Considerando as datas dos parcelamentos aprovados pela municipalidade, conforme demonstrado pelo mapa da evolução da ocupação urbana de Coronel Fabriciano (Fig.28) é possível constatar correspondências com as legislações promulgadas e os parâmetros instituídos. Assim, podemos constatar que estas visavam regular a demanda latente quanto à produção imobiliária crescente no município.

---

<sup>18</sup> São elas: largura mínima para avenidas e ruas de 18m e 12m respectivamente, 7m para pista de rolamento e, largura dos passeios em múltiplos de 75cm sendo a dimensão mínima de 1,5m. Quanto aos lotes, determina testada mínima de 12m e área de 300m<sup>2</sup> e, extensão máxima de 100m para quadras ou 400m de perímetro. Para a instalação de Vilas Operárias, exigiu-se área mínima de 200m<sup>2</sup> e testada 10m.

Considerando as áreas de ocupação espontânea, podemos verificar que estas se deram na região central, nas proximidades da antiga estação ferroviária com áreas ainda identificadas ao longo do curso do Ribeirão Caladão sentido área rural do município. Da mesma forma, os primeiros parcelamentos foram propostos nessas áreas e também no sentido de instalação da BR381 que conecta o município a Ipatinga.

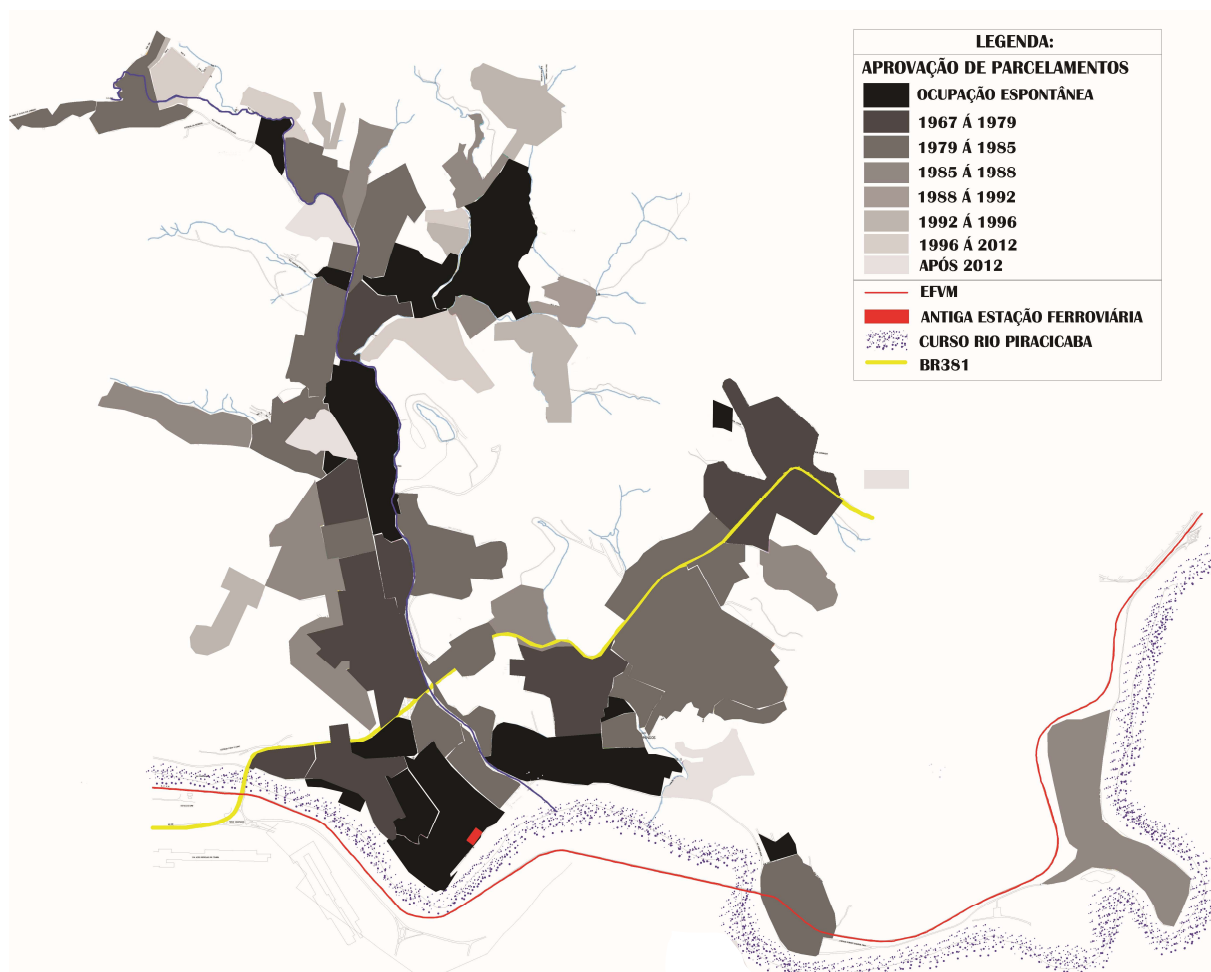


Figura 28 – Mapa da evolução da ocupação urbana conforme parcelamentos.

Fonte: Elaborado pela autora.

Com intuito de legalizar áreas de ocupação espontânea no município, em 1985, foi sancionada **Lei 1.909** autorizando o Poder Executivo Municipal a ceder áreas do Patrimônio Público<sup>19</sup>, correspondentes á aqueles originários da Sede (Fig.29) e do

<sup>19</sup> Desde que, comprovada a posse pelo período mínimo de 10 (dez) anos, admitida a soma de períodos desfrutada por antecessores, a regularização é deferida via pagamento de taxa, calculada por m<sup>2</sup> (metro quadrado), estabelecida segundo Art.4º em 10% (dez por cento) do valor que lhe for atribuído, no mesmo exercício para fins de base de cálculo de IPTU, conforme “Tabela de Valores de Terrenos, Relação de Valores em cruzeiros por m<sup>2</sup>” – Anexo IX da Lei 1.777/83 – Código Tributário do Município. Revogam-se as disposições em contrário, especialmente as da Lei 1.652/81.

Distrito de Senador Melo Viana (Fig.30) objetos de títulos outorgados pelo Estado de Minas Gerais, ocupadas em virtude do instituto do direito de posse, aos então detentores, a fim de que pudesse estes obter o domínio pleno sobre as mesmas.

Nota-se como característica dessas áreas um padrão urbanístico irregular, ou seja, possuem comumente ruas estreitas ou irregulares, desprovidas de passeios, lotes de tamanhos e formas desiguais, e construções irregulares.

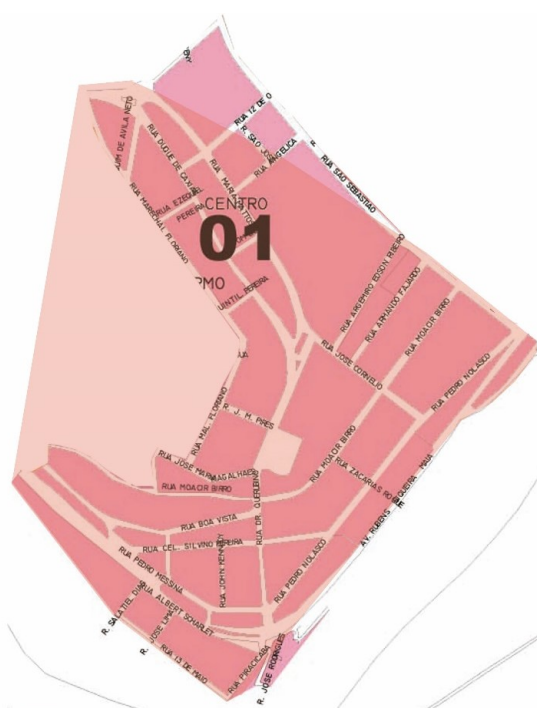


Figura 29 – Perímetro de Legalização (Sede) Centro  
Fonte: PMCF, 2018.

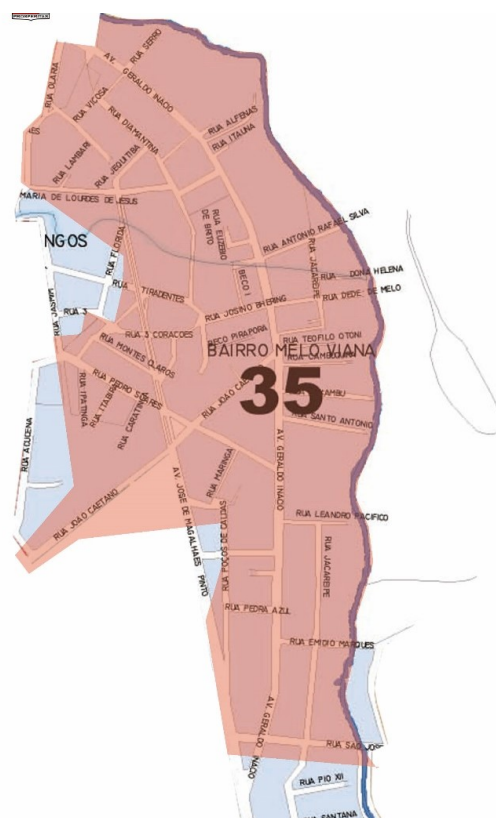


Figura 30 – Perímetro de Legalização Distrito de Senador Melo Viana  
Fonte: PMCF, 2018.

Autorizando o executivo a aprovar loteamentos de bairros populares<sup>20</sup>, em 1988 foi aprovada **Lei 2.101**, cujo objetivo era ainda facilitar a construção de moradias aos usuários de baixa e média renda, ficando a critério do município sua classificação e localização. Logo, o corpo da lei enfatiza a necessidade de estudos de urbanização, no entanto, autoriza a aprovação destes em seções<sup>21</sup> a fim de facilitar a implantação dos mesmos. Em 1992, é promulgada também **Lei 2.346** em favor de critérios ainda menos

<sup>20</sup> A expressão “bairros populares” foi retirada do texto da lei sem, no entanto, estabelecer critérios que definam condicionantes para os mesmos.

<sup>21</sup> Por seções o Art.3 da Lei N°2.101/88 define o mínimo de 50 (cinquenta) unidades habitacionais. Quanto as condicionantes estabelece a exigência de lotes mínimos de 200m<sup>2</sup> e testada mínima de 10m, com infraestrutura de ruas com dimensão mínima de 10m e avenidas com 15m.

restritivos<sup>22</sup> para parcelamentos destinados a edificações de Conjuntos Habitacionais de Interesse Social, localizados na periferia.

Como instrumento de legalização, autorizando a concessão de direito real de uso a terceiros, de imóveis pertencentes ao patrimônio público municipal, pelo prazo de 100 anos para fins exclusivos de residência houve a aprovação da **Lei 2.612** em 1996. O benefício incide sobre lotes com acesso a via pública e não situados em áreas de risco, alagadiços ou sujeitos a inundações, para posseiros que, de forma mansa e pacífica, comprovem não possuir outros imóveis no município. Pode o município ainda reverter a posse caso o concessionário ou sucessores não lhes deem o uso prometido ou desviem sua finalidade.

### 5.3.2 Código de obras

O Código de Obras primeiro do município foi aprovado pela **Lei 2.524** em 1995 com o objetivo de orientar os projetos e regular a execução de toda e qualquer construção, reforma e ampliação de edifícios, efetuada por particulares ou entidade pública, a qualquer título, a fim de assegurar a observância de padrões mínimos de segurança, higiene, salubridade e conforto, promovendo a melhoria de padrão das edificações em seu território. Em 1998, a **Lei 2.723** sancionou alterações<sup>23</sup> no respectivo código, sendo as principais delas referentes aos prazos para regularização, sem aplicação de multa, de obras em andamento e situação irregular.

Recentemente revisado pela **Lei 4.299** em 25 de março de 2020, cabe aqui à ressalva de que para os municípios vizinhos emancipados, Timóteo e Ipatinga, a citada regulamentação já havia sido implantada antes do início da década de 80, o que demonstra para estes maior controle quanto as condicionantes técnicas relativas a construções de edificações, condição esta mais tardia em Coronel Fabriciano.

### 5.3.3 Plano Diretor e leis correlatas

A **Lei 3.759** promulgada em 27 de dezembro de 2012 instituiu o Plano Diretor do Município de Coronel Fabriciano e dá outras providências. Em seu Título I - Dos Princípios Fundamentais e Objetivos Gerais da Política Urbana, Art.1 dispõe que “é o

---

<sup>22</sup> Lotes com área mínima de 125m<sup>2</sup> e testada de 10m. Complementarmente, admite ainda o desmembramento de áreas já parceladas com testada de 5m.

<sup>23</sup> Outros assuntos abordados foram ainda a aplicação da bisetriz em lotes de esquina, diretrizes para fachadas, condições para beirais e marquises e, de maior relevância, condicionantes para propostas de fossos de iluminação e ventilação.



instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana do Município, orientador da atuação da administração pública e da iniciativa privada em seu território” (CORONEL FABRICIANO, 2012) e, segundo Art.2 “tem como princípios básicos o desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade e o pleno exercício da cidadania” (CORONEL FABRICIANO, 2012).

Em sua abordagem, considerou ainda o parcelamento, usos e ocupação do solo via definição de macrozoneamentos, áreas especiais e classificações viárias conforme mapas apresentados a seguir, assim como suas respectivas diretrizes, restrições, coeficientes e parâmetros urbanísticos e construtivos em condições cumulativas.

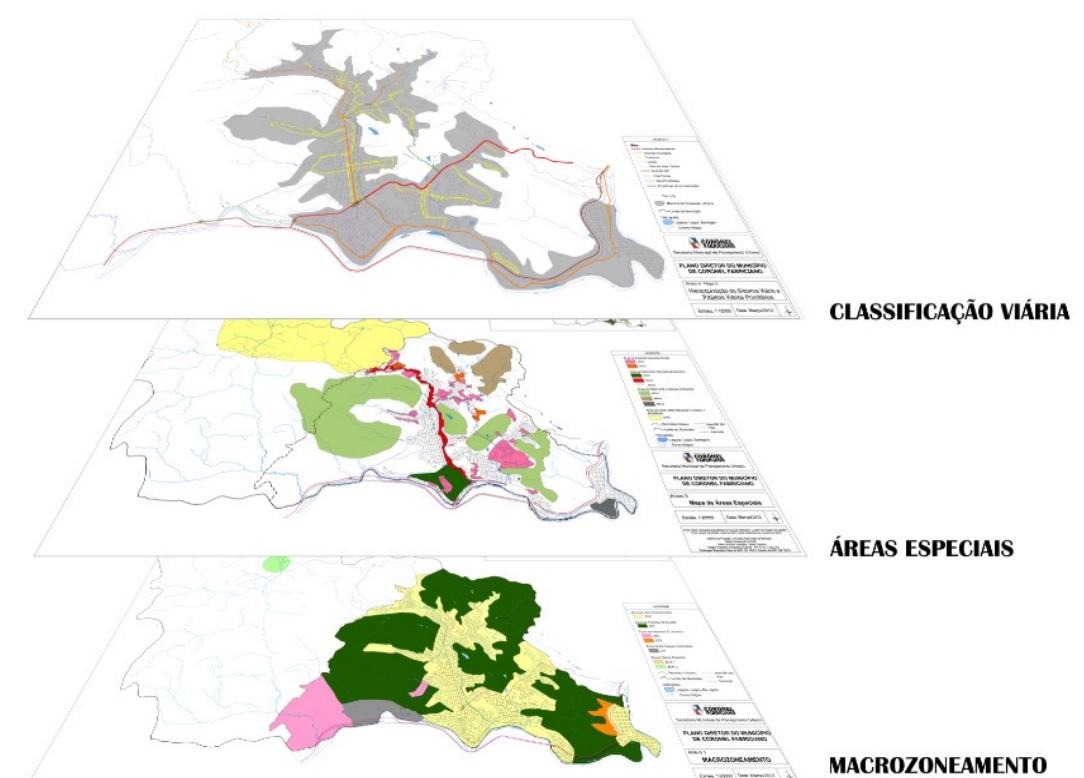


Figura 31 – Sobreposição de mapas temáticos Plano Diretor (2012).

Fonte: Elaborado pela autora.

Em seu Título III - Do Ordenamento do Território, apresenta parâmetros relevantes para a pesquisa, são alguns deles: o recuo de alinhamento, coeficiente de aproveitamento, área líquida edificada, quota de terreno, taxa de permeabilidade, caixa de captação e drenagem, taxa de ocupação, laudo geotécnico e outros, conforme glossário apresentado em apêndice.

Recentemente revisado mediante **Lei 4.290** de 20 de dezembro 2019 cabe destacar ainda que, promulgado em data anterior ao Plano Diretor de Desenvolvimento

Integrado (PDDI)<sup>24</sup> resulta de estratégias de planejamento urbano do governo municipal, ou seja, não considerou o estudo de compatibilidade com os demais municípios sobre a forma de organização territorial relativa às questões que envolvem as funções públicas de interesse comum. Por consequência de sua revisão, houve a aprovação também da Lei de Ocupação e Uso do Solo (LPOUS), **Lei 4.298** em 18 de março 2020.

Vigora no município ainda, melhor explanada no item 10 - REGULARIZAÇÃO DE OBRAS EXECUTADAS APÓS PLANO DIRETOR, **Lei 4.245** do ano de 2019 que dispõe sobre a regularização de construções, reformas, modificações ou ampliações de edificações comprovadamente existentes, em substituição á **Lei 4.111** de 2017 de mesmo teor. E, **Lei 4.109** denominada por Aprovação Responsável Imediata (ARI) visando prover agilidade na análise técnica e aprovação de projetos de construção de edificações de pequeno porte, cujas implicações constam discriminadas em item 9 - APROVAÇÃO RESPONSÁVEL IMEDIATA (ARI).

Como já exposto, o presente estudo visa à análise das legislações urbanísticas do município, sob a vigência do Plano Diretor (CORONEL FABRICIANO, 2012) aprovado e, conseqüentemente, demonstrar como estas atuam na mediação das práticas socioespaciais responsáveis assim por resultantes na conformação do território, considerando a territorialização efetivada na dimensão do espaço concebido.

Para tanto, questiona-se em quais aspectos há de modo efetivo a aplicabilidade prática das legislações urbanísticas, ou seja, demonstrar em que situações os usuários empreendem ações em condição de coerência entre as dimensões do plano concebido, percebido e vivido e, em que situações a apropriação e dominação sobressaem culminando ainda em intervenções práticas, técnicas e materiais contraditórias aquelas propostas.

Ademais, há de se considerar como prática socioespacial a apropriação e dominação dos espaços concebidos, reproduzindo-se no território e produzindo espaços próprios, ressignificando-os funcionalmente ou simbolicamente.

---

<sup>24</sup> O projeto de lei complementar do PDDI da RMVA, PLC 50/2020, está em tramitação na Assembleia Legislativa de Minas Gerais desde 2020. O texto da proposição está disponível na aba "documentos" em "texto original" e, seus anexos em um link para download ao final do documento. A situação de sua tramitação pode ser conferida no seguinte link disponibilizado pela ARMVA: [https://www.almg.gov.br/atividade\\_parlamentar/tramitacao\\_projetos/interna.html?a=2020&n=50&t=PLC&aba=js\\_tabVisao](https://www.almg.gov.br/atividade_parlamentar/tramitacao_projetos/interna.html?a=2020&n=50&t=PLC&aba=js_tabVisao)

## 6 DOS PROCESSOS EDILÍCEOS

Uma vez apresentados os documentos, base do banco de dados dessa pesquisa, assim como os processos administrativos referentes a estes, faz-se necessário para a compreensão do universo da pesquisa o entendimento dos procedimentos adotados para avaliação e validação das informações constantes nestes para concessão dos Habite-se.

Assim, considerando os processos de **Projeto Arquitetônico e Levantamento Arquitetônico** apresentamos a seguir suas variáveis, informações relacionadas e procedimentos adotados a cerca destas, justificativas quanto a sua relevância para a pesquisa e suas resultantes enquanto documentos finais de alvarás e habite-se, respectivamente.

Por fim, os mesmos foram categorizados conforme as circunstâncias e sua condição de legalidade para fins da análise de dados desta pesquisa.

### 6.1 TRÂMITES DE FISCALIZAÇÃO

Uma vez iniciado quaisquer dos processos, o município providencia vistoria, junto ao setor de fiscalização, para conferência das condições do imóvel emitindo relatório mediante preenchimento da **Guia para Fiscalização** (Anexos 03 e 04), modelo este elaborado e implantado na ocasião da aprovação do Plano Diretor e ainda vigente sem alterações.

Em seu cabeçalho (Fig.32) apresenta campo para preenchimento dos dados do responsável por acompanhar a vistoria, citado como requerente, e a conferência das seguintes informações gerais do imóvel: medidas do lote, caixa de rua e passeios, locação em relação à esquina mais próxima, tipo de pavimentação, condição topográfica, de fechamentos em divisas, de intervenções edilícias ou movimentações de terra, entre outros aspectos que sejam ponderados como relevantes, além de apontar condições de risco e possível inserção em áreas de preservação permanente. É de responsabilidade do fiscal designado para a vistoria qualquer informação preenchida sob pena de advertências em casos de omissão ou fraude.


|  |  |              |                    |
|--|--|--------------|--------------------|
|                             | PREFEITURA MUNICIPAL DE CORONEL FABRICIANO |              | Página             |
|  | GUIA PARA FISCALIZAÇÃO                     |              | 01/02              |
| REQUERENTE:  |  | Nº PROCESSO: |                    |
| ENDEREÇO:  |  |              |                    |
| FISCAL:  |  | Nº UNIDADE:  |                    |
| <b>INFORMAÇÕES GERAIS</b> <small>(Este campo deverá ser preenchido para todos os tipos de processos)</small> |  |              |                    |
| 1) Medidas do lote conferem?   | sim  | não          |                    |
| 2) Medidas da caixa da rua (passeio) conferem?   | sim  | não          |                    |
| 3) Medidas da esquina mais próxima conferem?   | sim  | não          | Distância:         |
| 4) Planta de situação confere com local?   | sim  | não          |                    |
| 5) Possui meio fio?  | sim  | não          |                    |
| 6) A rua é plana?  | sim  | não          |                    |
| 7) A rua é pavimentada?  | sim  | não          | Material:          |
| 8) Existe obstáculo no passeio? <small>(poste, árvores, lixeira...)</small>                                  | sim  | não          | Objeto: Distância: |
| 9) Existe muro nas divisas?  | sim  | não          | Altura:            |
| 10) Apresenta situação de risco? <small>(muro de arrimo, barranco)</small>                                   | sim  | não          | Qual?              |
| 11) Há proximidade com curso d'água?   | sim  | não          | Menor distância:   |

Figura 32 - Cabeçalho da Guia de Fiscalização: Informações Gerais.  
Fonte: PMCF, 2012.

## 6.2 DOS PROJETOS ARQUITETÔNICOS

O requerimento de aprovação de **(1) Projeto Arquitetônico** consiste na apresentação de projeto elaborado por responsável técnico habilitado visando seu devido licenciamento, ou seja, a concessão do alvará, documento autorizatório ao início das obras. Posto isto, é importante ressaltar que a elaboração destes projetos considera além de demandas apontadas pelos proprietários, variáveis climáticas, tecnologias construtivas a serem empregadas, condicionantes do mercado imobiliário entre outros aspectos, devendo estas ser cumulativas e coerentes ainda com as disposições da legislação vigente.

Recebido pelo setor, o processo é então encaminhado ao setor de fiscalização para que seja realizada vistoria no imóvel a fim de apurar suas condições *"in loco"*.

|  |          |           |                   |            |
|--|----------|-----------|-------------------|------------|
| <b>APROVAÇÃO DE PROJETO</b>  |          |           |                   |            |
| 1) O lote está vago?   | sim      | não       |                   |            |
| 2) O lote este é plano?  | sim      | não       |                   |            |
| 3) A obra está em andamento?<br><small>(em caso positivo preencher o item 4 e 5)</small> | sim      | não       |                   |            |
| 4) Etapa   | fundação | alvenaria | cobertura         | acabamento |
| 5) Notificação   | Nº:      |           | Data:             |            |
| Nome do notificado:  |          |           |                   |            |
| 6) Houve corte de terra?   | sim      | não       | com licenciamento |            |
|  |          |           | sem licenciamento |            |

Figura 33 - Campos da Guia de Fiscalização referente à aprovação de Projeto Arquitetônico.  
Fonte: PMCF, 2012.

Colhidas as informações pela fiscalização (Fig. 32 e 33) e considerando os documentos anexos, o processo então é submetido à análise técnica por servidores Arquitetos e Urbanistas a fim de averiguar a concordância da proposta de projeto apresentada em relação às disposições da legislação urbanística vigente. Destarte, a legislação avalia ainda que não haja juízo de valor sobre as propostas arquitetônicas e sua aprovação ou não, considera exclusivamente se estas cumprem ou não os requisitos da legislação.

Quaisquer propostas divergentes apuradas serão apontadas em relatório técnico oportunizando aos responsáveis técnicos revisões a fim de ajustar o projeto às condições estabelecidas em lei. Nestes relatórios serão também apontados o rol de documentos necessários à comprovação de propriedade do imóvel, do registro de responsabilidade técnica junto aos conselhos profissionais e ainda outros projetos e licenças complementares (ambientais, vigilância sanitária, prevenção e combate a incêndio, etc.) quando for o caso.

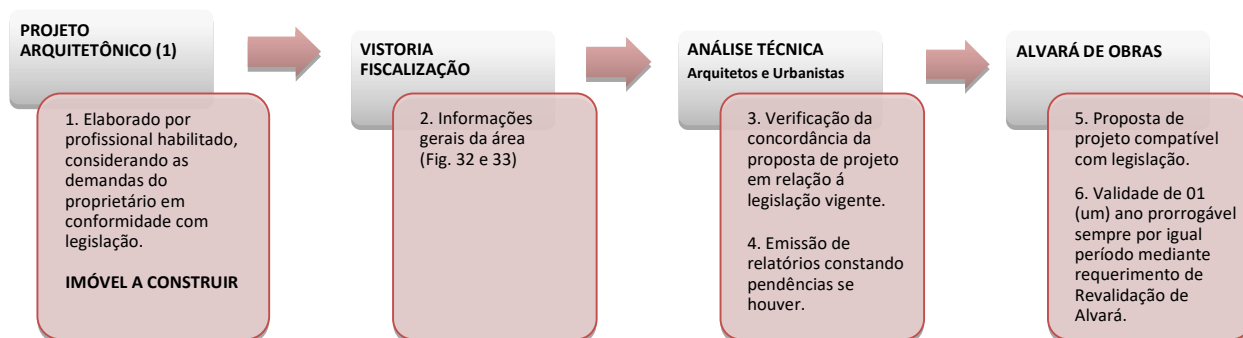


Figura 34 - Fluxograma do processo de aprovação de Projeto Arquitetônico.

Fonte: Elaborado pela autora.

A expedição do alvará de obras é condicionada a total compatibilidade entre o projeto elaborado e os dispositivos previstos em lei, como já mencionados. O documento tem validade de 01 (um) ano podendo ser revalidado pelo mesmo período anualmente, via requerimento de **(1.1) Revalidação de Alvará**, desde que a obra esteja sendo executada em conformidade com o projeto então aprovado, condição esta a ser apurada em nova vistoria.

Art. 10: O licenciamento da obra será válido pelo prazo de 12 (doze) meses, contados da data de expedição do alvará de licença. Findo esse prazo e não tendo sido iniciada a obra o licenciamento perderá o seu valor. (...) Art. 11: Se a obra não for concluída dentro do prazo fixado no seu licenciamento, deverá ser requerida a prorrogação de prazo e paga a taxa correspondente a essa prorrogação. Art. 12: Em caso de modificações de normas ou novas exigências estabelecidas pela

legislação que venham a ocorrer antes da obra iniciada e antes do vencimento do alvará de execução, o projeto aprovado deverá adaptar-se à nova legislação. (CORONEL FABRICIANO, 1995, p.5)

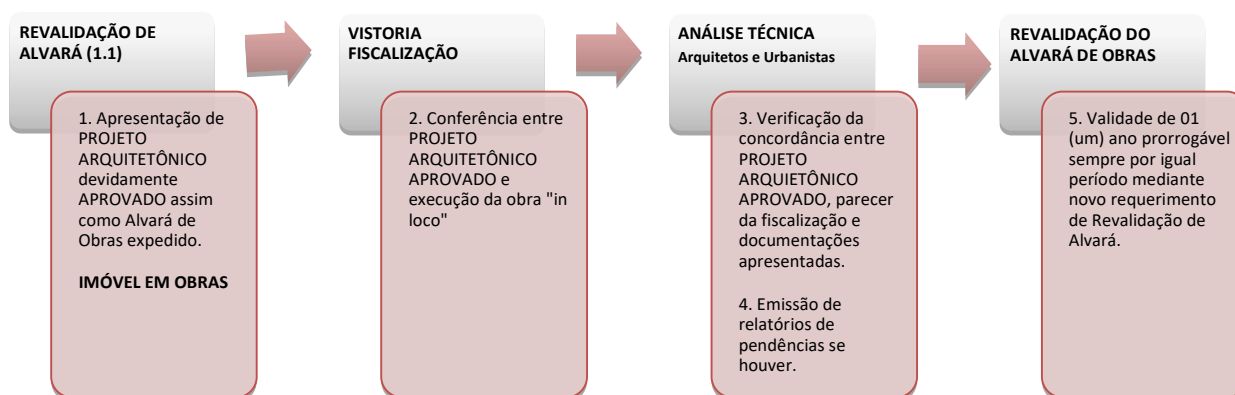


Figura 35 - Fluxograma do processo de Revalidação de Alvará.

Fonte: Elaborado pela autora.

Os requerimentos de **(1.2) Reforma**, com ou sem acréscimo de área, culminam em processos que avaliam a edificação existente e as intervenções propostas. Para tanto, a vistoria da fiscalização aponta no preenchimento da guia (Fig. 36) a conferência entre o projeto apresentado e as condições "in loco", além de informações dos afastamentos em relação às divisas, dos passeios, rebaixamentos de meio-fio, acréscimos de áreas, instalações existentes, entre outros.

| LEVANTAMENTO / LEVANTAMENTO COM ACRÉSCIMO  |     |     |                    |
|--|-----|-----|--------------------|
| 1) Afastamento/ locação conferem?  | sim | não |                    |
| 2) Aberturas a menos de 1,50m da divisa?<br><i>(janelas, portas, cobogós, tijolinho de vidro, grade ou qualquer outro elemento que permite iluminação/ ventilação ou contato visual)</i> | sim | não | Em qual pavimento? |
| 3) Existe acréscimo? <i>(outra edificação/ compartimento)</i>  | sim | não | Área de acréscimo: |
| 4) Medidas dos ambientes conferem?   | sim | não |                    |
| 5) Esquadrias conferem? <i>(largura/ altura/ peitoril)</i>   | sim | não |                    |
| 6) Existe passeio?   | sim | não |                    |
| 7) Tipo de pavimentação do passeio<br><i>(Ex.: cimento, terra batida, grama, cerâmica, outros)</i>   |     |     |                    |
| 8) Há degraus no passeio?  | sim | não |                    |
| 9) Há rebaixamento na calçada/ rampa para garagem?   | sim | não | Quantos?           |
| 10) Quais as dimensões?<br><i>(conferir largura nas duas extremidades do passeio)</i>  |     |     |                    |
| 11) Rampa da garagem invade a rua?   | sim | não | Qual a dimensão?   |
| 12) Há avanço da edificação sobre o passeio? <i>(balanço)</i>  | sim | não | Qual a distância?  |
| 13) COPASA   | sim | não |                    |
| 14) CEMIG  | sim | não |                    |

Figura 36 – Campos da Guia de Fiscalização referente à Aprovação de Projetos de Reforma e Levantamentos.

Fonte: PMCF, 2012.

Do mesmo modo que para aprovação de projetos arquitetônicos, as reformas são licenciadas apenas se cumprirem em sua totalidade as exigências previstas em lei,

os respectivos alvarás tem validade equivalente e são renováveis mediante mesmas condições.

Como o intuito da pesquisa é a averiguação da efetividade da aplicabilidade da legislação urbanística em Coronel Fabriciano e, considerando que para a concessão dos alvarás de obras os projetos devem estar em conformidade com a legislação vigente, os requerimentos de aprovação de **(1) Projeto Arquitetônico** apenas não viabilizam uma análise neste contexto. No entanto, são dados importantes ao se considerar um segundo momento em que, no ato da concessão do Habite-se para estes mesmos imóveis, podem ser apuradas divergências ou modificações em relação ao projeto original e assim demonstrar em que aspectos estes infringem a legislação.

Portanto, foram selecionados para a pesquisa os Habite-se concedidos no período em questão, identificando seus respectivos projetos arquitetônicos aprovados e alvarás concedidos. O cruzamento de dados entre os documentos viabiliza identificar alterações entre as etapas de projeto e execução de obra, assim sendo, os alvarás se confirmam como fonte complementar de dados, relevantes para a pesquisa.

### 6.3 DOS LEVANTAMENTOS ARQUITETÔNICOS

O requerimento de aprovação de **(2) Levantamento Arquitetônico** consiste na apresentação do projeto junto ao município, elaborado por responsável técnico habilitado, correspondente ao levantamento de dados de **(2.1) Imóveis Irregulares**, ou seja, edificados sem a autorização via alvará de obras expedido pela municipalidade, visando sua devida regularização (Fig.37) que, neste caso, refere-se à concessão do Habite-se, documento este que atesta as condições de segurança, higiene e salubridade, ou seja, habitabilidade das edificações.

A segunda possibilidade para o requerimento é quando há modificações no imóvel durante o curso das obras, nos casos em que houve projeto anterior aprovado e licenciado pelo município. Uma vez apurada pela fiscalização no ato da vistoria divergências em relação ao projeto arquitetônico aprovado, fica o proprietário obrigado a cumprir as exigências de nova aprovação (Fig.38). Nesta condição, o projeto arquitetônico é revisado via **(2.2) “As Built”**, expressão inglesa que significa “como construído” é citado na NBR 14645-1 - Elaboração do “como construído” (*as built*) para edificações.

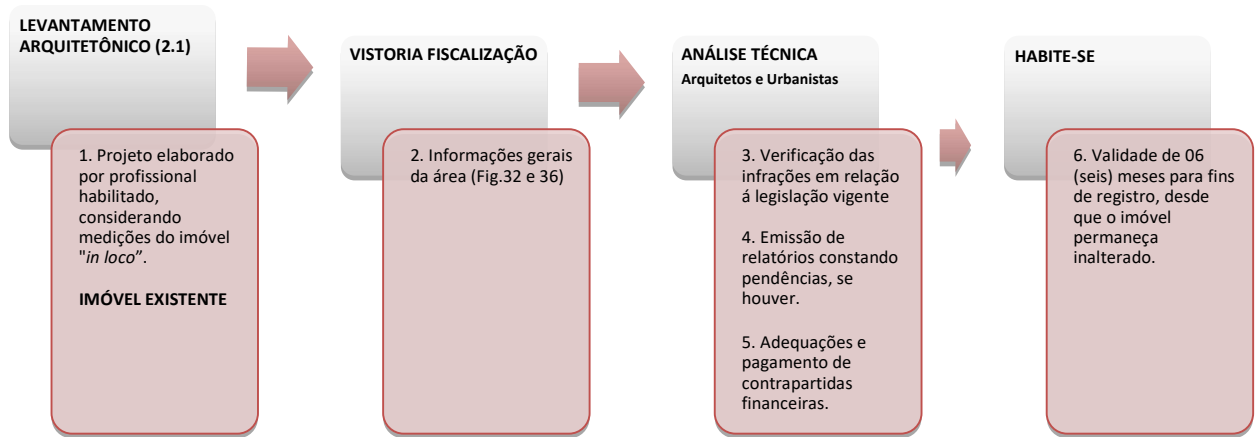


Figura 37 - Fluxograma do processo de Levantamento Arquitetônico: obras irregulares.  
Fonte: Elaborado pela autora.

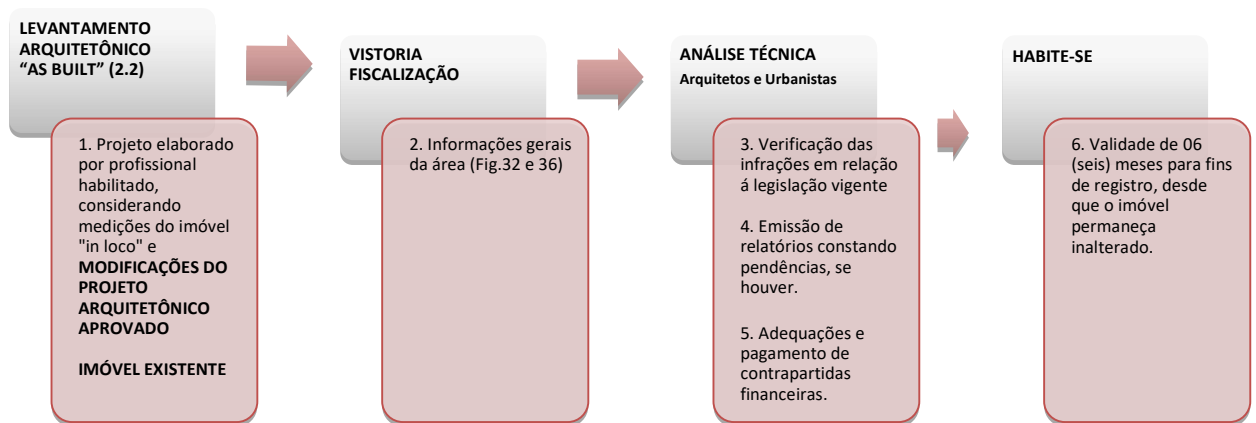


Figura 38 - Fluxograma do processo de Levantamento Arquitetônico via "As Built".  
Fonte: Elaborado pela autora.

A vistoria da fiscalização aponta no preenchimento da guia (Fig. 39) a conferência entre o projeto apresentado e as condições "in loco", verificação análoga às vistorias para requerimentos de reformas, acrescidas informações para lançamento cadastral de área construída como tipos de estrutura, coberturas, revestimentos e instalações existentes.

De posse das informações coletadas pela fiscalização e considerando os documentos anexos pelo requerente o processo então é submetido à análise técnica por Arquitetos e Urbanistas do setor a fim de averiguar a compatibilidade do projeto apresentado com a edificação existente "in loco", apurando ainda as intercorrências e infrações em relação à legislação urbanística vigente. As divergências identificadas são apontadas em relatório técnico oportunizando revisões a fim de ajustar o projeto às condições existentes "in loco" e apresentação de documentos que comprovem a data



de existência da edificação para enquadramento dentro de condições da legislação vigente a época.

Art. 46: Por ocasião da vistoria, se for constatado que a edificação não foi construída, aumentada, reconstruída ou reformada de acordo com o projeto aprovado, o responsável técnico será autuado, de acordo com as disposições desta Lei, e obrigado a regularizar o projeto, caso as alterações possam ser aprovadas, ou a fazer a demolição ou as modificações necessárias para regularizar a situação da obra. (CORONEL FABRICIANO, 1995. p.11).

Neste relatório estão também relacionados o rol de documentos necessários à regularização, caso a caso conforme especificidades do imóvel, da mesma forma que para os processos de projeto arquitetônico.


|  |              | PREFEITURA MUNICIPAL DE CORONEL FABRICIANO |               |                |         |                    | Página<br>02/02 |       |
|---|--------------|--|---------------|----------------|---------|--------------------|-----------------|-------|
| GUIA PARA FISCALIZAÇÃO  |              |  |               |                |         |                    |                 |       |
| INFORMAÇÕES SOBRE A EDIFICAÇÃO PARA LANÇAMENTO DE ÁREA CONSTRUÍDA                 |              |  |               |                |         |                    |                 |       |
| PAVIMENTO:  |              |  |               |                |         |                    |                 |       |
| ESTRUTURA   | PISO         | VEDAÇÃO                                    | INST. ELÉT.   | REVES. EXT.    | FORRO   | COBERTURA          | INST. SANIT.    |       |
| alvenaria   | terra batida | sem  | sem           | sem            | sem     | cerâmica           | sem             |       |
|   | cimento      | alvenaria cerâm.                           |               | reboco/pintura | madeira | fibrocimento       |                 |       |
| metálica  | madeira      | madeira                                    | aparente      | cerâmico       | gesso   | laje sem cobertura | externa         |       |
|   | cerâmica     | placas/blocos                              |               | concreto       | laje    | metálica           |                 |       |
| madeira   | carpete      | concreto                                   | semi embutida | aparente       | PVC     | telha polimérica   | interna         |       |
|   | polímero     |  |               | outro:         | madeira | outro:             |                 | zinco |
| concreto  | outro:       |  | embutida      | pedra a vista  |         | outro:             | mais de uma     |       |
|   |              |  |               | outro:         |         |                    |                 |       |

Figura 39 – Campo da Guia de Fiscalização referente à aprovação Levantamento Arquitetônico.

Fonte: PMCF, 2012.

A aprovação do **(2) Levantamento Arquitetônico** acontece apenas na ocasião em que há total compatibilidade entre o projeto apresentado pelo responsável técnico e o imóvel existente “*in loco*” apurada as possíveis infrações quanto à legislação vigente à época e aplicadas as devidas penalidades. O Habite-se é um documento com validade compatível com a manutenção das condições do imóvel, ou seja, perderá sua validade no momento em que houver modificações em relação ao uso ou conformação dos espaços no imóvel.

Ambos os requerimentos em questão são relevantes para a pesquisa. Considerando os Habite-se expedidos via **(2.2) As Built**, viabilizam identificar quais as modificações ocorreram no curso das obras e qual a recorrência destas, assim como

as penalidades aplicadas, demonstrando assim em que aspectos há ou não a “Efetividade da aplicabilidade da legislação urbanística em Coronel Fabriciano”.

Enquanto isso os Habite-se expedidos para **(2.1) Imóveis Irregulares** demonstram as contradições e coerências das obras ditas por ocupação espontânea em relação ao plano do concebido.

#### 6.4 CATEGORIAS DE ANÁLISE

A fim de apurar quais as divergências existentes entre o plano do concebido pela legislação e o concebido pelos responsáveis técnicos que se materializam “*in loco*” serão considerados os Habite-se concedidos por fidedignidade às obras ou via aprovação de levantamento arquitetônico regularizando quaisquer modificações ou obras irregulares, desde que, tenham sido emitidos sob a vigência do Plano Diretor e Leis de Regularização.

Em síntese, o universo da pesquisa corresponde assim à emissão de Habite-se para os **(1) Projetos Arquitetônicos** e **(2) Levantamentos Arquitetônicos** aprovados e seus respectivos alvarás de obras, nos casos em que houver. Para tornar exequível a análise destes, aqui foram categorizados conforme as circunstâncias e sua condição de legalidade conforme segue:

Na primeira situação, definida como **CATEGORIA A**, constatada a correspondência entre o projeto licenciado e a execução fidedigna “*in loco*” o documento de Habite-se é expedido de **imediate exemplificando uma condição de efetividade da legislação, uma vez que nesta condição confirma-se a aplicabilidade da mesma.**

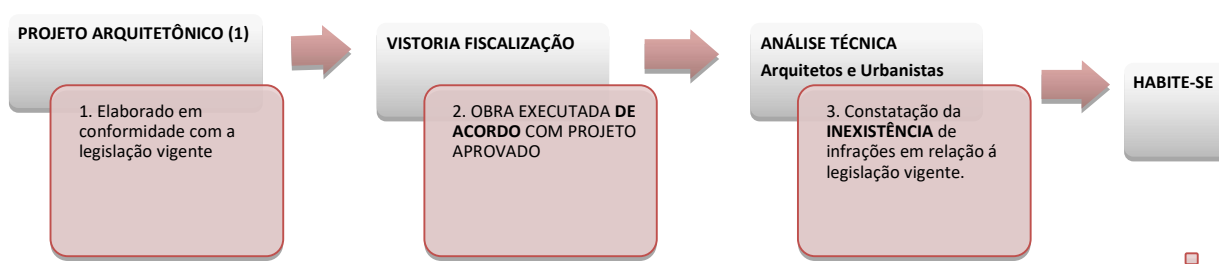


Figura 40 - Fluxograma dos requerimentos da CATEGORIA A.

Fonte: Elaborado pela autora.

Em uma segunda situação, definida como **CATEGORIA B**, apuradas divergências entre o projeto licenciado para obras e a execução “*in loco*” serão

considerados os requerimentos de Habite-se indeferidos e, dessa forma, a regularização destes imóveis requerida em processo de **(2.2) Levantamento Arquitetônico, do tipo “As Built”**, em que serão solicitadas documentações complementares, possíveis adequações e contrapartidas previstas em lei. Entretanto, compete ressaltar que há indeferimentos que não seguem o curso do “*as built*” inserindo estes imóveis na condição de irregularidade. Logo, nesta pesquisa, são considerados aqueles que buscam a legalidade, com sua condição fidedigna devidamente documentada junto ao município.

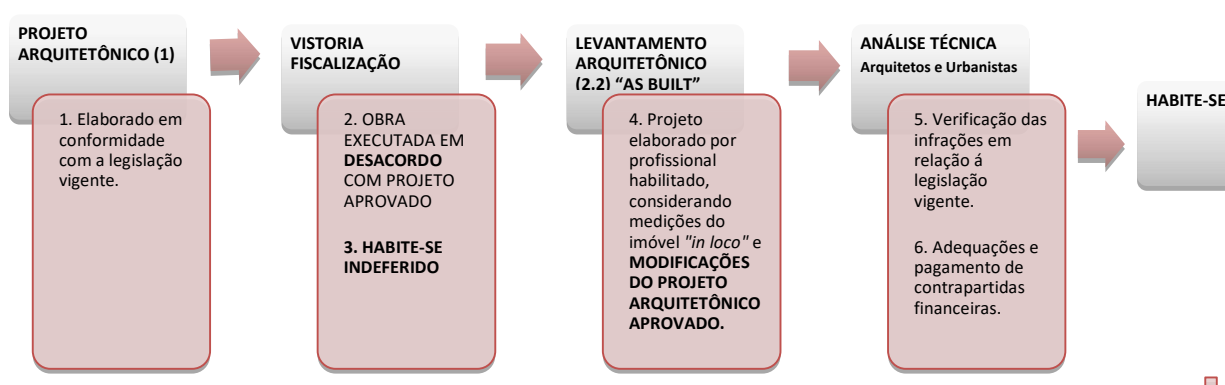


Figura 41 - Fluxograma dos requerimentos da CATEGORIA B.  
Fonte: Elaborado pela autora.

Dessa forma, considerando a conclusão das obras licenciadas será viável avaliar a conformidade entre os projetos aprovados e as respectivas obras executadas, identificando suas divergências quando existir, no ato da concessão dos Habite-se.

Por último, uma terceira situação, definida como **CATEGORIA C**, em que a expedição de Habite-se visa à regularização de imóveis construídos de modo irregular, sem a prévia aprovação de projetos e concessão dos respectivos alvarás. Nestas situações, o documento será requerido em processo de **(2.1) Levantamento Arquitetônico** em que serão também solicitadas documentações complementares, possíveis adequações e contrapartidas previstas em lei.

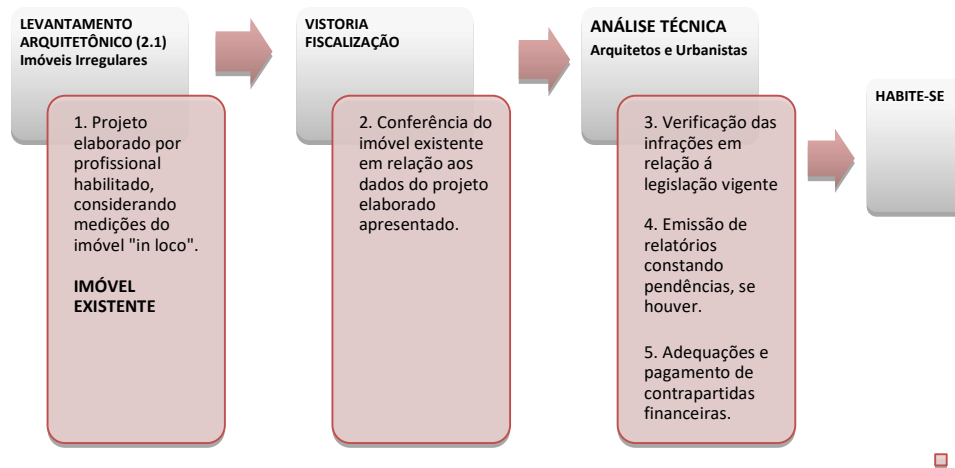


Figura 42 - Fluxograma dos requerimentos da CATEGORIA C.  
Fonte: Elaborado pela autora.

Para as **Categorias B e C**, uma vez constatadas divergências entre o plano do concebido pela legislação e o plano do concebido em projetos arquitetônicos e execução em obra, admite-se a condição de inefetividade da lei, incumbida a pesquisa de apurar em que condições e em quais quesitos identificam-se essas infrações.

Apresentados os tipos de requerimentos e a categorização destes para fins do presente estudo, seus procedimentos aqui também já descritos podem ser verificados adiante conforme fluxograma geral (Fig.43) que segue:

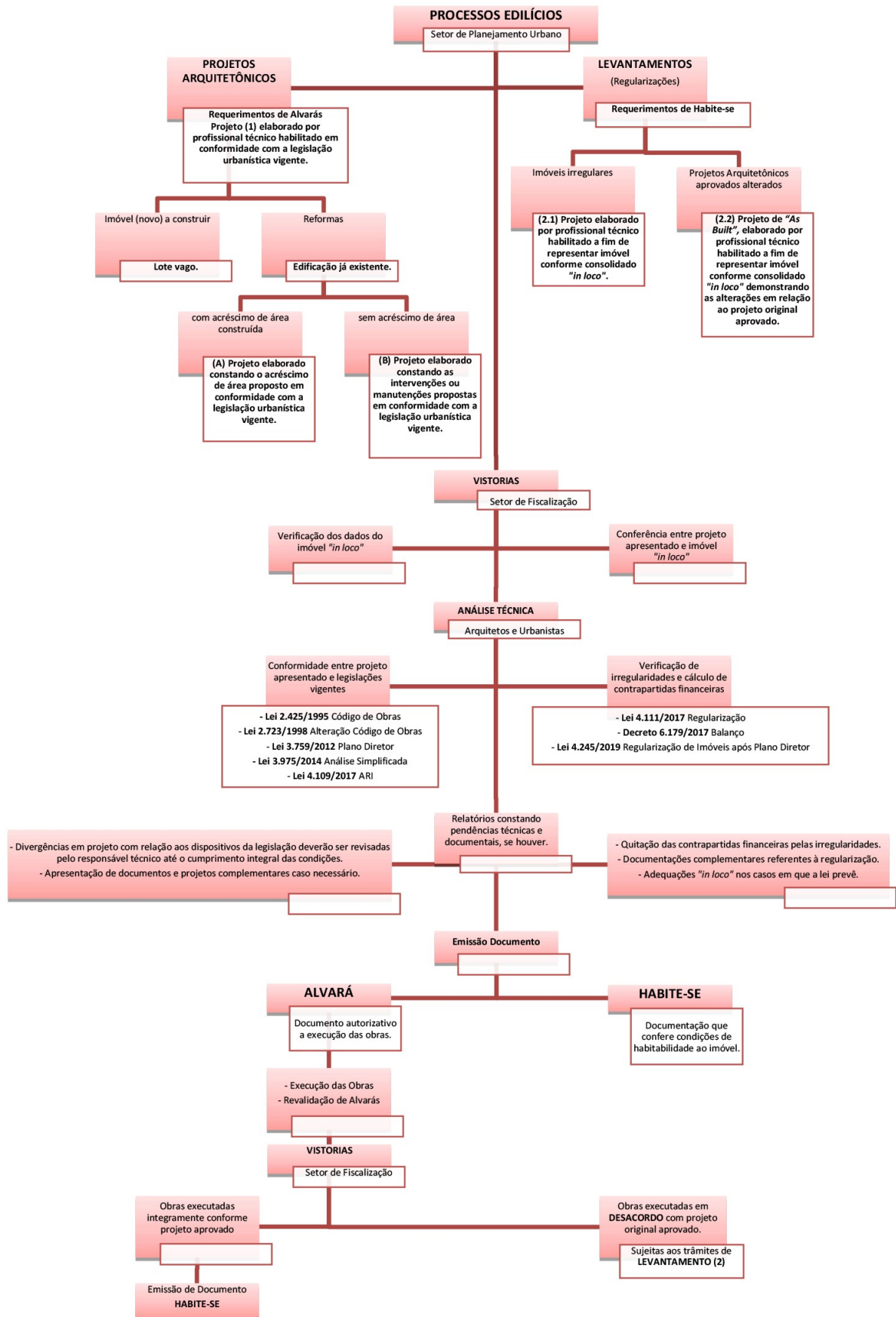


Figura 43 - Fluxograma geral dos procedimentos.  
Fonte: Elaborado pela autora.

## 7 RESULTADOS E DISCUSSÕES: DO PLANO DIRETOR

A elaboração de projetos arquitetônicos e a execução de obras em conformidade com a legislação municipal depende das estratégias que os agentes sociais adotam frente ao espaço e, variam ao longo dos tempos, diante de condicionantes diversas como características socioeconômicas, demográficas, especulação imobiliária, conhecimento técnico, entre outras.

A complexidade da ação dos agentes sociais inclui práticas que levam a um constante processo de reorganização espacial que se faz via incorporação de novas áreas ao espaço urbano, densificação do uso do solo, deterioração de certas áreas, renovação urbana, relocação diferenciada da infraestrutura e mudança, coercitiva ou não, do conteúdo social e econômico de determinadas áreas da cidade. (CORREA, 1989, p.11)

Logo, consideramos que o “espaço urbano é simultaneamente fragmentado e articulado: cada uma de suas partes mantém relações espaciais com as demais, ainda que de intensidade muito variável” (CORREA, 1989, p.7). Fragmentado na medida em que sua organização espacial se dá em função de seus usos da terra, é também articulado uma vez que mantém relações de fluxos ou deslocamentos, decisões ou investimentos, etc. em suas áreas.

A apresentação e discussão dos dados levantados serão aqui expostos considerando os dispositivos legais a partir da redação dada pelo Plano Diretor e leis de regularização afins, considerando as relações espaciais inerentes à sociedade e seus processos ao longo dos tempos, ou seja, que “(...) o espaço urbano é um reflexo tanto de ações que se realizam no presente como também daquelas que se realizaram no passado e que deixaram suas marcas impressas nas formas espaciais do presente” (CORREA, 1989, p.8).

### 7.1 A ESCALA DO MACROZONEAMENTO

O macrozoneamento é a maior escala de definição de diretrizes do Plano Diretor que estabelece “um referencial espacial para o uso e a ocupação do solo na cidade, em concordância com as estratégias de política urbana” (BRASIL, 2002, p. 41). Considerando todo o perímetro do município, visa estabelecer coerência para sua lógica de desenvolvimento e, como base para os demais instrumentos, uma vez definidos e explicitados os objetivos específicos de cada área através do

macrozoneamento, todos os demais instrumentos e diretrizes devem estar em conformidade como estes.

Em consonância com as condições do meio físico, político, social, cultural e econômico, em seu Capítulo II - Do Zoneamento, o Plano Diretor subdivide área do município em função das possibilidades de uso e ocupação do solo, nas seguintes zonas<sup>25</sup>: Zona de Usos Diversificados (ZUD), Zona de Proteção Ambiental (ZPA), Zonas de Interesse Econômico (ZIE-1 e ZIE-2), Zona de Atividades Incômodas (ZAI), Zonas Urbanas Especiais (ZUE) e, a porção externa ao perímetro urbano é definida como Zona Rural (ZR) conforme mapa abaixo:

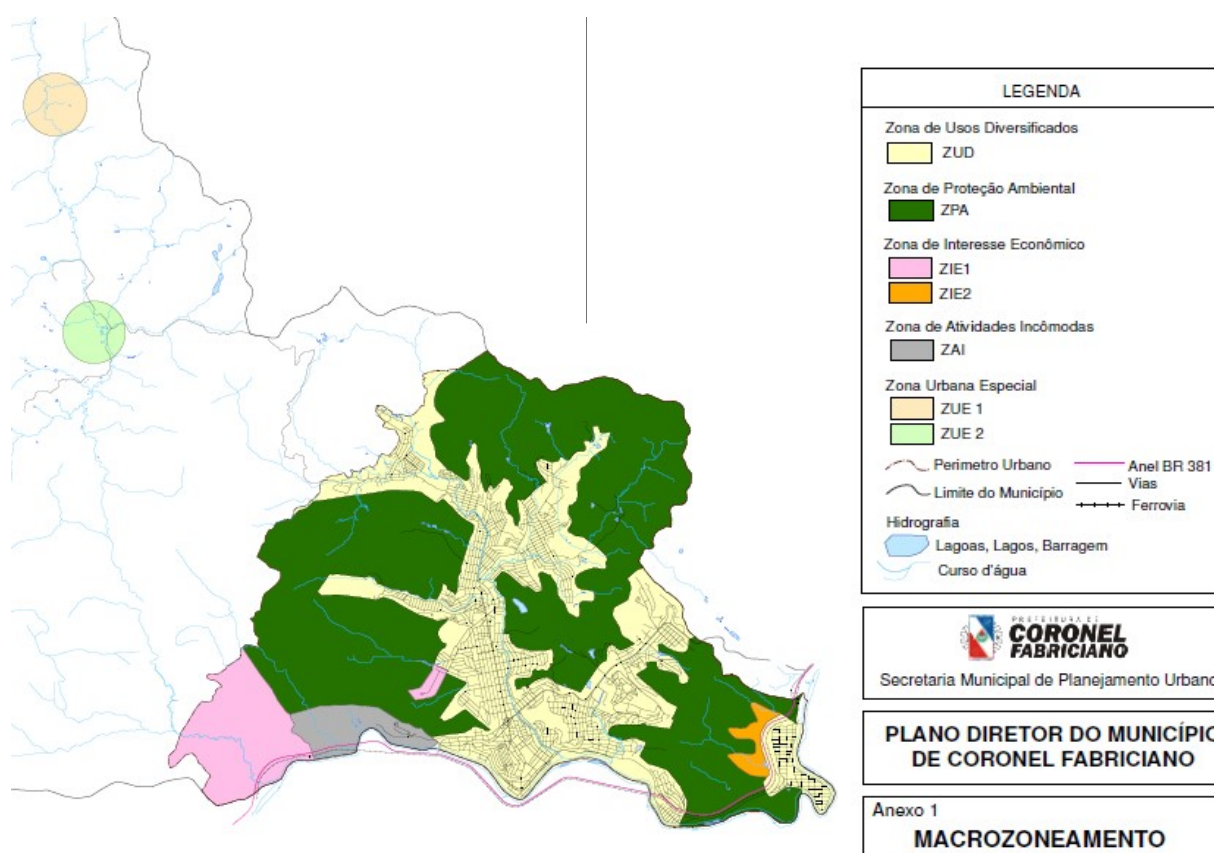


Figura 44 - Macrozoneamento - Anexo I da Lei 3.759/2012 Plano Diretor.

Fonte: PMCF, 2012.

Conforme macrozoneamento, as maiores porções do perímetro urbano do município correspondem a Zona de Proteção Ambiental (ZPA) e, a Zona de Usos Diversificados (ZUD).

Para todas as categorias apresentadas, conforme fluxograma a seguir (Fig.45), o quantitativo de Habite-se expedidos em ZUD correspondendo a totalidade de requerimentos. Esta é definida no Art.13 como:

<sup>25</sup> Zonas: porções do território delimitadas por lei e caracterizadas por funções sociais diferenciadas.

(...) porção do território constituída pelas áreas de urbanização consolidada e por áreas urbanas vazias situadas na várzea dos ribeirões Caladão e Caladinho e do rio Piracicaba, sendo prevista como zona de média densidade, destinada à instalação de usos residenciais e não residenciais, segundo critérios gerais de compatibilidade de incômodo e qualidade ambiental, tendo como referência o uso residencial. (CORONEL FABRICIANO, 2012, p.8)

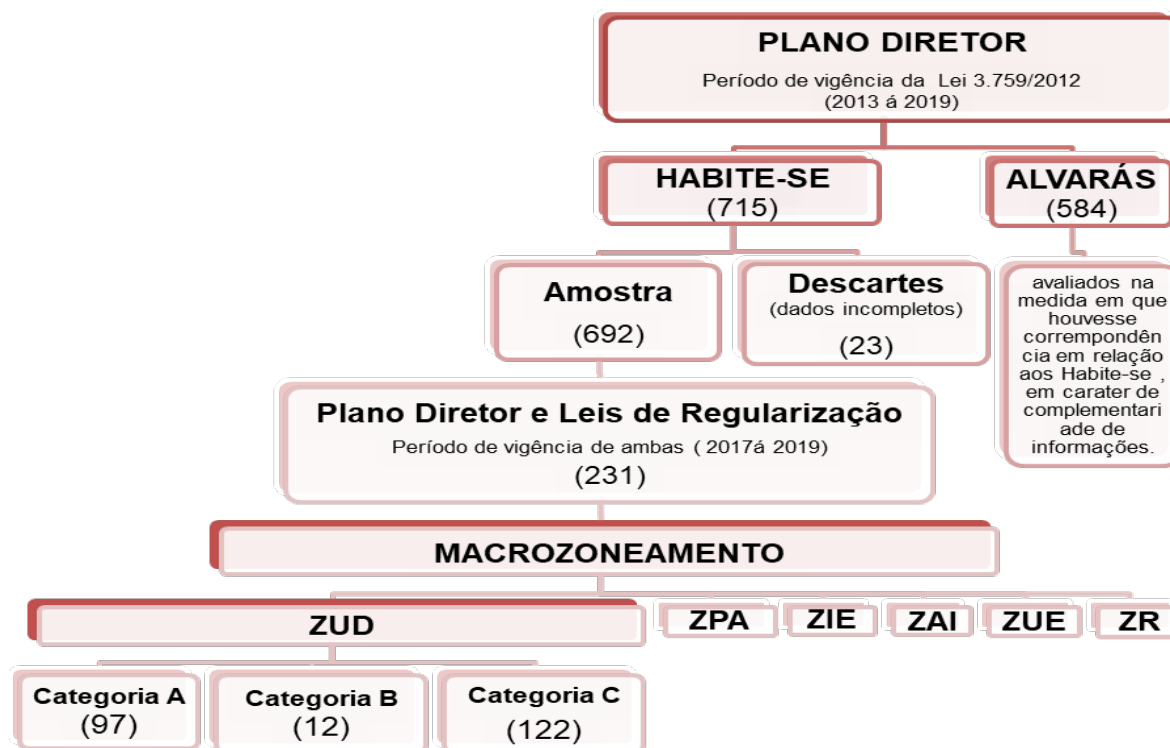


Figura 45 – Fluxograma com quantitativo de requerimentos e seus enquadramentos.  
Fonte: Elaborado pela autora conforme banco de dados.

No período determinado para amostragem, não foram identificados requerimentos para outros zoneamentos<sup>26</sup> que, apresentam parâmetros urbanísticos mais limitativos como pode ser verificado em tabela a seguir (Tab.05), além de restrições quanto ao uso do solo. Restrições estas que deveriam ter sido definidas em Lei de Uso e Ocupação do Solo cuja previsão para elaboração seria de 24 (vinte e quatro) meses a contar da promulgação do Plano Diretor. No entanto, esta apenas se deu no ano de 2020 na ocasião de sua revisão<sup>27</sup>.

<sup>26</sup> Descrições e condicionantes específicas dos outros zoneamentos - Zona de Proteção Ambiental (ZPA), Zonas de Interesse Econômico 1 (ZIE-1), Zona de Interesse Econômico 2 (ZIE-2), Zona de Atividades Incômodas (ZAI), Zonas Urbanas Especiais (ZUE) e Zona Rural (ZR) - estão descritas no texto da Lei 3759/2012, Plano Diretor municipal de Coronel Fabriciano.

<sup>27</sup> Lei 4.290, de 20 de dezembro de 2019. Dispõe sobre o Plano Diretor do Município de Coronel Fabriciano e dá outras providências. Minas Gerais/MG.



| PARÂMETRO                    | ZUD   | ZPA                  | ZIE-1                | ZIE-2                | ZAI                | ZUE                | ZR                    |
|------------------------------|---|----------------------|----------------------|----------------------|--------------------|--------------------|-----------------------|
| Lote mínimo                  | 360 m <sup>2</sup>  | 5.000 m <sup>2</sup> | 1.000 m <sup>2</sup> | 1.000 m <sup>2</sup> | 360 m <sup>2</sup> | 500 m <sup>2</sup> | 20.000 m <sup>2</sup> |
| CA máximo                    | 1,7<br>(lote < 540 m <sup>2</sup> )<br>1,9<br>(lote ≥ 540 m <sup>2</sup> )<br>2,2<br>(lote ≥ 720 m <sup>2</sup> ) | 0,1                  | 1,2                  | 1,2                  | 1,2                | 1,2                | 0,2                   |
| QT mínima                    | 45 m <sup>2</sup>   | -                    | NSA                  | NSA                  | NSA                | 250 m <sup>2</sup> | 10.000 m <sup>2</sup> |
| TO máxima                    | 60 %/70%***   | 5 %                  | 70 %                 | 60 %                 | 70 %               | 50 %               | 10 %                  |
| TP mínima                    | 20 %  | 90 %                 | 20 %                 | 20 %                 | 20 %               | 40 %               | 70 %                  |
| Caixa de captação e drenagem | OBRIG.  | OBRIG.               | FACULT.              | FACULT.              | FACULT.            | FACULT.            | FACULT.               |
| Uso residencial              | SIM   | SIM                  | NÃO                  | NÃO                  | NÃO                | SIM                | SIM                   |
| Usos conviventes             | SIM   | SIM *                | SIM                  | SIM                  | SIM                | SIM                | SIM                   |
| Usos incômodos               | NÃO   | NÃO                  | SIM                  | SIM **               | SIM                | NÃO                | SIM                   |

Tabela 05 - Parâmetros Urbanísticos do Macrozoneamento - Anexo 2, Lei 3.759/2012.  
Fonte: PMCF, 2012.

Ademais, é mais que notório o referencial ao uso residencial uma vez que foram identificadas **888 (oitocentos e oitenta e oito) unidades habitacionais, 194 (cento e noventa e quatro) comerciais** e apenas **07 (sete) relacionadas a outros usos**.

Considerando a localização das edificações para os requerimentos das **Categorias A e B**, é evidente que o maior quantitativo deles (**55%**) **situa-se na região central do município** nos bairros Belvedere, Giovanini, Centro e Santa Helena demonstrando que, apesar de historicamente ter ali iniciado sua ocupação, há ainda vazios passíveis de novas edificações. A localização dos bairros em que há predominância dos Habite-se nestas categorias, com maiores índices, segue demonstrado em mapa a seguir (Fig.46) assim como seus respectivos quantitativos em percentuais (Graf.06) considerando a totalidade dos requerimentos para as categorias.

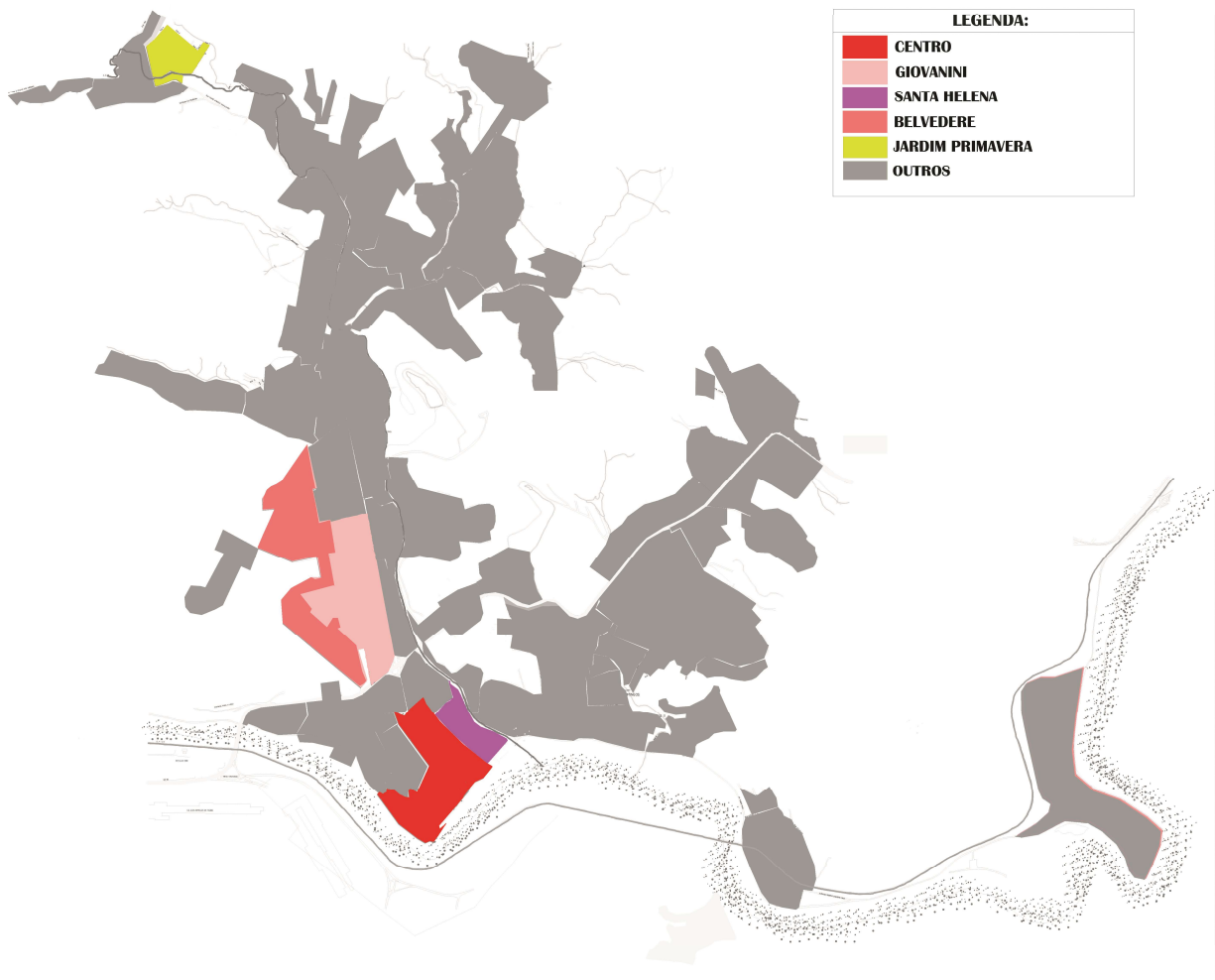


Figura 46 – Bairros em que há predominância dos Habite-se das Categorias A e B.  
Fonte: Elaborado pela autora a partir do banco de dados da pesquisa.

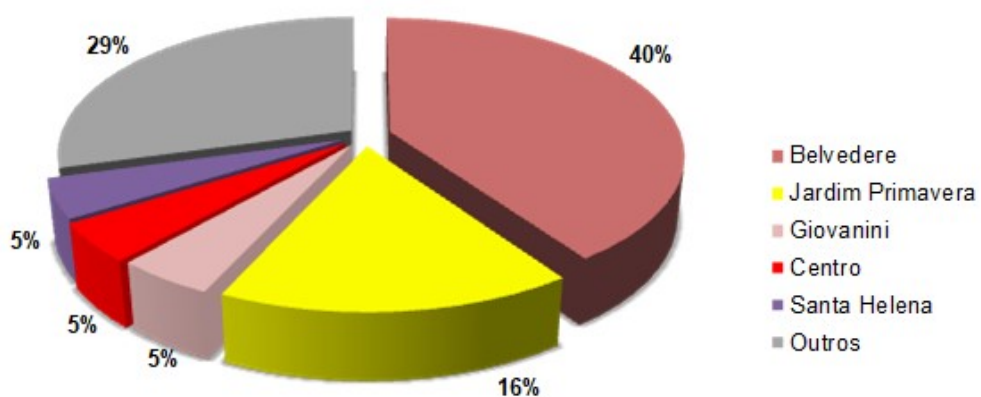


Gráfico 06 – Bairros em que há predominância dos Habite-se das Categorias A e B.  
Fonte: Elaborado pela autora a partir do banco de dados da pesquisa.

O bairro Belvedere destaca-se neste contexto com 44 (quarenta e quatro) requerimentos, correspondente a 40% do total. Em seguida, sobressai o bairro Jardim Primavera com 18 (dezoito) requerimentos, 16% do total.

Definido como bairro popular conforme a aprovação de seu parcelamento, o Jardim Primavera, apresenta características específicas a considerar, conforme detalhado adiante em item 7.4 - ÁREAS ESPECIAIS E SUAS ESPECIFICIDADES.

Avaliando a localização para os requerimentos da **Categoria C**, o maior quantitativo deles (**58%**) também se localiza na região central do município, acrescentando os bairros Melo Viana e Júlia Kubitscheck aqueles já citados para as Categorias A e B, coincidindo com sua história de ocupação espontânea e, com os bairros que fazem conexão com o município de Ipatinga, Caladinho e Amaro Lanari. A exceção que se observa é o bairro Jardim Primavera que, outra vez surge como relevante.

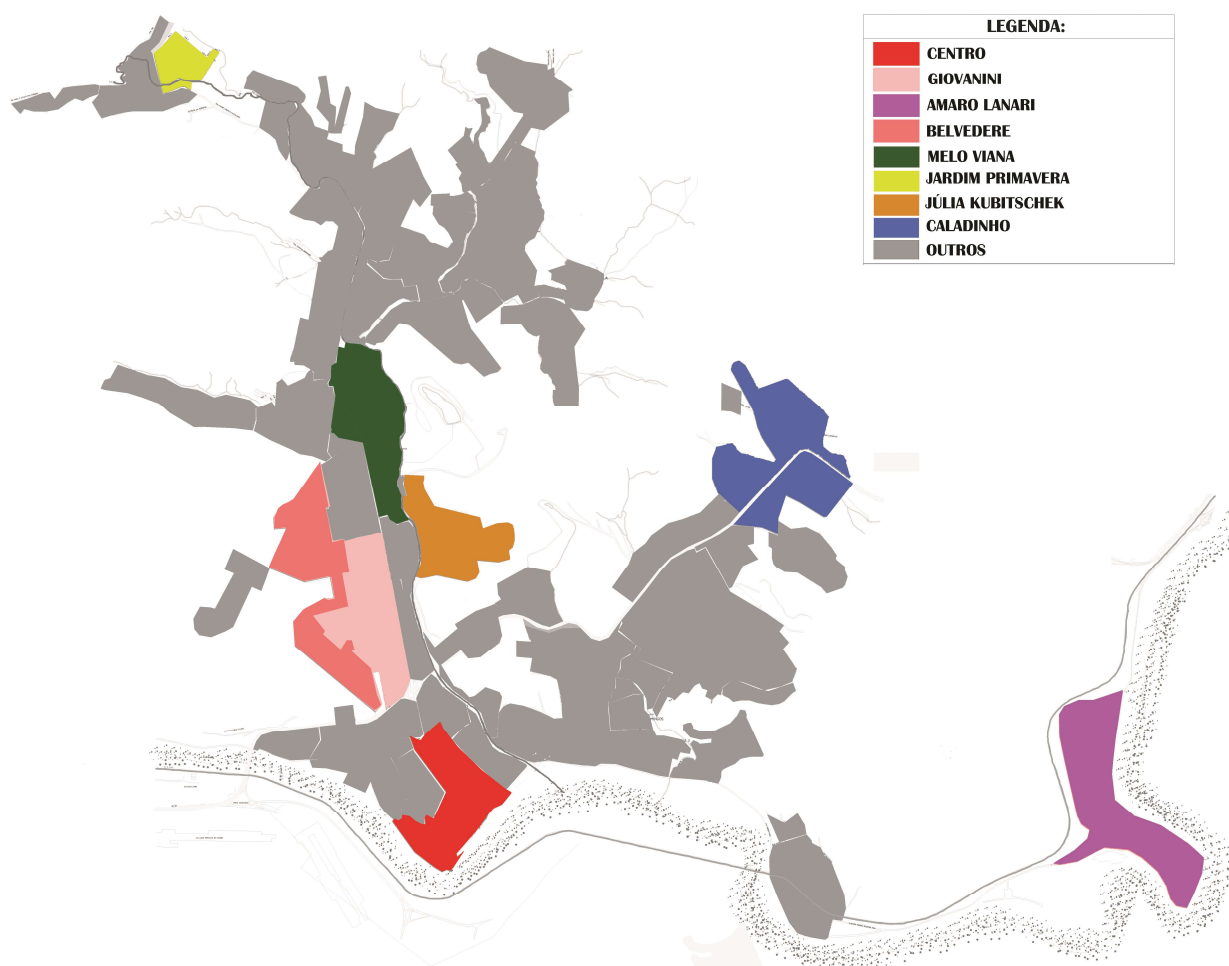


Figura 47 – Bairros em que há predominância dos Habite-se da Categoria C.  
Fonte: Elaborado pela autora a partir do banco de dados da pesquisa.

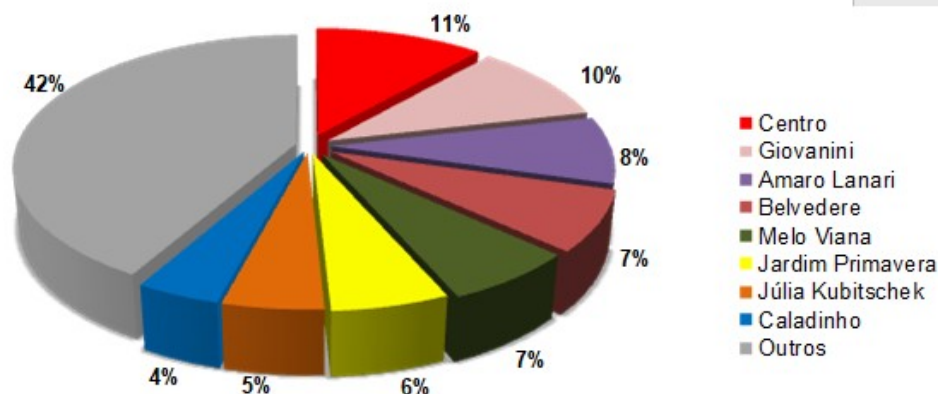


Gráfico 07 – Bairros em que há predominância dos Habite-se da Categoria C.  
Fonte: Elaborado pela autora a partir do banco de dados da pesquisa.

## 7.2 QUOTA DE TERRENO

O Plano Diretor estabelece o dispositivo da Quota de Terreno (QT)<sup>28</sup>, para fins de controle do adensamento populacional no município. Assim, pode-se relacionar este dispositivo ao reconhecimento do município como cidade-dormitório. Considerando a feição histórica do município no contexto da RMVA e dada sua relevante produção habitacional atual se comparada a outros usos, como já exposto, repercute este como um parâmetro restritivo a produção de novas unidades.

Foram identificados nos dados da pesquisa **89 (oitenta e nove)** requerimentos nas **Categorias A e B** para fins exclusivamente residenciais. Destes, verificou-se que a aplicação da quota de terreno teve sua **máxima utilização em 32 (trinta e dois)** requerimentos, ou seja, em 35,9% e, **excedeu-se em 07 (sete)** deles. Logo, podemos concluir que as propostas arquitetônicas identificadas, apesar da expressividade quanto ao uso residencial em relação aos outros, não usufruem do quantitativo máximo de unidades possíveis em sua maioria. As fontes permitem assim afirmar que apesar de sua aplicabilidade, a efetividade deste dispositivo no controle do adensamento populacional se revela pouco expressiva considerando a amostra deste estudo.

Considerando ainda os dados referentes à produção comercial e de outros usos, foram identificados **20 (vinte)** requerimentos nas **Categorias A e B**, visando à produção de **143 (cento e quarenta e três) unidades comerciais**<sup>29</sup>, sendo **09 (nove) deles de uso misto**, ou seja, ainda associados ao uso residencial e, apenas **11 (onze) em caráter exclusivamente comercial**.

<sup>28</sup> Ver definição de Quota de Terreno (QT) apresentada em glossário.

<sup>29</sup> Outras 51 (cinquenta e uma) unidades comerciais se enquadram nos requerimentos da Categoria C, totalizando as 182 (cento e oitenta e duas) unidades comerciais identificadas para todas as categorias.

Assim, podemos concluir que a característica do município como entreposto comercial consolidou-se em período anterior, sendo a produção de novas unidades comerciais em período recente em pequena escala. Para estas, prevalecem requerimentos de reformas quanto à adequação de usos, normas de segurança, acessibilidade e vigilância sanitária dados estes observados nos alvarás.

### 7.3 ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE (APP) DO RIO PIRACICABA

O Plano Diretor estabelece como *área non aedificandi*<sup>30</sup> a faixa de 100m (cem metros) de largura ao longo da margem do Rio Piracicaba, excluída dessa área a parte regular do loteamento registrado Bairro Mangueiras.

Na **Categoria A** foram identificados **04 (quatro)** requerimentos nestas áreas, situados nos bairros Amaro Lanari (2), Mangueiras (1) e Santa Terezinha (1) conforme demarcado nos mapas a seguir:

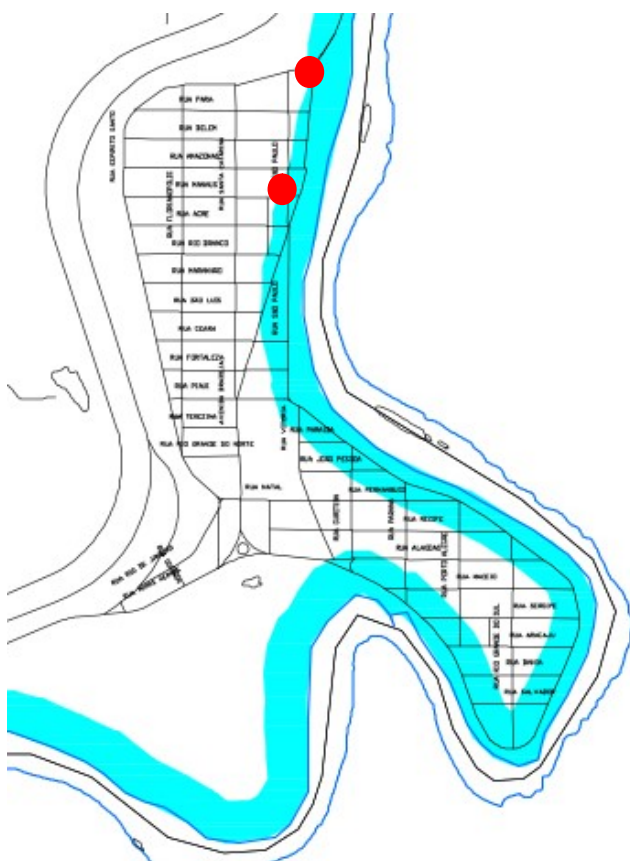


Figura 48 - AAP Rio Piracicaba no bairro Amaro Lanari.



Figura 49 – AAP Rio Piracicaba nos bairros Mangueiras e Santa Terezinha.

Fonte: Elaborado pela autora a partir do banco de dados da pesquisa.

<sup>30</sup> Ver definição de *área "non aedificandi"* apresentada em glossário.

Cabe aqui ressaltar que o único projeto licenciado sob a vigência do Plano Diretor, com seu respectivo Habite-se concedido via **Categoria A** corresponde ao bairro Mangueiras. Os outros se referem a alvarás concedidos em período anterior ao Plano Diretor e, conseqüentemente, não se sujeitavam a este dispositivo, no entanto, tiveram seus Habite-se emitidos no período em questão, motivo este que os incluíram na análise.

Analisando os requerimentos da **Categoria C**, apenas **05 (cinco)** deles situam-se em área de APP do Rio Piracicaba, identificados no bairro Amaro Lanari (2), acrescidos os bairros Centro (2) e Todos os Santos (1).

A viabilidade da regularização destes imóveis foi concedida via licenciamento ambiental junto ao Conselho Municipal de Defesa e Conservação do Meio Ambiente (CODEMA), com a proposição de medidas mitigatórias e compensatórias sob a justificativa de ocupação antrópica consolidada<sup>31</sup>.

#### 7.4 ÁREAS ESPECIAIS E SUAS ESPECIFICIDADES

Em complemento ao macrozoneamento, no Capítulo III - Das Áreas Especiais, o Plano Diretor estabelece subdivisões das áreas do município em condições especiais e, devido a características específicas destas, delibera que demandam políticas de intervenção e parâmetros urbanísticos diferenciados. Parâmetros estes que se sobrepõem aos do macrozoneamento prevalecendo, nos casos de duplicidade, os mais restritivos.

São elas: Áreas de Especial Interesse Social (AEIS-1 e AEIS-2), Áreas de Relevante Interesse Urbanístico (ARIU-1; ARIU-2 e ARIU-3), Áreas de Relevante Interesse Ambiental (ARIA-1; ARIA-2 e ARIA-3) e, por último, Área de Relevante Interesse Turístico Ambiental (ARITA) conforme mapa que segue:

---

<sup>31</sup> Nos termos da Lei Federal 14.309/2002, do Código Florestal, as construções erguidas em áreas de preservação ambiental, quando comprovada a ocupação antrópica consolidada, não podem ser destruídas, sendo vedada, contudo, novas obras com a conseqüente expansão da área construída, salvo se aprovada pelo órgão competente. Estabelece em seu Art. 11: Nas áreas de preservação permanente, será respeitada a ocupação antrópica consolidada, vedada a expansão da área ocupada e atendidas as recomendações técnicas do poder público para a adoção de medidas mitigadoras e de recuperação de áreas degradadas. § 1º Para fins do disposto neste artigo, considera-se ocupação antrópica consolidada o uso alternativo do solo em área de preservação permanente estabelecido até 19 de junho de 2002, por meio de ocupação da área, de forma efetiva e ininterrupta, com edificações, benfeitorias e atividades agrossilvipastoris, admitida neste último caso a adoção do regime de pousio. § 4º A comprovação da ocupação consolidada será realizada por meio de laudo técnico emitido pelo IEF, pela Empresa de Assistência Técnica e Extensão Rural de Minas Gerais - EMATER-MG, ou por profissional habilitado, neste caso acompanhado da anotação de responsabilidade técnica.

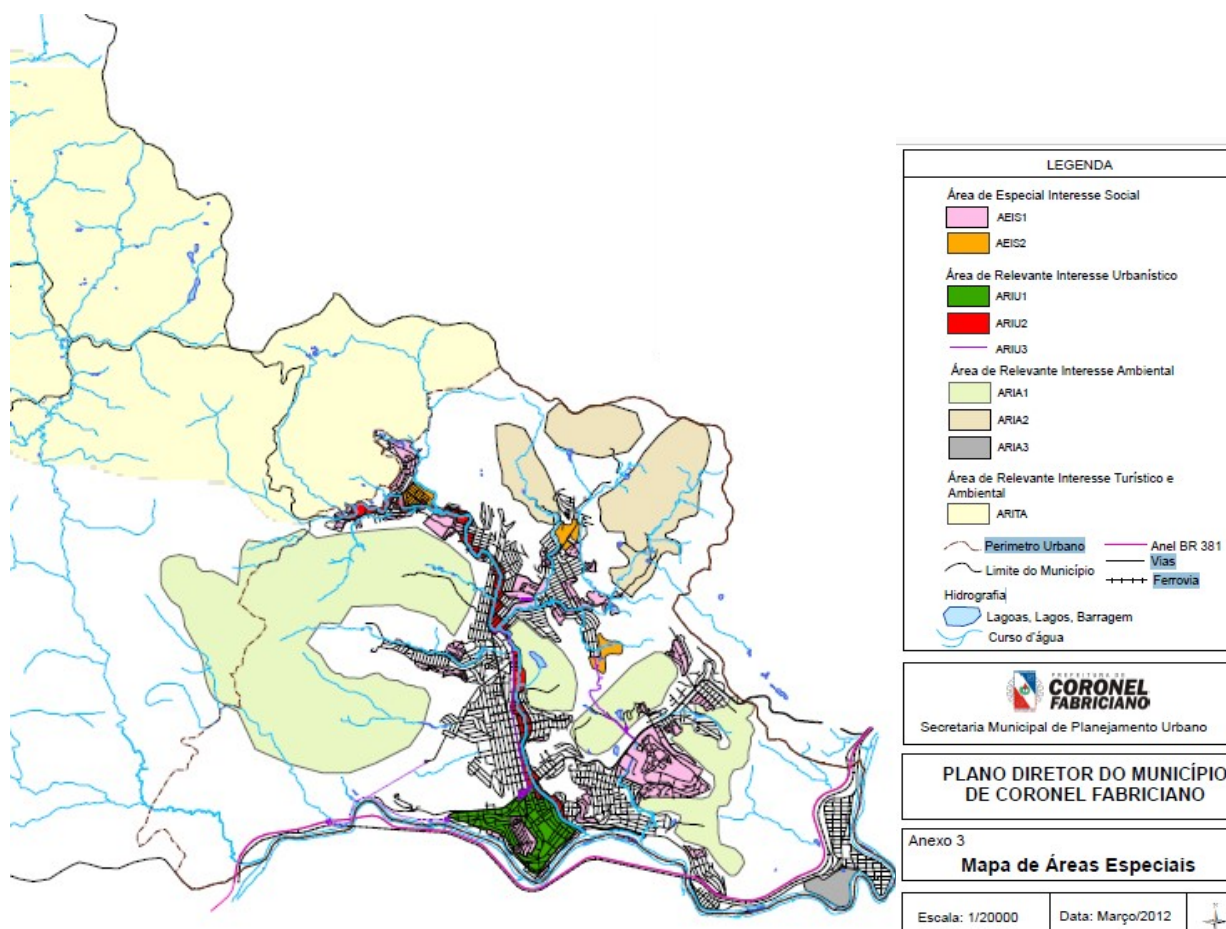


Figura 50 - Áreas Especiais - Anexo 3 da Lei 3.759/2012 Plano Diretor.  
 Fonte: PMCF, 2012.

Dos requerimentos totais, considerando todas as categorias de análise, foram identificados apenas **66 (sessenta e seis)** deles em áreas especiais, distribuídos conforme segue detalhado adiante:

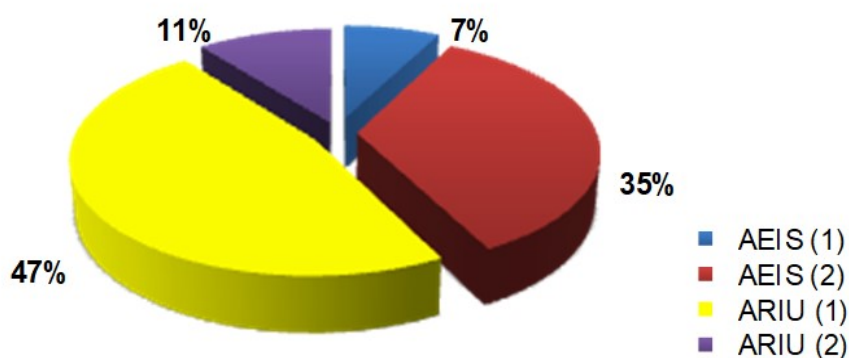


Gráfico 08 – Requerimentos de Habite-se em Áreas Especiais.  
 Fonte: Elaborado pela autora a partir do banco de dados da pesquisa.

As **Áreas de Especial Interesse Social (AEIS)** são destinadas predominantemente à moradia de população de baixa renda e sujeitas a normas

específicas de parcelamento, uso e ocupação do solo, divididas em duas categorias segundo Plano Diretor: AEIS-1, ocupadas predominantemente por população de baixa renda, nas quais existe interesse público em promover programas habitacionais de urbanização e regularização fundiária visando à promoção da moradia adequada e, AEIS-2 que correspondem a áreas não edificadas ou regiões com concentração de terrenos e/ou edificações vazios, nas quais existe interesse público em promover a implantação de empreendimentos de produção habitacional de interesse social.

Foram identificadas para ambas as áreas um total de **28 (vinte e oito) Habite-se** expedidos sendo **23 (vinte e três) deles em AEIS-2**, todos situados no bairro Jardim Primavera. É relevante, neste contexto, a tipologia habitacional de casas geminadas majoritariamente de 01 (um) pavimento e 02 (duas) unidades edificadas em lotes com área de 200m<sup>2</sup> e ainda a reprodução de propostas arquitetônicas na íntegra em outros lotes. Apenas 03 (três) dos requerimentos identificam projetos contemplando segundo pavimento sendo, excepcionalmente, um deles unifamiliar, os outros multifamiliares com 02 (duas) e (04) quatro unidades.

Questionam-se então quais seriam os prováveis motivos para reprodução de propostas arquitetônicas na íntegra. Nota-se a partir dos dados que há um nicho de profissionais e agentes imobiliários atuantes no bairro o que justificaria essa condição, além da intenção destes em promover a desburocratização nos requerimentos de alvará viabilizando celeridade quanto à análise técnica uma vez que, foram apurados prazos menores nos processos referentes a estes projetos em relação às outras tipologias arquitetônicas. Outro fator preponderante é a aceitação do mercado quanto a este perfil de unidades autônomas produzidas como alternativa ao parcelamento, face sua inviabilidade na maioria das áreas do município, conforme discutido adiante em item 7.7.1 - Condições para rebaixamentos de meio fio.

O parcelamento do bairro Jardim Primavera destaca-se no município considerando diversos fatores como já mencionado neste estudo. Tem suas origens no Processo N°4920 datado de 1989 cuja aprovação deu-se via Decreto N°815 datado de 1993, sob a vigência de Lei 2.101 (1988) que, como já exposto, visava incentivar a produção habitacional de bairros populares no município com condicionantes menos restritivas conforme segue:

Art. 4° - Os projetos de loteamento de bairros populares deverão conter suas ruas com mínimo de 10 (dez) metros e avenidas com um mínimo de 15 (quinze) metros de largura respectivamente contendo lotes um



mínimo de 10 (dez) metros de frente e nunca inferiores a 200 m<sup>2</sup> (duzentos metros quadrados) de área total. (CORONEL FABRICIANO, 1988)

Sua aprovação deu-se via seções, com intuito de facilitar a implantação do parcelamento, conforme previsto na referida lei e descrito nas pranchas (Fig.51) do projeto aprovado.

**SEÇÕES:**

|                   |                             |                     |
|-------------------|-----------------------------|---------------------|
| SEÇÃO 1 - QUADRAS | 2 - 3 - 4 - 5               | TOTAL DE LOTES = 57 |
| SEÇÃO 2 - QUADRAS | 1 - 6 - 7 - 8               | TOTAL DE LOTES = 84 |
| SEÇÃO 3 - QUADRAS | 9 - 10 - 11                 | TOTAL DE LOTES = 84 |
| SEÇÃO 4 - QUADRAS | 12 - 13 - 14                | TOTAL DE LOTES = 82 |
| SEÇÃO 5 - QUADRAS | 15 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20 | TOTAL DE LOTES = 89 |

- OBS.:**
- 1 - NA QUADRA 1 OS LOTES DE 1 A 9 E NA QUADRA 2 OS LOTES DE 1 A 15 ESTÃO APROVADOS NA PMCF PELO PROCESSO DE No. 4.920/89 DE 03-03-93, DECRETO 815/93 DE 03/03/93. ÁREA DE TERCEIROS.
  - 2 - LEI DE APROVAÇÃO POR SEÇÕES OBEDECE LEI MUNICIPAL 2101/88 COM DATA DE APROVAÇÃO EM 26-12-88.
  - 3 - AS SEÇÕES 2 E 4 FORAM APROVADAS EM 10/01/95, DE ACORDO COM O DECRETO No 912/95.
  - 4 - ESTE FORMATO SUBSTITUI O FORMATO 01/05 DO PROCESSO 7080/94 APROVADO EM 06/12/94.

Figura 51 - Informações da prancha aprovada do parcelamento do bairro Jardim Primavera (1998).

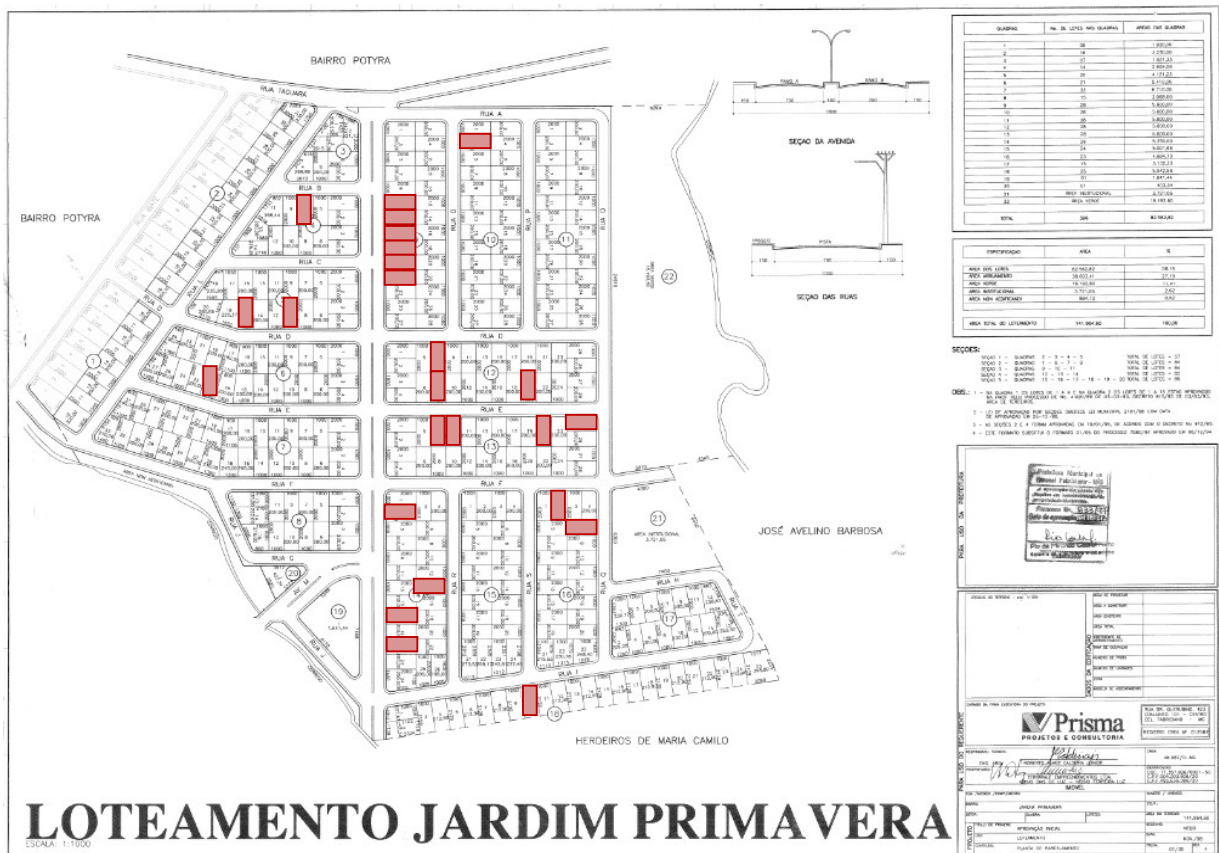


Figura 52 - Parcelamento bairro Jardim Primavera (1998) e requerimentos identificados na pesquisa demarcados.  
Fonte: PMCF (1998) modificado pela autora.

Outro aspecto observado além da tipologia replicada e reprodução de propostas arquitetônicas corresponde à proximidade locacional dos imóveis, muitas vezes em lotes contíguos conforme pode ser observado em demarcações supra. (Fig.52)

Enquanto que, para outros tipos de parcelamentos permaneciam vigentes as condições da Lei 1.056 Art.6 “A testada dos lotes não poderão ser inferior a 12 (doze) metros e sua área não deverá ser inferior a 300m<sup>2</sup> (trezentos metros quadrados)” (CORONEL FABRICIANO, 1967) salvo condições específicas quando o loteamento for destinado a vilas operárias, Art.11 “A municipalidade, poderá a seu juízo autorizar lotes com o mínimo de 200 (duzentos) metros quadrados a face contigua ao logradouro público o mínimo de 10 (dez) metros de frente ou testada, quando a sua venda se destinar a vilas operárias” (CORONEL FABRICIANO, 1967) ou ainda, quando destinar-se a edificação de Conjuntos Habitacionais de interesse social, localizado na periferia, em que os lotes poderão ter área mínima de 125,00m<sup>2</sup>, Lei 2.346, conforme segue:

Art. 1º - O artigo 21º da Lei Municipal nº 1.340/73, Código Municipal de Obras, passa a ter a seguinte redação: § 1º - Quando o loteamento destinar-se a edificação de Conjuntos Habitacionais de interesse social e localizado na periferia do Município, os lotes poderão ter área mínima de 125,00m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados), tendo frente de 10,00m (dez metros) e fundos com 12,50m (doze metros e meio). (CORONEL FABRICIANO, 1992)

Destarte, considerando a dialética proposta por LEFEBVRE (2000), num primeiro momento o território se revela como o espaço social produto do plano do concebido pelos urbanistas via legislação e parcelamentos. Num segundo momento também se revela produtor, na medida em que por suas características pré-existentes concomitantes com aquelas estabelecidas, possibilita relações econômicas e sociais coerentes ou não com as intencionalidades inicialmente propostas.

A produção habitacional identificada em AEIS-1 corresponde a **05 (cinco)** requerimentos situados nos bairros Morada do Vale (2), Mangueiras (1) e São Vicente de Paula (1). Destaca-se este último por se tratar de um empreendimento da iniciativa privada que contempla a construção de 09 (nove) blocos habitacionais, com 16 (dezesseis) apartamentos cada, totalizando 144 (cento e quarenta e quatro) unidades passíveis de financiamento junto a Caixa Econômica Federal (CEF), pelo programa Minha Casa Minha Vida<sup>32</sup>.

---

<sup>32</sup> O Programa Minha Casa Minha Vida é uma iniciativa do Governo Federal que oferece condições atrativas para o financiamento de moradias nas áreas urbanas para famílias com renda familiar bruta de até R\$ 7.000,00 por mês. A modalidade Faixa 1, contempla famílias com renda de até R\$ 1.800,00, com

O Habite-se expedido no período em questão corresponde à conclusão de 01 (um) dos blocos. As unidades projetadas possuem aproximadamente 50m<sup>2</sup> de área construída, compartimentadas em 02 (dois) quartos, sala, cozinha, área de serviço, banheiro social e 01 (uma) vaga de estacionamento. Como instalações de uso comum o empreendimento oferta área para instalação de academia, área de churrasco e salão de eventos.

As **Áreas de Relevante Interesse Urbanístico (ARIU)** são citadas por especial interesse para a estruturação urbana do município subdividida em: ARIU-1, correspondente à área central da cidade, para a qual são previstas ações de reabilitação urbana e melhoria de circulação, a serem propostas e executadas pelo Poder Executivo, ARIU-2 correspondente a área destinada à implantação do Parque Linear do Caladão<sup>33</sup> e suas áreas adjacentes, passíveis de inundação em período de recorrência de 100 (cem) anos. Há ainda a demarcação de traçados indicados como ARIU-3, destinados à implantação de equipamentos urbanos de saneamento e infraestrutura viária, não sendo delimitada como área.

Um total de **38 (trinta e oito)** requerimentos foi identificado nestas áreas considerando todas as categorias sendo, **31 (trinta e um) deles em ARIU-1** e apenas **07 (sete) em ARIU-2**, quantitativos estes que podem ser associados a sua localização.

Visando a melhoria da circulação de pedestres, o Plano Diretor exige o recuo de alinhamento<sup>34</sup> obrigatório em vias da ARIU-1, com vistas ao alargamento das calçadas na área central da cidade. Considerando os **11 (onze) requerimentos da Categoria A**, em somente **02 (dois) deles o recuo foi aplicado, ambos no Centro**, posto que todos os outros o passeio em questão já atendia a dimensão mínima exigida ou a edificação apresentava área construída consolidada em sua testada e, seus respectivos alvarás correspondiam a adequações de uso da edificação. Por se tratar de área de ocupação consolidada, estas foram então eximidas de tal exigência.

---

um financiamento de até 120 meses, prestações mensais que variam de R\$ 80,00 a R\$ 270,00, conforme a renda bruta familiar. Disponível em: <https://www.caixa.gov.br/voce/habitacao/minha-casa-minha-vida/urbana/Paginas/default.aspx> (acessado em 11/01/2021).

<sup>33</sup> Com recursos divulgados na ordem de R\$35 milhões de reais, disponibilizados pelo governo federal, o projeto do Parque Linear consiste em intervenções para fins de revitalização da Bacia do Ribeirão Caladão. São previstas a construção de ciclovia e pista de pedestres, nas margens do ribeirão, praça com área de lazer e instalação de equipamentos para a prática de atividades físicas em diversos trechos, construção de muros de gabiões do rio Piracicaba até o baixo Caladão, pontes elevadas de acesso ao bairro JK, redes pluviais.

<sup>34</sup> Ver definição de Recuo de Alinhamento obrigatório apresentada em glossário.

Na **Categoria C**, tem-se **20 (vinte) requerimentos** e em nenhum o recuo foi executado. No entanto, **em 02 (dois) deles houve a sanção de contrapartida financeira**, uma vez comprovada sua construção em período de vigência do Plano Diretor, condição esta melhor detalhada adiante em item 7.6.3 - Contrapartidas financeiras.

Para ARIU-2, nas áreas adjacentes ao Parque Linear, aplica-se como condição específica de ocupação do solo a elevação do nível do primeiro piso das edificações, para tanto, considera-se uma altura mínima em relação ao terreno natural equivalente a cota média de inundação do terreno, recomendando a construção sobre pilotis, além de coeficientes e parâmetros mais restritivos<sup>35</sup> em relação à ZUD.

A ARIU-2 corresponde a uma área, corredor de ligação entre a área central do município, diversos bairros e sua zona rural. Deste modo, justificam-se seus parâmetros mais restritivos na intenção de reduzir seu adensamento a fim de promover melhores condições de circulação, além de atentar-se a preservação ambiental das áreas contíguas ao curso do Ribeirão Caladão que sofre com reincidentes episódios de inundações e, conseqüentes prejuízos à população conforme segue notícias adiante.



27/12/2013 20h23 - Atualizado em 27/12/2013 20h23

## Após chuvas, Coronel Fabriciano tem cenário de destruição

No bairro Caladão quatro casas foram destruídas e seis correm risco de desabar. Prefeitura solicita R\$ 15 milhões para Governo Federal.

Patricia Belo  
Do G1 dos Vales de Minas Gerais



A forte chuva que caiu sobre o município de **Coronel Fabriciano** durante a noite dessa quinta-feira (26) deixou a cidade em um cenário de destruição. Depois do temporal, a população foi para as ruas protestar nesta sexta-feira (27) e também retirar a lama e os escombros.

A Defesa Civil de Fabriciano realizou um balanço dos estragos causados pelas chuvas entre os dias 20 a 27 de dezembro: 49 deslizamentos de barrancos; 61 desmoronamentos parciais ou totais de casas, 54 notificações para que as famílias saiam das áreas de risco e se abriguem na casa de parentes; dezenas de pessoas desalojadas; queda de seis pontes e duas passarelas.

<sup>35</sup> Taxa de ocupação mais restritiva de, no máximo, 40% (quarenta por cento) e coeficiente de aproveitamento máximo de 0,8 (oito décimos).



Ambulante deixou sua casa devido as fortes chuvas desta quinta-feira (26). (Foto: Patrícia Belo / G1)

No bairro Alipinho, a rua 15 de novembro ficou completamente atarrada. Segundo os moradores, a chuva começou a cair e em poucos minutos as residências foram tomadas pela água.

O soldador Denner Ribeiro Araújo, relatou que a vizinhança viveu momentos de pânico. O barranco que fica no fim da rua cedeu, e a forte correnteza da água invadiu praticamente todas as casas.

“É desesperador fiquei sem saber o que fazer. Minha família tentando salvar alguns móveis e

eletrodomésticos e pelas ruas os vizinhos gritando pedindo por socorro. E enquanto tudo isso acontecia, a chuva não deu trégua. Pedimos aos políticos que vem em nossas casas pedir voto, que olhe a nossa situação e nos ajude”, declara.

Na mesma rua, a ambulante Mercês Araújo Santos, alugou um caminhão de mudança e retirou todos os seus móveis da casa em que mora há 20 anos. A dona de casa disse que a água entra em sua residência todos os anos, mas que desta vez, o estrago foi maior.

“É sempre a mesma coisa. Começa a chegar o fim do ano e as chuvas fortes sempre invadem as casas dos moradores desta rua. Não aguento mais perder tudo, por isso resolvi alugar um caminhão e levar minha mudança e ir embora com meu marido. Ainda não tenho uma casa para mudar, mas tenho a certeza que aqui não posso ficar”, lamenta.

No Caladão a situação ficou ainda pior, segundo os moradores quatro casas foram destruídas por conta da queda de barrancos na região, e outras seis correm o risco de desabar. Muitas famílias estão tendo que deixar as residências.

“Ajudei a socorrer minhas vizinhas que tiveram suas casas destruídas e agora estou com risco de também perder minha casa. A Defesa Civil esteve aqui e pediu que saísse da minha residência, e fosse para uma escola. Tirei os móveis e agora não tenho mais para onde ir”, lamenta o ajudante de pedreiro João Cândido Machado.

### Cheia do rio

Segundo a Defesa Civil de Fabriciano, durante a noite dessa quinta-feira, devido as tempestades, o Rio Piracicaba ultrapassou a cota de inundação, estimada em 520m³ por segundo, e alcançou 590m³.

“O poder de movimentação da cheia do Rio Piracicaba impediu a evasão das águas do Ribeirão Caladão, ocasionado seu transbordamento ao longo da avenida Magalhães Pinto e nos bairros localizados à margem do Ribeirão”, explica Imac Valadares, coordenador da Defesa Civil.

O órgão relata ainda que a enchente foi causada por uma precipitação estimada em 120 milímetros de chuva, na bacia do ribeirão Caladão, além da elevação do nível de água do rio Piracicaba.

Figura 53 – Notícia do episódio de alagamento em ARIU-2.

Fonte: G1, 2013.

Disponível em: <http://g1.globo.com/mg/vales-mg/noticia/2015/12/chuva-forte-provoca-alagamentos-em-coronel-fabriciano-mg.html> Acessado em 29/01/2021

01/12/2015 12h40 - Atualizado em 01/12/2015 12h45

## Chuva forte provoca alagamentos em Coronel Fabriciano, MG

Defesa Civil disse que choveu 81mm na madrugada desta terça. Cinco bairros foram atingidos com o temporal.

Patrícia Belo  
Do G1 Vales de Minas Gerais



Chuva alagou ruas no Bairro Surinan (Foto: Ribana Reis/ Arquivo pessoal)

A forte chuva que atingiu o Vale do Aço na madrugada desta terça-feira (1) causou estragos e alagamentos em vários pontos de **Coronel Fabriciano** (MG). A defesa Civil informou que o índice da chuva registrado na cidade foi de 81 mm, o que fez o Ribeirão Caladão subir cerca de 1,20 m.

Segundo o órgão, na manhã desta terça já foram iniciados os trabalhos de vistoria nos locais onde foram registrados alagamentos e deslizamentos de terra provocados pelas chuvas.



Cinco bairros ficaram alagados  
(Foto: Luiz Filipe Ciribeli/Inter TV dos Vales)

Os principais bairros atingidos foram Melo Viana, Alipinho, Manoel Maia, Morada do Vale e JK.

A Defesa Civil interditou o trânsito próximo a ponte da Rua Ponte Nova e a Avenida Padre Américo, no Residencial Fazendinha. O desvio da ponte está sendo feito pela Avenida Cananea e Rua Geraldo Rodrigues Soares, já o do residencial pela Rua Marte e Rua Corcovado, no Manoel Maia.

Figura 54 – Notícia do episódio de alagamento em ARIU-2.

Fonte: G1, 2015.

Disponível em: <http://g1.globo.com/mg/vales-mg/noticia/2015/12/chuva-forte-provoca-alagamentos-em-coronel-fabriciano-mg.html> Acessado em 29/01/2021

Os **02 (dois) requerimentos na área, da Categoria A**, correspondem a projetos que já haviam sido aprovados em período anterior ao Plano Diretor, portanto não se aplicou aos mesmos o cálculo da cota média de inundação. No entanto, considerando os dados dos projetos elaborados em simulação, caso a mesma fosse considerada, a elevação do nível para as construções seriam de 80 e 50 cm, desnível estes passíveis de ajuste mediante terraplanagem, portanto, poderia ser desconsiderada a recomendação de construção sobre pilotis.

Para **Categoria C**, constam **05 (cinco)** requerimentos em que não se aplica o parâmetro e para tal, também não há sanções previstas em lei de regularização.

As Áreas de Relevante Interesse Ambiental (ARIA)<sup>36</sup>, estão situadas em ZPA e ZR, nas quais é de interesse público exercer um controle mais rigoroso impedindo ou restringindo sua ocupação, respectivamente. Enquanto que as Áreas de Relevante Interesse Turístico Ambiental (ARITA) são definidas como o conjunto de áreas<sup>37</sup> situadas na ZR, com atributos notáveis dos pontos de vista ambiental, paisagístico e cultural, destinadas ao desenvolvimento do potencial do município para o turismo rural, ecológico e de aventura. Em nenhuma destas áreas foram identificados requerimentos edifícios no período da amostragem definido para esta pesquisa.

Por se tratarem de área rural, estas são objeto de especulação, que interessam aos proprietários fundiários uma vez que, quando aumentado o preço da terra, viabiliza lhes ampliar a renda proveniente destas. Estes figuram como interessados maiores no processo de definição das leis de uso e ocupação do solo, assim como do zoneamento urbano, exercendo pressões junto ao Estado, especialmente em instância municipal conforme afirma CORREA (1989), com o intuito de inserir suas áreas em perímetro urbano para fins de descaracterização junto ao Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA).

Os proprietários de terras atuam no sentido de obterem a maior renda fundiária de suas propriedades, interessando-se em que estas tenham o uso que seja mais remunerador possível, especialmente uso comercial ou residencial de status. Estão particularmente interessados na conversão da terra rural em terra urbana, ou seja, tem interesse na expansão do espaço da cidade na medida em que a terra urbana é mais valorizada que a rural. Isto significa que estão fundamentalmente

---

<sup>36</sup> Descrições e condicionantes específicas de suas categorias ARIA-1, ARIA-2 e ARIA-3 estão descritas no texto da Lei 3759/2012, Plano Diretor municipal de Coronel Fabriciano.

<sup>37</sup> Abrange a Pedra do Caladão, as Cachoeiras do Escorregador e outras, a região da Serra dos Cocais, os povoados de Santa Vitória e de São José dos Cocais e outras áreas de interesse paisagístico.

interessados no valor de troca da terra e não no seu valor de uso. (CORREA, 1989. p.16)

O requerimento de descaracterização de áreas rurais junto ao INCRA visa à inserção destas áreas no perímetro urbano e, conseqüentemente, viabilizar condições legais ao seu parcelamento para fins de lotes urbanos. Com a aprovação dos parcelamentos e execução de infraestrutura, há a valoração dessas áreas em primeira instância.

## 7.5 HIERARQUIZAÇÃO DO SISTEMA VIÁRIO

O Plano Diretor, em seu Capítulo V - Do Sistema Viário, estabelece a hierarquia e classificação viária categorizando-as em **Arteriais Metropolitanas**, interurbanas com a função de integração regional e, **Arteriais Municipais**, estruturantes constituindo-se em corredores radiais ou perimetrais, anéis e ligações mais importantes.

Define ainda como **Vias da Área Central** aquelas que apresentam concentração de atividades de comércio e serviços, ou seja, atrativas de grande número de viagens e, portanto, devem ofertar capacidade de fluidez e estacionamento de veículos, além de boas condições para o caminhar de pedestres. Classifica ainda **Vias Coletoras** como aquelas de transição entre as arteriais e locais, com função de levar o tráfego dos bairros até as vias arteriais e vice versa. Por fim, as **Vias Locais** como destinadas ao acesso direto aos usos lindeiros.

Conforme a localização dos imóveis, a pesquisa permitiu apurar o quantitativo de requerimentos segundo a classificação viária, conforme segue em gráficos a seguir (Gráf. 09 e 10).

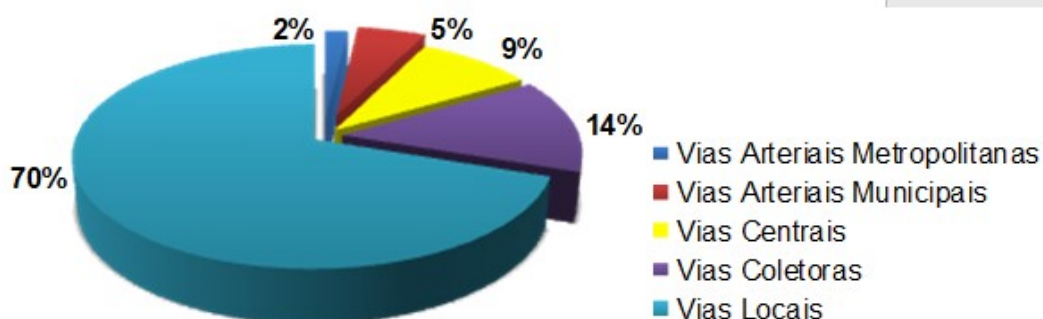


Gráfico 09 – Classificação viária dos requerimentos da Categoria A e B.

Fonte: Elaborado pela autora a partir do banco de dados da pesquisa.



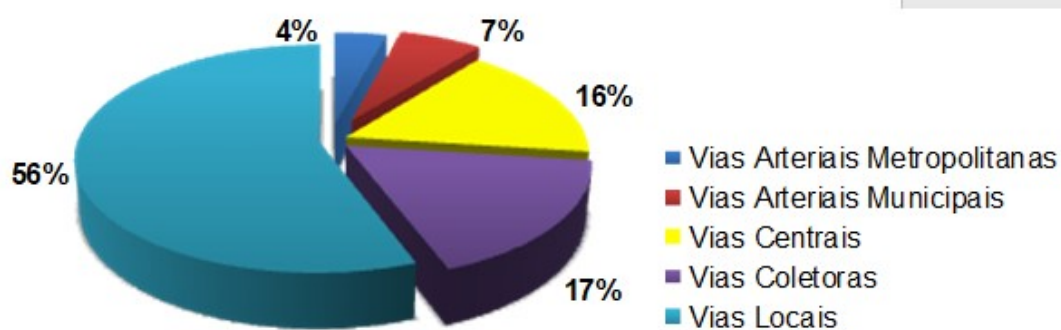


Gráfico 10 – Classificação viária dos requerimentos da Categoria C.

Fonte: Elaborado pela autora a partir do banco de dados da pesquisa.

A hierarquização viária é base para definição das condicionantes em relação a calçadas, recuos de alinhamento obrigatório e estacionamentos. Cabe ressaltar que para as vias da área central há correspondência com ARIU-1 e ARIU-2, enquanto que, para todas as outras classificações se distribuem conforme é possível verificar em mapeamento adiante (Fig.53).

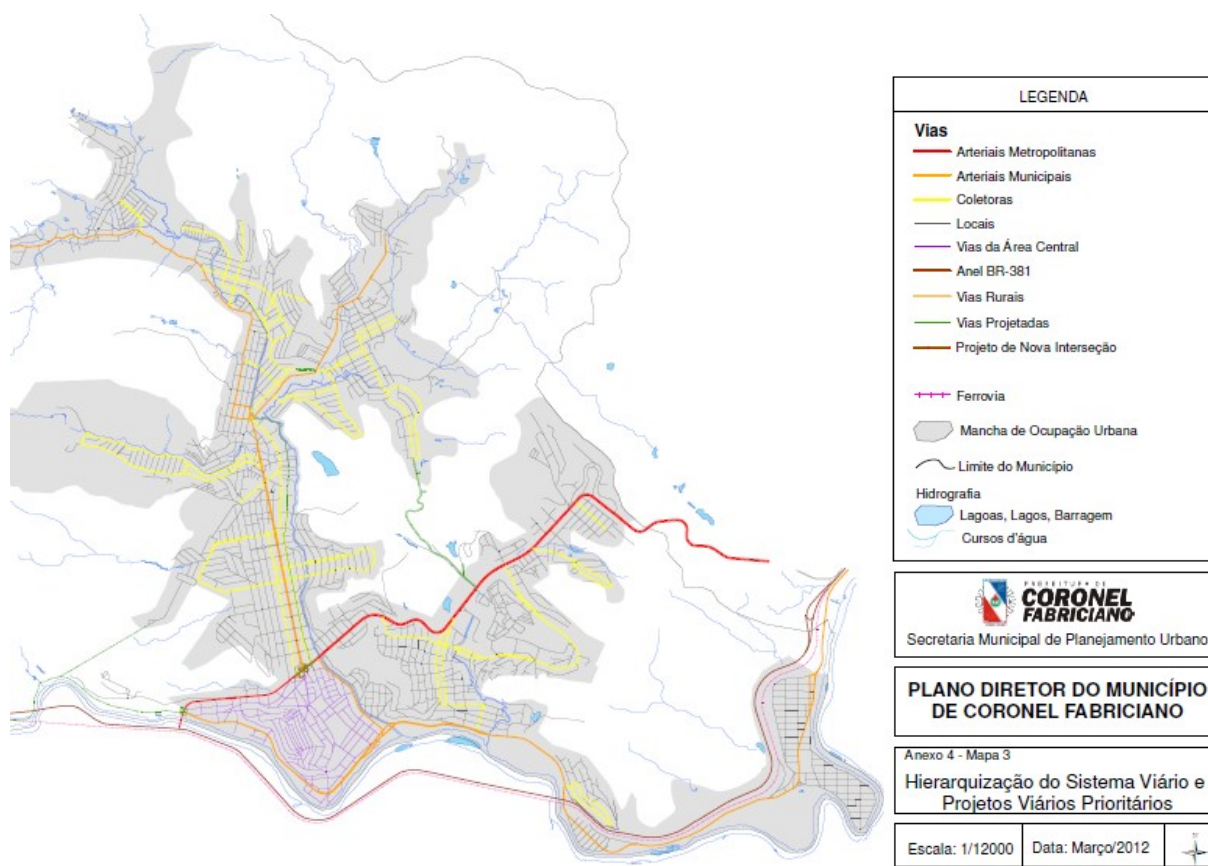


Figura 55 - Hierarquização do Sistema Viário - Anexo 4 da Lei 3.759/2012.

Fonte: PMCF, 2012.

## 7.6 CALÇADAS

O Plano Diretor profere que “às calçadas devem ter largura suficiente para garantir a acessibilidade e o caminhamento seguro dos pedestres, além de permitir a arborização e a implantação de mobiliário urbano”. Para tanto, em relação aos novos parcelamentos prevê que sejam dimensionadas em 20% da largura da via, em cada um dos lados, com largura mínima de 2,4m (dois metros e quarenta centímetros), independente da classificação viária.

### 7.6.1 Recuo de Alinhamento Obrigatório e Potencial Construtivo

Além das condicionantes estabelecidas para novos parcelamentos, coloca ainda que para vias arteriais, coletoras e da área central as novas edificações estarão sujeitas ao recuo de alinhamento obrigatório, *área non aedificandi* com medida equivalente à diferença entre a largura da calçada existente e a largura mínima estabelecida em 2,4m (dois metros e quarenta centímetros).

Sua aplicação visa contribuir para melhores condições de acessibilidade e instalação de equipamentos urbanos. Nas propostas arquitetônicas, nos requerimentos das **Categorias A e B**, os projetos contemplam soluções em conformidade com a legislação, logo são aprovados.

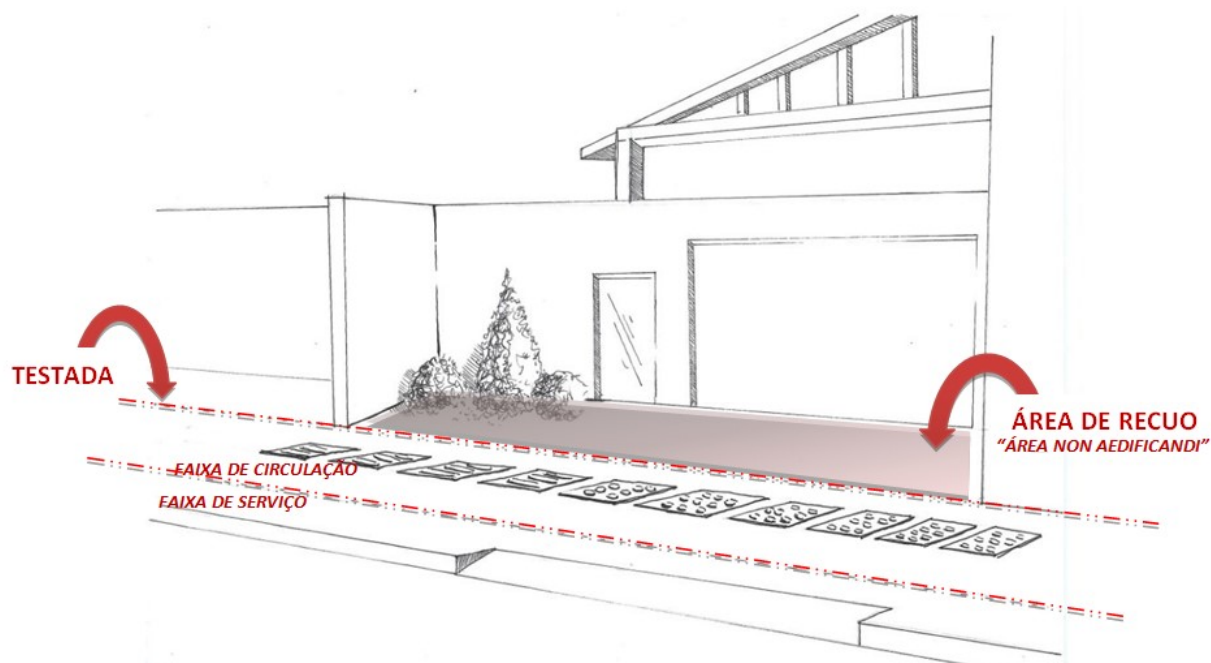


Figura 56 – Calçada com aplicação de Recuo de Alinhamento Obrigatório.  
Fonte: Elaborado pela autora.

As vistorias da fiscalização são orientadas pelo preenchimento de Guia para Fiscalização (Anexos 03 e 04), via questionamentos listados conforme segue e suas respectivas respostas padrão:

**Campo de Informações Gerais:**

- 2) Medidas da caixa de rua (passeio) conferem? se SIM ou NÃO;
- 5) Possui meio fio? se SIM ou NÃO;
- 8) Existe obstáculo no passeio? (poste, árvores, lixeira) se SIM ou NÃO, qual o OBJETO e DISTÂNCIA, ou seja, sua locação em relação ao passeio.

Tais questionamentos, do campo de informações gerais, viabilizam que no ato da aprovação sejam consideradas condicionantes pré-existentes em relação ao imóvel com a finalidade de corrigi-las em casos de desacordo. Enquanto que, para os imóveis da **Categoria C**, servem como informativo das condições já existentes “*in loco*”.

No ato do Habite-se, o preenchimento de Guia para Fiscalização lista outros questionamentos conforme segue:

**Campo de Habite-se:**

- 6) Existe passeio? se SIM ou NÃO;
- 7) Tipo de pavimentação do passeio? (cimento, terra batida, grama, outros);
- 8) Há degraus no passeio? se SIM ou NÃO;
- 9) Há rebaixamento na calçada/rampa para garagem? se SIM ou NÃO e QUANTOS?
- 10) Quais as dimensões? (conferir largura nas duas extremidades do passeio);
- 11) Rampa da garagem invade a rua? se SIM ou NÃO e qual a DIMENSÃO?

| Classificação Viária   | CATEGORIAS |    |
|------------------------|------------|----|
|                        | A e B      | C  |
| Arterial Metropolitana | 02         | 05 |
| Arterial Municipal     | 06         | 08 |
| Vias da Área Central   | 10         | 20 |
| Vias Coletoras         | 15         | 21 |
| Vias Locais            | 76         | 68 |

Tabela 06 – Quantitativo de requerimentos conforme classificação viária.

Fonte: Elaborado pela autora a partir do banco de dados da pesquisa.

Dessa forma, consideramos os requerimentos das **Categorias A e B** e seus respectivos quantitativos conforme tabela supra, identificamos **33 (trinta e três) projetos em que caberia sua aplicabilidade** e, outros **76 (setenta e seis) dispensados por situarem-se em vias locais**.

Como medida compensatória, a área disponibilizada para ampliação da calçada poderia ser convertida em adicional de coeficiente de aproveitamento do terreno, acrescendo para cada 1m<sup>2</sup> (um metro quadrado) disponibilizado, 3m<sup>2</sup> (três metros quadrados) de potencial construtivo. Importa ressaltar aqui que a área disponibilizada para ampliação da calçada continua sendo parte do lote e, portanto, utilizada no cálculo do coeficiente de aproveitamento.

Dispositivo este importante em termos econômicos na medida em que o poder público prioriza, nestas vias, incentivos visando melhoramentos em condições de acessibilidade urbana.

Como já fora exposto em item 7.4 - ÁREAS ESPECIAIS E SUAS ESPECIFICIDADES, que versa sobre ARIU-1, em somente **02 (dois) projetos o recuo foi aplicado, ambos no Centro e, em 01 (um) deles foi utilizado o direito da medida compensatória** revertendo a área disponibilizada em adicional de potencial construtivo.

Enquanto isso, na **Categoria C tem-se 54 (cinquenta e quatro)** requerimentos nestas vias e, **em nenhum deles o recuo foi executado**. No entanto, **em 02 (dois) deles houve a sanção de contrapartida financeira**.

Diante destes dados, a priorização do valor de uso e do coletivo, via aplicabilidade do recuo de alinhamento obrigatório em troca de adicional de potencial construtivo no lote, não se revela em condições expressivas no município.

Complementarmente, a Lei 4166 promulgada em 17 de janeiro de 2018, instituiu o Plano de Mobilidade Urbana de Coronel Fabriciano que, em seu Art. 7º inciso V estabelece que, quanto à infraestrutura viária, cabe ao executivo municipal a definição do padrão construtivo e a fiscalização quanto as condições de implantação, manutenção e uso das calçadas. Para tanto, admite que seja estabelecido padrão de pavimentação e geometria das calçadas, adotados os preceitos da acessibilidade universal, visando aumentar a atratividade, acessibilidade e segurança dos deslocamentos a pé. Outro aspecto também abordado refere-se ao conforto do ato de caminhar, através da arborização urbana (CORONEL FABRICIANO, 2018).

Aos proprietários, compete a implantação e manutenção das calçadas em obediência aos padrões estabelecidos, sobretudo quanto a pavimentação e preservação da faixa livre de circulação, sem desníveis e impedâncias. Além da definição das obrigatoriedades, o Plano Diretor dita também a possibilidade de

incentivos fiscais e multas para casos em desacordo, estas foram estabelecidas em seguida em lei de regularização.

### **7.6.2 Acessibilidade em calçadas**

Há orientação quanto à instalação de pisos tátil nas calçadas, via especificações técnicas observadas na aprovação de projetos arquitetônicos das **Categorias A e B**, em conformidade com as normas de acessibilidade. Entretanto, em **apenas 11 (onze)** destes os mesmos foram executados. Diante do quantitativo total de projetos aprovados, a condição de acessibilidade se revela inexpressiva na medida em que há pouca aplicabilidade na prática e, assim revela uma falha do poder público na sua efetiva implementação.

Não foi possível ainda elencar um padrão construtivo quanto à pavimentação das calçadas, sendo identificados diversos tipos de materiais de acabamentos e soluções diversas para desníveis, uso da faixa de acesso instalações de equipamentos, etc.

Da mesma forma, há a omissão do poder público na indicação do plantio e especificação de espécies nos projetos arquitetônicos assim como sua exigência nos Habite-se. Não consta nos relatórios de fiscalização quaisquer informações sobre estas.

Para requerimentos da **Categoria C**, a exigência para concessão do Habite-se corresponde a instalação de pisos antiderrapantes na calçada, correta execução dos rebaixamentos de meio-fio independentemente de suas dimensões em relação à testada, tratamento de desníveis que configurem obstáculos aos transeuntes e, relocação de equipamentos de serviços em alguns casos com intuito de manter a faixa de circulação livre de no mínimo 1,2m. Não há, no entanto, exigências quanto a padronização do tipo de pavimentação e instalação de pisos táteis, logo, não garante a plena condição de mobilidade e acessibilidade.

### **7.6.3 Contrapartidas Financeiras**

Em casos de execução em desacordo, a lei de regularização obriga a adequação das calçadas anterior à concessão do Habite-se e, em casos de sua inviabilidade comprovada via relatório técnico, ao pagamento de contrapartida financeira.

Neste contexto, vale ressaltar que ambas as leis de regularização que vigoraram no município exibem os mesmos critérios para passeios executados em desacordo com os parâmetros vigentes, no entanto, a contrapartida financeira se tornou menos custosa a partir da revisão em 50% da valoração inicial conforme segue:

Art. 16. No caso de edificações com passeios executados em desacordo com os parâmetros vigentes, deverá o proprietário apresentar Projeto de sua adequação para análise do setor competente. (...)§3º No caso de inviabilidade de adequação do passeio, a edificação será passível de regularização, mediante o pagamento de contrapartida financeira, a ser calculada da seguinte forma: o resultado da multiplicação da área irregular vezes o valor de 50 (cinquenta) UPFCF's (CORONEL FABRICIANO, 2017).

§3º No caso de inviabilidade de adequação do passeio, a edificação será passível de regularização, mediante o pagamento de contrapartida financeira, a ser calculada da seguinte forma: o resultado da multiplicação da área irregular vezes o valor de 25 (vinte e cinco) UPFCF's (CORONEL FABRICIANO, 2019).

O pagamento de contrapartidas por inviabilidade de adequação de calçadas foi identificado em **12 (doze) requerimentos** sendo **04 (quatro) deles da Categoria A e 08 (oito) na Categoria C**, cuja infração corresponde a desníveis de acesso a edificação, pela execução incorreta de rebaixamentos de meio-fio.

Outras irregularidades foram ainda observadas nos requerimentos da **Categoria C**, são elas: rebaixamentos de meio-fio avançando sobre o greide da rua e comprometendo a drenagem pluvial, plantio de árvores e instalações de equipamentos urbanos na faixa determinada pelo plano de mobilidade como de circulação, além de pavimentação inadequada oferecendo riscos a segurança dos transeuntes. Recorrentes, **identificadas em 65 (sessenta e cinco) casos, são motivo de solicitações de adequações “in loco”** com intuito de mitigar as condições adversas.

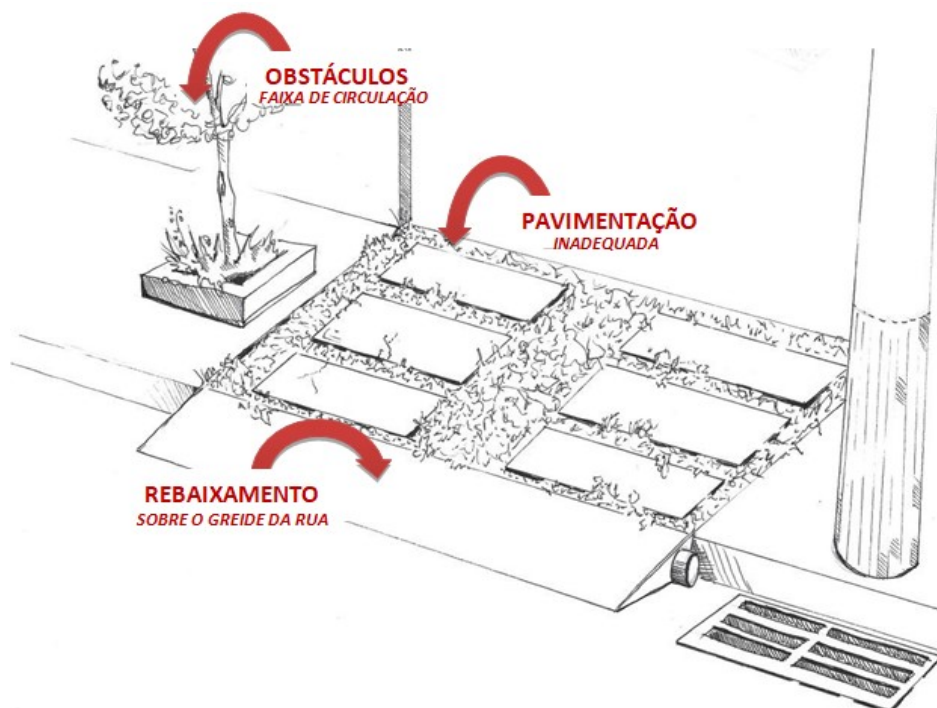


Figura 57 – Calçada com irregularidades.  
Fonte: Elaborado pela autora.

## 7.7 ESTACIONAMENTOS

Na Seção III - Das Vagas de Estacionamento nas Edificações, o Plano Diretor dispõe em seu Art. 51 que as “novas edificações situadas nas vias classificadas como Arteriais Metropolitanas, Arteriais Municipais, Vias da Área Central e Coletoras, deverão dispor de vagas de estacionamento para veículos leves, evitando que essa demanda seja suprida exclusivamente na via pública” (CORONEL FABRICIANO, 2012). Como já exposto anteriormente (Tab.06), nas **categorias A e B, foram identificados um total de 33 (trinta e três) requerimentos nestas vias**, portanto, sujeitos a obrigatoriedade de oferta de vagas em área do imóvel.

Prevê ainda que a aprovação da Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo (LPOUS) em data futura delibere sobre o quantitativo de vagas a serem exigidas, conforme uso pretendido, área da edificação e classificação viária. No entanto, até que haja a promulgação desta, o Plano Diretor estabelece como exigência o mínimo de 01 (uma) vaga para estacionamento de veículos leves, para cada unidade, nas edificações de uso residencial com área construída superior a 60m<sup>2</sup> (sessenta metros quadrados). Nesta condição temos **15 (quinze) requerimentos** e 99 (noventa e nove unidades), logo a garantia de **no mínimo 99 vagas de estacionamentos privativas**.

Da mesma forma, estabelece o mínimo de 01 (uma) vaga para estacionamento de veículos leves, para cada 150m<sup>2</sup> (cento e cinquenta metros quadrados) de área construída nas edificações de uso comercial. Com **09 (nove) requerimentos** nesta condição, temos a proposição de **21 (vinte e uma) vagas comerciais**.

Para as edificações de uso misto, correspondente a **04 (quatro)** requerimentos, coloca que sejam contabilizadas separadamente o número de vagas exigido, para a área residencial e não residencial. Neste contexto, temos identificadas **54 (cinquenta e quatro) vagas por consequência do uso residencial e 15 (quinze) do uso comercial**.

Em condição menos restritiva, como exceção, estabelece para edificações situadas em AEIS, a exigência de uma vaga para veículos leves a cada três unidades residenciais. Como os requerimentos em AEIS-2 correspondem a imóveis residenciais unifamiliares ou multifamiliares em tipologia de casa geminada, com 02 unidades, a exigência de no mínimo uma vaga para cada unidade com área construída superior a 60m<sup>2</sup> prevaleceu.

Prontamente, em todas as propostas arquitetônicas, mesmo naquelas com área edificada inferior aquela exigida, ocasião de **05 (cinco) dos requerimentos**, houve a oferta de no mínimo uma vaga por unidade residencial. Em condição de **obrigatoriedade há assim um total de 194 (cento e noventa e quatro) vagas ofertadas**.

#### **7.7.1 Condições para rebaixamentos de meio fio**

Com relação ao rebaixamento de meio fio para acesso às vagas de estacionamento, a lei estabelece para lotes com testada até 12,0m (doze metros) apenas um rebaixamento de meio fio de no máximo 4,80m (quatro metros e oitenta centímetros). Já para lotes com testada maiores, define a dimensão máxima de 4,80m (quatro metros e oitenta centímetros) para cada 12,0m (doze metros).

A exigência de vagas visa que os imóveis absorvam parte da demanda de estacionamento para veículos leves, evitando a sobrecarga destes em vias públicas. Enquanto que, a limitação do rebaixamento de meio fio visa proporcionar maior oferta de vagas de estacionamento em vias públicas, principalmente nas áreas do município em que há maior fluxo de veículos.





Figura 58 – Demonstração de correta execução do rebaixamento de meio fio.  
Fonte: Elaborado pela autora.

Considerando assim a aprovação de projetos para as **Categorias A e B**, as unidades residenciais propostas e suas respectivas áreas construídas, foram levantadas um total de **1280 (mil duzentos e oitenta) vagas** enquanto que, contabilizadas **262 (duzentos e sessenta e duas) vagas** associadas a unidades comerciais e outros usos, independentemente da classificação viária.

Estabelecendo uma relação entre vagas e unidades, concluímos coeficientes de **1,44 vagas/por unidade residencial** e **1,35 vagas/por unidade comercial** e outros usos. Portanto, podemos concluir que a proposição de vagas está atrelada ao quantitativo de unidades, independentemente de suas respectivas áreas construídas além da classificação viária, excedendo as condições mínimas estabelecidas em quaisquer dos usos.

A disponibilidade de vagas de garagem deve ser considerada no município como um dos requisitos que agrega valor ao imóvel principalmente se privativas, livres e cobertas, garantindo a guarda dos veículos em segurança.

Avaliando as propostas arquitetônicas, por consequência da exigência de vagas de garagem e considerando as limitações impostas quanto ao dimensionamento de rebaixamento de meio-fio e, ainda as intenções do mercado imobiliário em ofertar no

mínimo uma vaga por unidade residencial, foram apuradas infrações recorrentes quanto ao rebaixamento para acesso de veículos conforme segue.

Apuradas em **35 (trinta e cinco) requerimentos da Categoria A** e, ainda em **10 (dez) requerimentos da Categoria C**, refere-se a centralização e extensão do rebaixamento de meio-fio visando proporcionar dois acessos de veículos independentes, majoritariamente para a tipologia de casas geminadas. Considerando que a dimensão mínima estabelecida pelo Código de Obras municipal para circulação de veículos e dimensionamento de vagas é de 2,3x5m podemos concluir que sua duplicidade corresponde a 4,6m se justapostas e, portanto única condição em que seria viável sua execução. No entanto, as propostas arquitetônicas que consideram o afastamento dos portões resultam em rebaixamentos maiores que 4,8m, não consentido para testadas de até 12m conforme Plano Diretor.

Neste caso, **18 (dezoito) requerimentos** especificam um dos portões de acesso como “gradil fixo”, implícito assim a possibilidade de que, após a regularização e concessão do Habite-se, seja feita a conversão deste á portão de acesso concomitante a extensão também do rebaixamento conforme ilustrado a seguir (Fig.59).

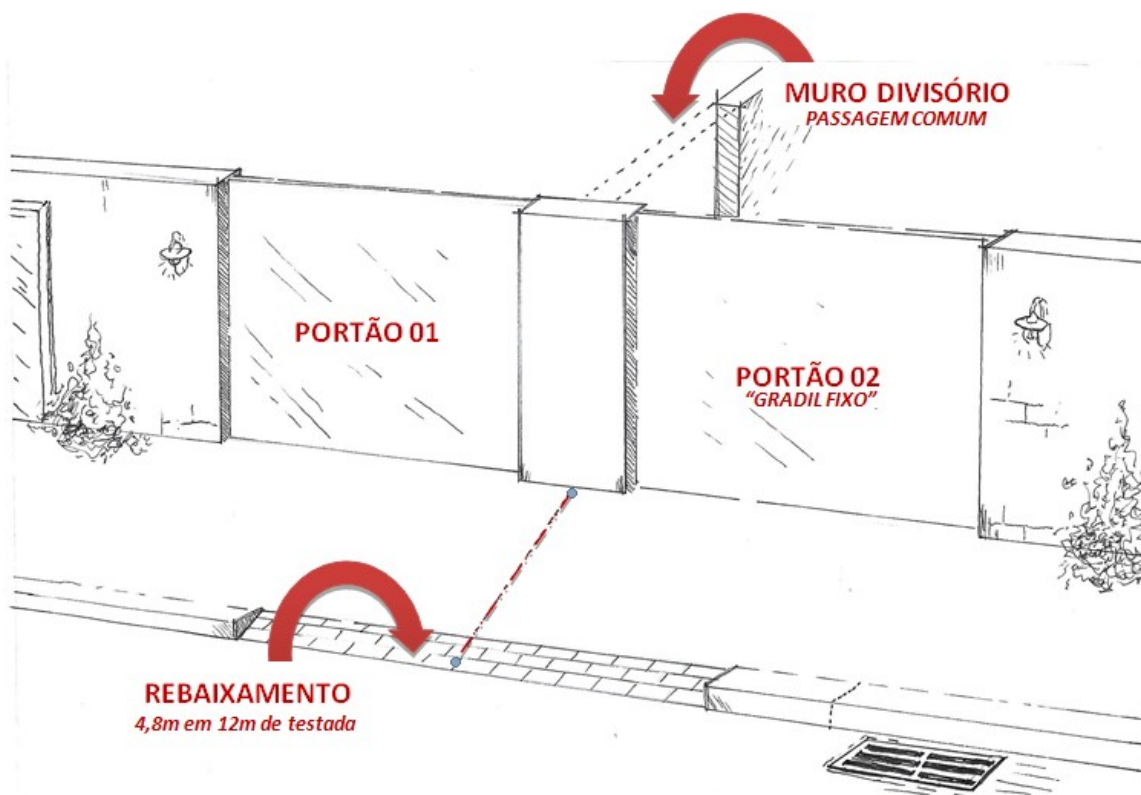


Figura 59 – Fracionamento do rebaixamento de meio fio e desdobro irregular.

Fonte: Elaborado pela autora.

Essa proposta comumente é acompanhada ainda de outro artifício que consiste em muro divisório central ao lote que, no entanto, permite uma passagem entre as unidades, ora na frente do imóvel, ora nos fundos conforme ilustrado em figura abaixo. Assim, podemos identificar a intencionalidade de uma segunda infração, desta vez considerando a normativa de parcelamento do solo conforme segue em considerações.

Os lotes padrões do município correspondem comumente a área de 360m<sup>2</sup> com dimensões de 12x30m, identificados em **44 (quarenta e quatro)** dos requerimentos. Outras variáveis são lotes de 200m<sup>2</sup> com dimensões de 10x20m, correspondente a **23 (vinte e três)** dos requerimentos e, apenas **02 (dois) deles** com 250m<sup>2</sup> e dimensões de 10x25m. Os outros **162 (cento e sessenta e dois)** dos requerimentos possuem dimensões diversas e correspondem na maioria das vezes a áreas de ocupação espontânea, áreas de desníveis e lotes de esquinas corroborando as características físicas do município, destes **43 (quarenta e três) possuem área maior que 400m<sup>2</sup>**, o que ponderada ainda outras condicionantes poderia admitir seu desdobro.

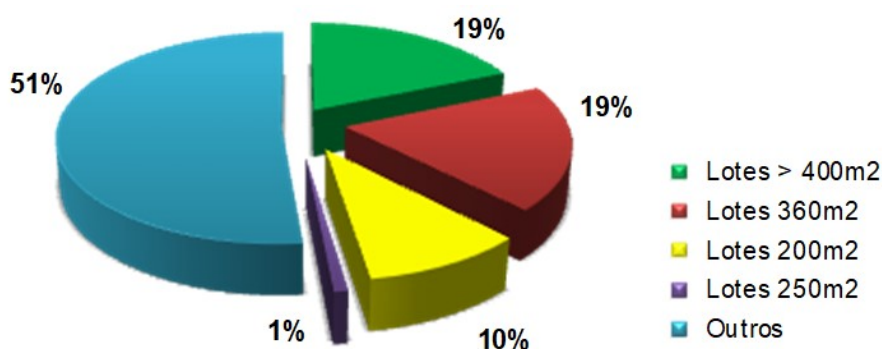


Gráfico 11 – Área dos lotes padrões em relação aos requerimentos.  
Fonte: Elaborado pela autora a partir do banco de dados da pesquisa.

Em ZUD, ressalvadas as exceções previstas para o parcelamento do solo para fins de regularização fundiária em AEIS-1<sup>38</sup> e em AEIS-2<sup>39</sup>, o lote mínimo estabelecido pelo Plano Diretor possui área mínima de 360m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados) e testada mínima de 12m (doze metros) em consonância ainda com as legislações estadual e federal vigentes. Entretanto, cabe aqui ressaltar outras

<sup>38</sup> O Plano Diretor estabelece condições específicas em Art. 31, são elas: a) área mínima de 60m<sup>2</sup> (sessenta metros quadrados); b) frente de, no mínimo, 1,20m (um metro e vinte centímetros) e; c) área máxima de 360m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados).

<sup>39</sup> O Plano Diretor estabelece em Art.32 que: em AEIS-2 aplicam-se todos os parâmetros da ZUD com exceção da área mínima dos lotes que fica estabelecida em 125m<sup>2</sup> (cento e vinte e cinco metros quadrados).

modalidades de parcelamento: o desmembramento, conceituado pela Lei Federal 6.766 em seu Art. 2º como:

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 (BRASIL, 1979).

No município, em decorrência da ausência de legislação que defina o desdobo<sup>40</sup>, todas as subdivisões de lotes eram analisadas em requerimentos de desmembramentos, submetidos à anuência prévia junto a ARMVA<sup>41</sup>, ajuizando também as determinações do Decreto Estadual 44.646/07 que, em seu Art. 15 estabelece para os lotes área mínima de 200m<sup>2</sup> e testada mínima de 10m, salvo exceções estabelecidas na lei.

Assim, mesmo diante de condicionantes menos restritivas ao desdobro, devido ao perfil de lotes padrões comuns no município, estes se revelam inviáveis na medida em que não viabilizam área ou testada mínima, na intenção de viabilizar a proposição de mais de um rebaixamento de meio fio.

Diante da impossibilidade do desdobro e, na intenção de edificar mais de uma unidade com características de acesso independentes no mesmo lote, a proposição do muro divisório e seu posterior fechamento total configuram infração ao disposto em Lei 4.591, de 16 de dezembro de 1964 que, “dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias” conforme segue interpretação técnica.

Apesar de construídas sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não residenciais, constitui cada unidade propriedade autônoma. No entanto, parte inseparável integrante de condomínio nos termos da lei, sendo necessária a discriminação de suas partes comuns. Caso não haja proposta de área de um comum construída, estas devem ser ao menos discriminadas como passagem comum para as vias públicas ou para as unidades entre si.

Art. 8º Quando, em terreno onde não houver edificação, o proprietário, o promitente comprador, o cessionário deste ou o promitente cessionário sobre ele desejar erigir mais de uma edificação, observar-se-á também

---

<sup>40</sup> O desdobro é um termo utilizado para se referir à divisão de um lote já urbanizado. Sob o ponto de vista legal, é tratado como desmembramento. (ARMVA. 2011, p.25)

<sup>41</sup> A Lei Federal 6.766/79 estatui que, no caso de loteamentos ou desmembramentos localizados em áreas de municípios integrantes da região metropolitana, o exame do projeto e a anuência prévia caberão à autoridade metropolitana. A Lei Delegada 180/11 atribui a competência de concessão de selo de anuência prévia em parcelamento do solo urbano da RMBH para a Agência RMBH.

o seguinte: a) em relação às unidades autônomas que se constituírem em casas térreas ou assobradadas, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação e também aquela eventualmente reservada como de utilização exclusiva dessas casas, como jardim e quintal, bem assim a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá às unidades; b) em relação às unidades autônomas que constituírem edifícios de dois ou mais pavimentos, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação, aquela que eventualmente for reservada como de utilização exclusiva, correspondente às unidades do edifício, e ainda a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá a cada uma das unidades; c) serão discriminadas as partes do total do terreno que poderão ser utilizadas em comum pelos titulares de direito sobre os vários tipos de unidades autônomas; d) serão discriminadas as áreas que se constituírem em passagem comum para as vias públicas ou para as unidades entre si (BRASIL, 1964).

Apenas em condições de remembramentos, em que consideramos a junção de lotes devidamente constituídos e seu posterior redimensionamento, ambas as condições se revelam viáveis, incentivando assim tal modalidade de parcelamento no município, conforme segue:

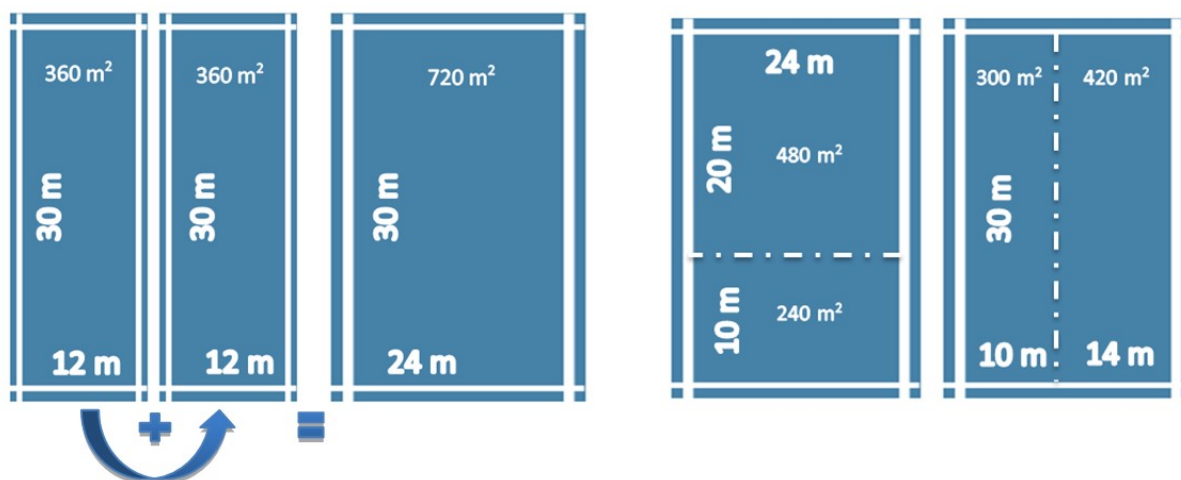


Figura 60 – Simulação da condição de remembramentos.

Fonte: Elaborado pela autora.

Logo, a exigência de vagas de estacionamento possui aplicabilidade e expressiva efetividade em sua produção, com quantitativos superiores as condições mínimas exigidas por lei. Entretanto, associadas às exigências de rebaixamento de meio fio se apresentam como entrave a proposição de acessos de veículos independentes, característica da tipologia arquitetônica de casas geminadas que possui relevante aceitação pelo mercado imobiliário do município. Apesar de unidades autônomas, integrantes de condomínios, na prática revelam o desdobro irregular e a disputa entre o plano do concebido pelas legislações e das propostas arquitetônicas.

## 7.8 POTENCIAL CONSTRUTIVO

Até que houvesse a regulamentação LPOUS ficaram estabelecidos descontos no Coeficiente de Aproveitamento (CA)<sup>42</sup> no município. Descontos estes que se referem a áreas de estacionamento e manobras, em coerência com a exigência de vagas para novas edificações, na tentativa absorver a demanda de veículos das vias públicas. Atende ainda a exigência que o mercado imobiliário revela em ofertar vagas privativas as suas unidades residenciais.

Quanto a unidades residenciais são descontáveis também as áreas de pavimentos de cobertura, desde que estas não excedam 1/3 (um terço) da área do pavimento pelo qual tenham acesso, incentivando assim esta tipologia construtiva. Outras áreas objetos de desconto são aquelas de infraestrutura como casa de máquinas, subestação, compartimento para lixo, barriletes para instalação de caixa d'água e de captação e drenagem, assim como aquelas de circulação vertical e uso comum cobertas destinadas a lazer e recreação.

Ponderando, **69 (sessenta e nove) dos requerimentos da Categoria A** apresentam coeficiente de aproveitamento menor ou igual a 1,7, coeficiente máximo estabelecido para ZUD considerando lotes de até 540m<sup>2</sup>, ou seja, 63,3% deles, e apenas outros **05 (cinco) foram classificados na Categoria B** por extrapolarem o coeficiente de aproveitamento permitido e, portanto, sujeitos ao pagamento de contrapartida financeira.

Podemos então concluir que apenas **35 (trinta e cinco) requerimentos**, ou seja, 32,11% destes usufruem dos descontos concedidos conforme condições específicas seguem demonstradas em gráfico abaixo:

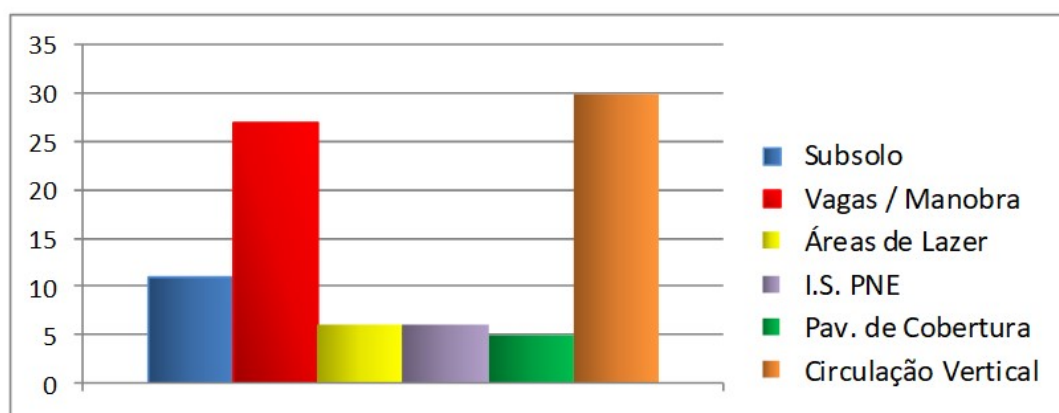


Gráfico 12 – Descontos aplicados em CA em requerimentos da Categoria A.

Fonte: Elaborado pela autora a partir do banco de dados da pesquisa.

<sup>42</sup> Ver definição para Coeficiente de Aproveitamento (CA) em glossário.

Na maioria dos requerimentos que usufruem do adicional de potencial construtivo há o desconto referente à circulação vertical, o que demonstra a proposição de edificações com mais de um pavimento, em condomínio, contanto com circulação vertical via caixa de escadas e em alguns casos ainda a instalação ou previsão de elevadores. Outro desconto expressivo refere-se à oferta de vagas de estacionamento sendo esta sobreposta ao desconto de subsolo nas ocasiões em que estes existem, uma vez que é concedido com a mesma finalidade de uso. Da mesma forma, podem se sobrepor áreas cobertas utilizadas para embarque e desembarque de passageiros, dependendo da solução arquitetônica adotada.

Compete ressaltar também que 20 (vinte) dos requerimentos correspondem a projetos arquitetônicos aprovados em período anterior a promulgação do Plano Diretor, sob vigência apenas do Código de Obras municipal. Logo, esses dados revelam que o mercado imobiliário não foi reprimido neste quesito pelo plano do concebido pelas legislações urbanísticas, uma vez que já não usufruía de potencial construtivo maior anteriormente.

Enquanto isso, na **Categoria C, apenas 30 (trinta) dos requerimentos** possuem coeficiente de aproveitamento maior que 1,7. Logo, 24,5% das obras em condição irregular possuem potencial construtivo que não se enquadram nos dispositivos legais. Destas, **06 (seis) se sujeitaram ao pagamento de contrapartida financeira** por terem comprovada sua execução em período de vigência do Plano Diretor.

Para unidades comerciais há incentivo à construção de sobrelojas que ocupem até 50% (cinquenta por cento) da área da loja. Esta solução foi identificada em apenas **04 (quatro) requerimentos da Categoria A** e em **02 (dois) da Categoria B**.

Como incentivo à acessibilidade, as áreas destinadas à instalação sanitária de uso comum adequadas nos termos da NBR9050<sup>43</sup> são também descontáveis. No entanto, a obrigatoriedade da implementação da acessibilidade arquitetônica e urbanística é regida pelo Decreto Federal 5.296, desde 2 de dezembro de 2004. Em seu Art.11 pronuncia que para quaisquer “construção, reforma ou ampliação de edificações de uso público ou coletivo, ou a mudança de destinação para estes tipos de edificação, deverão ser executadas de modo que sejam ou se tornem acessíveis à

---

<sup>43</sup> NBR 9050. Norma Brasileira de Acessibilidade de Pessoas Portadoras de Deficiência às Edificações, Espaço Mobiliário e Equipamentos Urbanos. Rio de Janeiro: Associação Brasileira de Normas Técnicas. BAGATIN, Vilson.

pessoa portadora de deficiência ou com mobilidade reduzida” e, complementa ainda que estas devem dispor de sanitários acessíveis.

## 7.9 TAXA DE PERMEABILIDADE

Nota-se para o parâmetro da Taxa de Permeabilidade<sup>44</sup>, que a legislação determina uniformidade de tratamento em relação a toda área urbanizada do município, adotando majoritariamente o percentual mínimo de 20%, exceto para ZUE em que é aumentado para 40%, e, não há em nenhuma situação a obrigatoriedade de que esta seja vegetada.

Nas propostas arquitetônicas analisadas, as áreas permeáveis são especificadas comumente em jardins executados em fossos de iluminação<sup>45</sup>, afastamentos laterais e de fundos, áreas de lazer e, comumente em áreas destinadas a circulação e vagas de garagens.

A Taxa de Permeabilidade é um dos parâmetros cuja verificação não consta na Guia de Fiscalização e, portanto, sua conferência foi relatada espontaneamente em apenas 8% dos requerimentos em que, coincidentemente havia discrepância ou inexistência da mesma.

Foram relatadas divergências em **03 (três) casos da Categoria B, subordinados ao pagamento de contrapartida financeira** por motivo de impermeabilização além do percentual permitido, conforme lei de regularização. Uma vez vegetadas as áreas permeáveis são consideradas integralmente e, se substituídas por pisogramas adota-se para a análise o percentual de permeabilidade indicado pelo fabricante. Assim, outros **05 (cinco) requerimentos foram submetidos a adequações “in loco”** uma vez que recorreram a substituição da área vegetada por pisogramas<sup>46</sup>. Por contar com área excedente permeável, mesmo que com a utilização de outros tipos de pavimentação, o ajuste de percentual nestes casos foi viável. Em alguns casos considerando a substituição de áreas impermeabilizadas por outros pisos, considerados seus percentuais de permeabilidade, ou ainda a reversão da instalação de pisogramas à área vegetada.

---

<sup>44</sup> Ver definição para Taxa de Permeabilidade (TP) em glossário.

<sup>45</sup> Ver definição para fossos de iluminação em glossário.

<sup>46</sup> Pisogramas são peças em concreto assentadas em encaixe, justapostas, que se mesclam com o plantio de grama em seus orifícios.



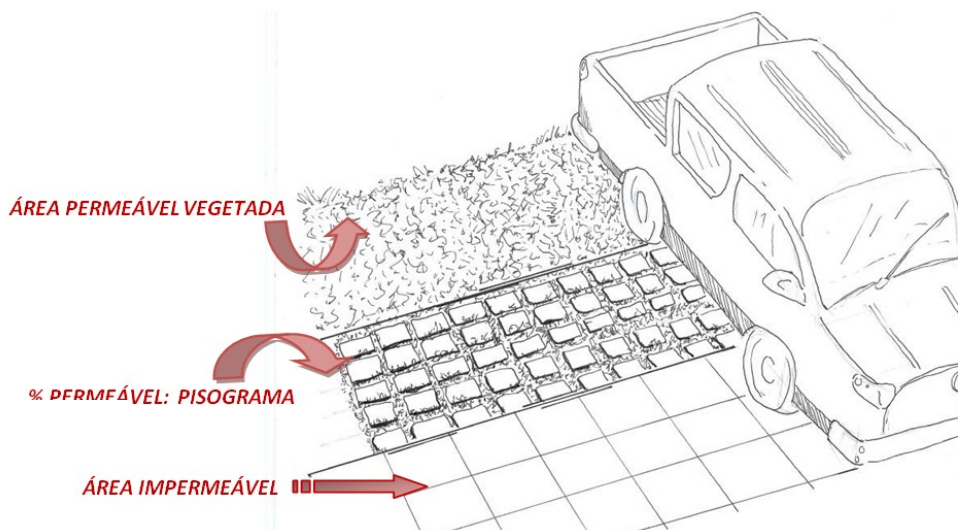


Figura 61 – Tipos de pavimentação usuais.  
Fonte: Elaborado pela autora.

### 7.9.1 Caixa de Captação e Drenagem

Outro quesito complementar a taxa de permeabilidade é a instalação de Caixa de Captação e Drenagem, elemento construtivo destinado ao armazenamento de águas pluviais, para seu reuso ou seu lançamento posterior na rede de drenagem. Com capacidade mínima de 1m<sup>3</sup> (um metro cúbico) e máxima de 3m<sup>3</sup> (três metros cúbicos), tem seu volume calculado a fim de possibilitar a retenção de, no mínimo, 25 (vinte e cinco) litros por metro quadrado de terreno impermeabilizado, não computada na taxa de ocupação.

Também não consta na Guia de Fiscalização (Anexos 03 e 04) campo para a conferência de sua instalação ou execução “*in loco*”. De instalação obrigatória para todos os requerimentos das **Categorias A e B**, são representadas nas propostas arquitetônicas considerando sua capacidade máxima 3m<sup>3</sup> (três metros cúbicos) na totalidade dos projetos, independentemente da área impermeabilizada.

### 7.10 TAXA DE OCUPAÇÃO

A Taxa de Ocupação (TO) é um dispositivo previsto para fins de modelo de ocupação, ditando tipologias construtivas no município.

Dos requerimentos totais, destaca-se para a **Categoria A** a condição de que **91 (noventa e um) deles apresentam taxa de ocupação menor ou igual a 60%**, percentual máximo estabelecido para ZUD. Como exceção, há a permissividade de

ocupação em até 70%, quando térreo e primeiro pavimento forem utilizados para garagem, condição esta apurada em 07 (sete) dos requerimentos.

Neste contexto, **03 (três) destes requerimentos se enquadram na Categoria B**, ou seja, objeto de “*as built*” sem, contudo, exceder a taxa de ocupação permitida. No entanto, **02 (dois) outros casos foram objeto de cobrança de contrapartida financeira conforme lei de regularização.**

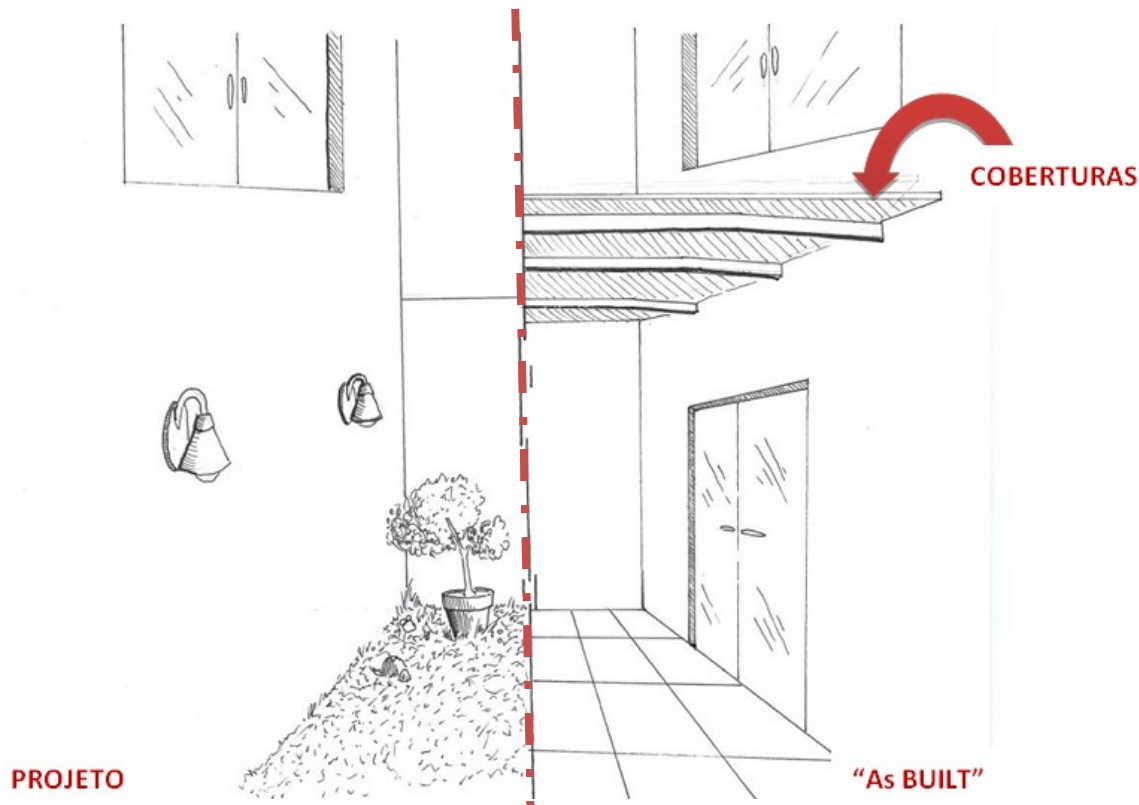


Figura 62 – Modificações em relação a Taxa de Ocupação e Taxa de Permeabilidade.  
Fonte: Elaborado pela autora.

Os acréscimos em relação a taxa de ocupação identificados correspondem a coberturas instaladas em fossos de iluminação e ventilação, áreas de serviço, sobre vagas de garagem e em áreas de lazer. Executadas em diversos materiais, desde pérgolas em madeira, toldos, telhas galvanizadas, coloniais, policarbonatos, entre outros, são associados à impermeabilização das áreas correspondentes conforme ilustrado em figura anterior (Fig.62).

Os **18 (dezoito) requerimentos** que não atendem a taxa de ocupação correspondem a projetos arquitetônicos aprovados em período anterior ao Plano Diretor, sob vigência do Código de Obras municipal e, portanto, aos quais não se aplicam a restrição.

Considerando os requerimentos da **Categoria C**, é importante frisar que **84 (oitenta e quatro) deles possuem TO menor que 60%**, ou seja, mesmo no contexto de obras irregulares não há expressividade em excedentes de ocupação considerando coerência em relação ao plano do concebido pelas legislações para este dispositivo.

#### 7.11 LAUDO GEOTÉCNICO

Outro dispositivo implantado de controle, para fins de reconhecer os perfis dos solos e suas características, corresponde ao Laudo Geotécnico nos termos da ABNT, com objetivo de classificar, hierarquizar e delimitar em detalhes as feições do terreno. Sua exigência para empreendimentos com 4 (quatro) pavimentos ou mais permite a avaliação de riscos geológico-geotécnicos e se aplicou na amostragem em questão a **20 (vinte) requerimentos da Categoria A**.

## 8 REGULARIZAÇÃO

Os processos de regularização revelam uma prática socioespacial de apropriação, na medida em que a modificação do espaço natural dá-se em prol de atender necessidades sociais. Assim, podemos afirmar que há intencionalidade e finalidade em prol da transformação do espaço que, segundo LEFEBVRE (2000), se dá pelo viés do cotidiano, pelas dimensões do espaço vivido e percebido.

Em período anterior a lei de regularização, apenas as obras irregulares identificadas por vistoria da fiscalização em seu curso, devidamente notificadas e embargadas, ou seja, com sua condição de irregularidade devidamente documentada junto ao município, eram submetidas às sanções e penalidades cabíveis. Uma vez que não houvesse registros dessas irregularidades, apresentados os projetos de levantamento compatíveis com o imóvel *“in loco”*, mesmo que este apresentasse transgressões quanto aos coeficientes e parâmetros construtivos estabelecidos em lei, não sendo o município capaz de apurar a data de início e término das obras, eram regularizados sem aplicação de penalidades.

Diante da demanda de regularização de imóveis no município, foi aprovada a **Lei 4.111, de 10 de Abril de 2017**, que *“Dispõe sobre a regularização de construções, reformas, modificações ou ampliações de edificações comprovadamente existentes no Município de Coronel Fabriciano e dá outras providências”* (CORONEL FABRICIANO, 2017) com prazo de validade por 02 (dois) anos a contar da data de sua publicação.

Para tanto, estabeleceu normas e condições para a regularização de construções, reformas, modificações ou ampliações de edificações comprovadamente existentes, executadas sem o devido licenciamento e que estivessem em desacordo com os parâmetros exigidos pela legislação municipal. Estes correspondem aos projetos arquitetônicos exclusivamente aprovados que se enquadram na **Categoria C**, com uma amostra total de **122 (cento e vinte e dois) requerimentos** identificados.

Considerando a composição da amostragem, via categorização conforme já demonstrado em gráfico 05 item 2.6 - COMPOSIÇÃO DA AMOSTRA, temos para as **Categorias A e B, 109 (cento e nove) requerimentos identificados**. Para estes, pressupõe-se condição de legalidade e orientação técnica profissional prévia às obras.

Logo, podemos concluir que a condição de irregularidade se sobressai no município, predominando a condição de informalidade validada pelo quantitativo de requerimentos da **Categoria C**. Em condição de avaliação pós-ocupação, a

regularização é então condicionada à apresentação de laudo técnico, garantindo a estabilidade estrutural da edificação e, atestando condições mínimas de segurança, habitabilidade e higiene para o uso requerido, incluindo levantamento fotográfico.

Podemos associar estes resultados a um crescimento em condição de espontaneidade uma vez que, a pouco mais de duas décadas há legislação regulamentando normas edilícias no município via Código de Obras (CORONEL FABRICIANO, 1995). Valida também a importância das leis de regularização, na intenção de viabilizar a legalidade destes imóveis além de desestimular a construção de novos imóveis em condição irregular.

O perfil das construções desta categoria foi traçado conforme segue demonstrado em gráfico adiante, de acordo com os usos estabelecidos.

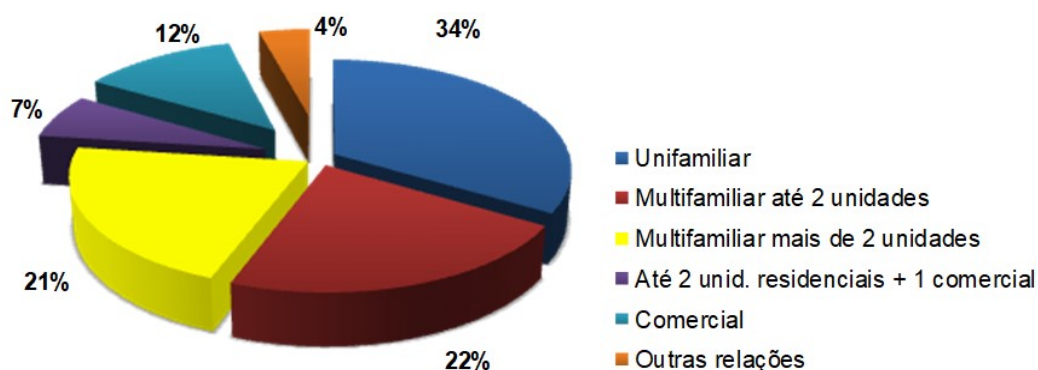


Gráfico 13 – Usos identificados para Habite-se da Categoria C.  
Fonte: Elaborado pela autora a partir do banco de dados da pesquisa.

Observamos assim que **77%** dos Habite-se deferidos correspondem a projetos residenciais sendo **41 (quarenta e um) destes unifamiliares, 53 (cinquenta e três) multifamiliares** sendo 27 (vinte e sete) destes com apenas 02 (duas) unidades. Destacam-se estes últimos pelas tipologias construtivas recorrentes identificadas, são elas: unidades térreas com edícula independente aos fundos, unidades independentes com acesso por corredores laterais ou ainda, unidades edificadas em mais de um pavimento com telhados elevados ou terraços.

A solução arquitetônica com a proposta de telhados elevados ou terraços se faz presente em 70% dos Habite-se multifamiliares, ou seja, identificados em 37 (trinta e sete) requerimentos deste perfil.

Quando de uso misto, prevalece a tipologia multifamiliar com até 02 (duas) unidades acrescida a 01 (uma) única unidade comercial (7%) sobre outras relações (4%) e, exclusivamente de uso comercial foram identificados apenas 15 (quinze)

requerimentos (12%). Dessa forma, constatamos a predominância do uso residencial e, podemos ainda relacionar a atividade comercial vinculada ao meio familiar.

Considerando ainda o perfil das construções, na sociedade capitalista, CORREA (1989) aponta que há notável desinteresse na produção de imóveis destinados a habitação popular. Isto se deve basicamente ao baixo poder aquisitivo das classes populares face ao custo das habitações produzidas capitalistamente, visando o valor de troca. Na medida em que os proprietários e promotores fundiários se empenham em construções com maior valor de uso, empregando inovações e tecnologias, obtém-se um preço de venda maior que, conseqüentemente, tornam estas mais inacessíveis as camadas populares.

Condições estas que coincidem com a predominância dos Habite-se concedidos da **Categoria C** em relação aqueles das **Categorias A e B**, assim como o perfil identificado para estas.

Destacado como instrumento de política urbana e habitacional do Estatuto das Cidades, a assistência técnica e jurídica gratuita é um meio de ofertar a população de baixa renda o acesso á profissionais técnicos e elaboração de projetos. Uma vez que, há uma parcela da população que empreende todo o esforço financeiro na aquisição dos terrenos e sua edificação, no entanto, se abstém dos trâmites e custos da legalidade.

Almeja-se que, a partir da implantação da assistência técnica e jurídica gratuita, o processo de construção, do plano do concebido, se revele menos excludente e, conseqüentemente, contribua para melhores índices de legalidade.

É necessário considerar ainda a atuação dos grupos excluídos como agentes na produção das cidades, daqueles cidadãos que, desprovidos de meios, produzem seu próprio espaço de sobrevivência apropriando-se de terrenos públicos ou privados invadidos, considerados “usualmente inadequados para os outros agentes da produção do espaço, encostas íngremes e áreas alagadiças” (CORREA, 1989. p.30). Considerando a situação destes ilegais e não passíveis da concessão de Habite-se, não se enquadram nos requerimentos da **Categoria C** excluídos dos dados dessa pesquisa.

A produção deste espaço é, antes de mais nada, uma forma de resistência e, ao mesmo tempo, uma estratégia de sobrevivência. Resistencia e sobrevivência as adversidades impostas aos grupos sociais recém expulsos do campo ou provenientes de áreas urbanas

submetidas as operações de renovação, que lutam pelo direito a cidade. (CORREA, 1989, p.30)

Com o intuito de promover a regularização de caráter social, a lei estabelece para edificações de uso exclusivamente residencial, com área total construída igual ou inferior a 70,0m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados), a possibilidade de requerimento não oneroso. No entanto, devem atender cumulativamente às seguintes condições: o proprietário não ser possuidor de outro imóvel no município, que este tenha sido edificado anterior à data da publicação desta lei e, não esteja situado em área pública ou em loteamentos irregulares. Poderá ainda ser requerida a regularização com desconto de 50% sobre as contrapartidas, ao proprietário que comprovar, nele resida e possua renda familiar de até 650 (seiscentos e cinquenta) UPFCF's<sup>47</sup>. Durante todo o período de vigência da lei, até sua revisão em 2019, não foi requerida **nenhuma regularização na modalidade de caráter social não oneroso**.

O comprovante de pagamento do requerimento de regularização será o cálculo das taxa que representa: a área de construção vezes 01 (uma) UPFCF's do ano vigente. Para edificações existentes em desacordo com os parâmetros vigentes e que não possuam condições de serem adequadas ou mitigadas, a regularização será onerosa.

As irregularidades listadas sobre as quais incidem a contrapartida financeira e seus respectivos valores são cumulativas. São estas o excedente de coeficiente de aproveitamento, desacordo em relação às condições de afastamentos das divisas, excedente de taxa de ocupação e área faltante de permeabilidade, fossos de iluminação e ventilação, e inacessibilidade em passeios. Os proprietários contam com a possibilidade de adequação do imóvel "*in loco*" ou apresentação de documentações comprobatórias para reduzir ou anular as contrapartidas. Em casos de inviabilidade, estas serão apuradas e o total a ser recolhido equivalerá à somatória dos valores, acrescidos ao valor a taxa conforme demonstrado em Simulação A: cálculo de Regularização conforme Lei 4.111/2017 (Anexo 07).

I - área construída excedente ao Coeficiente de Aproveitamento permitido: multiplicação da área irregular construída vezes o valor de 50 (cinquenta) UPFCF's;

II - infração aos afastamentos laterais mínimos: multiplicação do número de pavimentos vezes área construída irregular vezes o valor de 50 (cinquenta) UPFCF's;

---

<sup>47</sup> Unidade Padrão Fiscal de Coronel Fabriciano

III – infração a taxa de ocupação máxima: multiplicação da área do plano irregular construída excedente vezes o valor de 50 (cinquenta) UPFCF's;

IV – infração a taxa de permeabilidade: multiplicação da área faltante permeável vezes o valor de 50 (cinquenta) UPFCF's;

V – infração quanto as áreas mínimas de iluminação e ventilação de compartimentos através de fosso: multiplicação da área faltante vezes o valor de 50 (cinquenta) UPFCF's;

Passeios executados em desacordo com os parâmetros vigentes estão sujeitos à adequação. No caso de inviabilidade, a edificação será passível de regularização mediante o pagamento de contrapartida financeira, calculada pela multiplicação da área irregular vezes o valor de 50 (cinquenta) UPFCF's;

Na hipótese de infrações cumulativas, o valor a ser recolhido equivalerá à somatória dos valores devidos referentes a cada uma das irregularidades.

A lei de regularização, na medida em que institui contrapartidas financeiras como citado, revela assim o preço da irregularidade e, conseqüentemente, viabiliza ao mercado imobiliário a compreensão de que a proposição de soluções arquitetônicas em desacordo com a legislação, uma vez viáveis sua futura regularização onerosa, pode vir a ser ainda uma solução lucrativa.

Logo, o pagamento de contrapartidas financeiras como fora exposto para alguns dos dispositivos previstos em lei, analisadas as conseqüências e custos, soa para alguns dos projetos avaliados como intencionais. Dessa forma, a lei de regularização apresenta-se como um entrave a efetividade da aplicabilidade da legislação de modo geral.



## 9 APROVAÇÃO RESPONSÁVEL IMEDIATA (ARI)

Ainda em 2017, foi aprovada Lei 4.109 que “*Dispõe sobre a Aprovação Responsável Imediata (ARI) de projetos de construção de edificações de pequeno porte e dá outras providências*” (CORONEL FABRICIANO, 2017), com intuito de prover agilidade na concessão de alvarás para projetos de edificações residenciais, de tipologias unifamiliar e multifamiliar, comerciais e institucionais de pequeno porte, com área total construída até o limite de 750,0m<sup>2</sup>.

No entanto, ressalta-se a baixa adesão a tipologia de requerimento, uma vez que foram identificados apenas **09 (nove) aprovações nesta modalidade para o período em questão**, sendo que, dos **97 (noventa e sete) requerimentos totais** da **Categoria A** em que se enquadra **64 (sessenta e quatro) deles estavam aptos** a esta modalidade de aprovação.

Nesta modalidade de requerimento, a etapa de análise técnica é suprimida uma vez que há a especificidade de que o autor do projeto e o responsável técnico pela execução da obra, conjuntamente, assumem o compromisso via declaração de responsabilidade, de que a elaboração do projeto e execução da obra estejam estritamente de acordo com legislações urbanísticas vigentes. Entretanto, ao município se reserva o direito de, a qualquer momento, proceder à análise do projeto apresentado, bem como realizar diligências para fiscalização durante e após a execução da obra. Constatado desvio entre qualquer parâmetro construtivo determinado pelas leis urbanísticas em vigência e aqueles definidos em projeto, serão aplicadas as penalidades cabíveis inclusive ordens de demolição para viabilizar adequações.

Sobre os profissionais envolvidos, tanto ao autor do projeto quanto ao responsável pela execução da obra, incidirá a suspensão de suas respectivas inscrições no município, inviabilizando novos protocolos até que haja a resolução das divergências. O município se compromete ainda a notificar os respectivos conselhos profissionais, CREA - Conselho Regional de Engenharia e Agronomia e, CAU - Conselho de Arquitetura e Urbanismo, quanto à penalidade aplicada aos profissionais envolvidos.

Diante destas condicionantes, além da baixa adesão ao requerimento na modalidade ARI, nota-se também o envolvimento de poucos profissionais neste processo. Dos **123 (cento e vinte e três) arquitetos e urbanistas e engenheiros**

**identificados como atuantes no município, apenas 04 (quatro) deles se empenharam na adesão da aprovação responsável imediata** no período em questão.

Sobre a taxa em relação aos alvarás de obras, cabe discutir a diferenciação para os requerimentos via ARI. Protocolizada a solicitação, o processo é encaminhado para o cálculo das taxas que representa: a área de construção vezes 1 (uma) UPFCF's do ano vigente, através de emissão do boleto. Efetuado o pagamento da taxa o processo é dado como deferido e, o respectivo alvará emitido para que se dê o início imediato das obras.

Enquanto isso, o custo do alvará convencional é calculado em função da m<sup>2</sup> total da obra, em que incidem os valores da Tabela de Taxa de Fiscalização de Obras de Construção Civil, anexo VI do Código Tributário, calculada pela multiplicação da UPCF (Unidade Padrão Coronel Fabriciano) vigente pelo fator 0,4 e pela área total a ser construída. O custo da revalidação corresponde a 20% do valor do alvará original, valor este devido a cada revalidação, ou seja, anualmente até que a obra seja concluída.

Assim, concluímos que os alvarás emitidos mediante protocolos de ARI são mais onerosos na medida em que o fator aplicado é igual a 01 (um), ou seja, o que **representa um acréscimo de 60% em relação ao valor cobrado via processo de alvará convencional.**

Por fim, os projetos autorizados e alvarás de execução concedidos mediante ARI não poderão ser beneficiados por qualquer lei de regularização. Em caso de interesse em modificações no projeto aprovado durante o curso da obra, o responsável técnico deverá solicitar a aprovação das alterações em novo requerimento, via "*as built*".

## 10 REGULARIZAÇÃO DE OBRAS EXECUTADAS APÓS PLANO DIRETOR

Em 2019, com caráter de revisão e prorrogação dos prazos previstos em lei de regularização anterior, há a aprovação da Lei 4.245 que *“Dispõe sobre regularização de construções, reformas e modificações ou ampliações de edificações comprovadamente existentes no Município de Coronel Fabriciano e dá outras providências”* (CORONEL FABRICIANO, 2019), estabelece normas e as condições para a regularização de edificações executadas após a publicação do Plano Diretor sem o devido licenciamento do Poder Executivo e que estejam em desacordo com os parâmetros exigidos.

Com os mesmos dispositivos da lei de regularização anterior, reduz as contrapartidas financeiras para o fator de 25 (vinte e cinco) UPFCF's conforme demonstrado em Simulação B: cálculo de Regularização conforme Lei 4.245/2019 (Anexo 08), acrescentando ainda as seguintes condições:

I - infração ao recuo de alinhamento obrigatório: multiplicação do número de pavimentos vezes área construída irregular vezes o valor de 25 (vinte e cinco) UPFCF's.

Define ainda valor máximo para cobrança de contrapartida financeira nos seguintes casos:

I – Unifamiliares: valor máximo de 1.000 (mil) UPFCF's;

II – Multifamiliares de até 3 (três) pavimentos, sendo o terceiro pavimento terraço: valor máximo de 2.000 (dois mil) UPFCF's vigentes;

III - Uso misto, limitado a 01 unidade comercial de até 100m<sup>2</sup> e 01 unidade residencial: valor máximo de 2.000 (dois mil) UPFCF's;

A lei de regularização que, em condição inicial, revelou-se como um entrave a efetividade da aplicabilidade da legislação de modo geral por precificar transgressões em projetos e permitir ao mercado a compreensão de que estas compensariam considerando o valor de venda final dos imóveis, no ato de sua revisão reduziu significativamente o custo da irregularidade. Logo, podemos temer que esta seja um incentivo ainda maior a ocorrência de transgressões na ausência de uma efetiva fiscalização de obras no município.

## 11 INSTÂNCIAS DA EFETIVIDADE E APLICABILIDADE NO PLANO CONCEBIDO

Assumindo a concepção de território tal qual apresentada por Haesbaert (2004) como espaço socialmente produzido e produtor, indissociável das práticas sociais de dominação e apropriação mediadas por relações de poder e, considerando analiticamente o plano do concebido segundo Lefebvre (2000) concluímos que as legislações urbanísticas e os projetos arquitetônicos se revelam em constante disputa.

Em suma, o território da cidade de Coronel Fabriciano, assim como outros municípios, é base para a manifestação de relações de “dominação e apropriação sociedade-espaço que se desdobra ao longo de um continuum que vai da dominação político-econômica mais concreta e funcional à apropriação mais subjetiva e/ou cultural-simbólica” (HAESBAERT, 2004, p.22). Espaço este apropriado em termos materiais e também imateriais, na produção de identidade, subjetividade e simbolismos com certo lugar.

A partir da instituição de seu macrozoneamento, sobressai a efetividade do uso residencial tal qual como proposto em seu referencial para a Zona de Usos Diversificados (ZUD). Com expressivo adensamento constatado na região central do município, destacados os bairros Belvedere, Giovanini, Centro, Santa Helena, Melo Viana e Júlia Kubitscheck, coincidente com seu histórico de ocupação espontânea, revela que nestas áreas há ainda vazios passíveis de edificação.

Uma tendência mostrada pelo mercado imobiliário, usando até mesmo do artifício de reprodução de propostas arquitetônicas na íntegra, acontece de modo explícito no bairro cujo parcelamento é caracterizado como popular, o Jardim Primavera. Relevante em quantitativo de requerimentos dita a tipologia arquitetônica residencial de casas geminadas, majoritariamente de 01 (um) pavimento e 02 (duas) unidades edificadas em lotes com área de 200m<sup>2</sup>.

Ponderando ainda a produção residencial, a quota de terreno soa como parâmetro restritivo à produção de novas unidades habitacionais no município. No entanto, a pesquisa revela que a maioria das propostas arquitetônicas não usufrui do quantitativo máximo de unidades possíveis. Logo, apesar de sua aplicabilidade, sua efetividade no controle do adensamento populacional se revela pouco expressiva.

Em contraposição, a produção de novas unidades comerciais em período recente dá-se em pequena escala, prevalecendo requerimentos de adequação de usos, normas de segurança, acessibilidade e vigilância sanitária, dados estes

constatados em informações dos alvarás. Neste contexto, é importante ressaltar que o plano do concebido, via proposições arquitetônicas, pode ser responsabilizado pela obsolescência de algumas edificações que, incapazes de se adequar a novas exigências legislativas podem ser impedidas de absorver determinados usos, por serem avaliadas inadequadas. Destarte, o plano do concebido pelas legislações urbanísticas revelam-se em supremacia.

O município apresenta aspectos ambientais de grande relevância para o seu ordenamento territorial, são eles a referência de sua localização margeando o Rio Piracicaba, áreas rurais de grande extensão, a presença dos fundos de vale que percorrem sua área urbana e ainda áreas verdes residuais dentro do perímetro urbano. Atributos estes que são indicados no Plano Diretor e, através de seus dispositivos, valorizados visando maior proteção e preservação ambiental.

Com intuito de colaborar na eficiência da macrodrenagem urbana, uma vez que a condição hidrológica local orienta para uma atenção especial em relação à ocorrência de enchentes e alagamentos, há o dispositivo da cota média de inundação. Este impõe a exigência da elevação do nível do primeiro piso das edificações em ARIU-2, entretanto, sua aplicabilidade não é identificada em nenhum dos requerimentos, logo não há efetividade.

Ponderando a área *non aedificandi* da faixa de APP do Rio Piracicaba, a viabilidade da regularização dos imóveis esteve atrelada ao licenciamento ambiental, junto ao CODEMA, demonstrando outra vez a preeminência das determinações do plano do concebido pelas legislações, no entanto, atinente a poucos casos.

Outro dispositivo de cunho qualitativo ambiental é a taxa de permeabilidade a ser mantida nos terrenos. Nos documentos fiscalizatórios do município não consta campo informativo sobre suas condições o que inviabiliza a conferência de sua efetividade. Fato é que, a não obrigatoriedade de que esta seja vegetada, é um facilitador para que estas áreas sejam facilmente impermeabilizadas, total ou parcialmente, imediatamente após a concessão do Habite-se, uma vez que em diversos casos são mantidas como solo natural.

Da mesma forma, acontece em relação a verificação da instalação das caixas de captação e drenagem. Uma vez especificadas em projetos com a capacidade máxima de 3m<sup>3</sup>, sua verificação *"in loco"* é omissa considerando os campos da Guia de Fiscalização.

O interesse público em promover programas habitacionais de urbanização e regularização fundiária visando à promoção de moradia adequada é explícito no ato de instituição das áreas especiais, AEIS-1 e AEIS-2. Ambas as áreas destacam-se na produção habitacional predominantemente em prol da população de baixa renda, promovidas pela iniciativa privada em que o perfil das unidades enquadra-se como passíveis de financiamento junto a instituições financeiras.

Na área central da cidade, em ARIU-1, são previstas ações de reabilitação urbana e melhoria de circulação em que o Plano Diretor exige o recuo de alinhamento obrigatório com vistas ao alargamento das calçadas, dispositivo este que se revelou pouco efetivo e motivo de transgressões culminando em aplicação de contrapartidas financeiras. Apesar do plano do concebido pela legislação ditar sua execução e, do plano do concebido pelos projetos contemplar sua representação, *"in loco"* sua aplicabilidade é ignorada sobressaindo as intencionalidades dos agentes, da dimensão do plano vivido e percebido, revelando ainda outras disputas no espaço considerando a tríada analítica de Lefebvre (2000), além daquelas já existentes entre as dimensões do plano concebido.

Importante destacar também que o adicional de potencial construtivo concedido em favor da execução dos recuos de alinhamento obrigatórios, apesar de identificada a possibilidade de sua aplicabilidade em um quantitativo expressivo de projetos, não possui efetividade.

Considerando as áreas urbanas de uso comum e o Plano de Mobilidade, a pesquisa revela uma falha do poder público na sua efetiva implementação. Não há exigências quanto à determinação de um padrão construtivo para a pavimentação das calçadas, conforme previsto em lei, e a condição de acessibilidade se revela inexpressiva na medida em que há pouca aplicabilidade considerando a instalação de piso tátil e correta destinação das faixas de acesso, serviço e de circulação de pedestres. O pagamento de contrapartidas financeiras por infrações em calçadas e as recorrentes solicitações de adequações *"in loco"* revelam suas condições adversas.

A oferta de vagas de estacionamentos, independentemente da obrigatoriedade da proposição destas conforme disposto em lei, são vinculadas e associadas ao quantitativo de unidades ofertadas, sejam elas residenciais ou comerciais. Sua efetividade, entretanto, pode ser também associada às infrações recorrentes quanto a

execução incorreta dos rebaixamentos de meio fio para acesso de veículos e redução também da oferta de vagas em vias públicas.

Da mesma forma, as exigências quanto aos rebaixamentos de meio fio figuram como estímulo ao remembramentos de lotes ou ainda, a condição irregular do desmembramento destes para viabilizar a proposição de unidades independentes via tipologia de casas geminadas.

O potencial construtivo, dentre todos os dispositivos, apesar de apresentar diversas possibilidades de descontos, é aquele com maior índice de sujeição a contrapartidas financeiras, o que revela a intenção do mercado imobiliário em edificações com maiores índices de áreas privativas construídas. Logo, a implementação deste dispositivo se faz efetiva para fins de controle do adensamento residencial.

Em contraposição, não há expressividade em excedentes de taxa de ocupação, mesmo para os imóveis em condição irregular. Desse modo, podemos considerar que há coerência em relação às dimensões do plano do concebido, pelas legislações e pelos projetos arquitetônicos, assim como sua execução *“in loco”*.

Diante dos resultados e discussões acerca do Plano Diretor e leis de regularização afins, vigentes no município de Coronel Fabriciano constatamos que a sua aplicabilidade sobressai em relação a sua efetividade. O tecnicismo enredado garante sua aplicabilidade quanto à maioria dos seus dispositivos, no entanto, ora seus resultados coincidem com as proposições legislativas, ora se revelam diminuídos ou entaves aos anseios de outros agentes sociais envolvidos no processo urbano.

Sua efetividade se exhibe oscilante na medida em que ora coincide com as intencionalidades do mercado imobiliário, ora revela via proposições arquitetônicas conjecturas com intuito de cumprir a legalidade ao menos num momento inicial sejam para viabilizar relações econômicas ou valoração dos imóveis. No entanto, as soluções adotadas demonstram para alguns dispositivos confessadamente que a efetividade tende a ilegalidade com manifestos ajustes pós-ocupação e Habite-se.

Neste contexto, o poderio do tecnicismo via legislações urbanísticas em constante disputa com os projetos arquitetônicos, ambos do plano concebido, são enfraquecidos pela supremacia dos agentes sociais usuários desses espaços. Estes na ação de apropriação e dominação imprimem suas intencionalidades,

independentemente do plano do concebido, até que sejam num próximo momento submetidos a novas intervenções da lei.

As legislações urbanísticas estão intrínsecas ao tecnicismo profissional, arraigadas nas intencionalidades majoritariamente do poder público e de seus representantes, do mercado imobiliário e dos proprietários, visando no contexto capitalista à valoração imobiliária, seja via produção ou sua especulação. Logo, o valor de troca se revela predominante em relação ao valor de usos dos espaços produzidos.

As intencionalidades são também manifestas na concepção de projetos, também do plano do concebido e que, comumente envolvem os mesmos agentes sociais. Assim, estes demonstram que o espaço enquanto um produto, ditado inicialmente pelas legislações urbanísticas, se revela também produtor de soluções arquitetônicas ora em coerência, ora em conflito com as mesmas. Neste momento, acrescidas a essas relações os anseios dos agentes proprietários consumistas destes espaços e do mercado imobiliário, os profissionais se empenham na tentativa de proposições assertivas mais subjetivas.



## 12 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O plano do concebido, analiticamente como proposto por Lefebvre (2000), revela disputas de poder e intencionalidades dos agentes sociais frente ao espaço. No município de Coronel Fabriciano, nesta pesquisa consideradas as dimensões do plano concebido pela legislação urbanística e pelas proposições arquitetônicas demonstram que sua efetividade esta associada à dinâmica das relações sociais, em constante transformação e indissociáveis das dimensões do plano vivido e percebido.

Do plano do concebido pelas legislações urbanísticas, vislumbra-se ainda novas pesquisas que poderiam considerar a promulgação da revisão do Plano Diretor, dada pela **Lei 4.290 de 20 de dezembro 2019**, do novo Código de Obras, **Lei 4.299 em 25 de março de 2020** e, Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, **Lei 4.298 em 18 de março 2020**, complementar ao presente estudo na intenção de compreender quais dispositivos foram mantidos, suas adaptações ou modificações. E, considerando a recorrência de imóveis em condição de irregularidade, pesquisas quanto às intencionalidades, relações e disputas de poder que emergem das dimensões também do plano vivido e percebido.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

AGACHE, D.A.H. **Cidade do Rio de Janeiro, Remodelação, extensão e embelezamento (Plano Agache)**. Paris: Foyer Brésilien, 1930.

ALBAGLI, S. **Território e territorialidade**. In: LAGES, V.; BRAGA, C.; MORELLI, G. (Organizadores). *Territórios em movimento: cultura e identidade como estratégia de inserção competitiva*. Rio de Janeiro: Relume Dumará / Brasília: SEBRAE, 2004, p. 25-69.

ARAUJO, M.C.C.; CÂNDIDO, G.A. **Qualidade de vida e sustentabilidade urbana**. HOLOS, ano 30, v.1, p.3-19, jan./fev. 2014.

ARMVA. **Anuência Prévia em Regiões Metropolitanas**. Ciclo de Oficinas e Debates, Belo Horizonte. 2011.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 9050**. Norma Brasileira de Acessibilidade de Pessoas Portadoras de Deficiência às Edificações, Espaço Mobiliário e Equipamentos Urbanos. Rio de Janeiro: Associação Brasileira de Normas Técnicas. BAGATIN, Vilson. 2020.

AZEVEDO, S.; MARES GUIA, V.R. **Governança Metropolitana e Reforma do Estado: o caso de Belo Horizonte**. *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*, n. 3, nov. de 2000, p. 131-144.

AZEVEDO, S.; MARES GUIA, V.R. **Dilemas da gestão metropolitana em Belo Horizonte**. In: MENDONÇA, Jupira Gomes de; GODINHO, Maria Helena de Lacerda (orgs.). *População, espaço e gestão na metrópole: novas configurações, velhas desigualdades*. Belo Horizonte: Ed. PUCMINAS; PRONEX CNPQ; Observatório das Metrôpoles, 2003, p. 207-226.

AZEVEDO, S.; MARES GUIA, V.R. **Os dilemas institucionais da gestão metropolitana no Brasil**. In RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz et. Al (Org.) *Metrôpoles: entre a coesão e a fragmentação, a cooperação e o conflito*. São Paulo: Editora Fundação Perseu Abramo, Rio de Janeiro: FASE, 2004. p.97-110.

BAER, W. **Siderurgia e desenvolvimento brasileiro**. Rio de Janeiro: Zahar Editores. p.71-111; 214-227. 1976.

BARBOSA, J.L. **O ordenamento territorial urbano na era da acumulação globalizada**. In: SANTOS, M.; BECKER, B. K. [et al.]. *Território, territórios: ensaios sobre o ordenamento territorial*. 3. ed. Rio de Janeiro: Lamparina, 2011, p. 125-144.

BARBOSA, K.S. **Por que a gestão da região metropolitana do Vale do Aço não sai do papel?** 2010. Dissertação (Mestrado) – Escola de Arquitetura, Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2010.

BENEVOLO, L. **A história da cidade**. 3ª edição. Perspectiva, 2005.

BIRKHOLZ, L.B. **O ensino do planejamento territorial**. Tese (Provimento de Cátedra) – FAUUSP, São Paulo, 1967.

BIZARRIA; F.P.A.; LIMA, A.O.; SILVA, M.A.; SOUSA, A.M.R.; CARNEIRO, T.C.J. **Valores e motivações empreendedoras em discentes de administração pública na educação a distância**. RAU – Revista de Administração da UNIMEP, v. 15, n. 3, p. 26-50, 2017.

BLUMENSCHHEIN, R.N.; MILLER, K.B.; TOMÉ, M.F. **Inovacao e sustentabilidade na industria da construcao: um exercicio de ensino no PPG-FAU/UNB**. Blumenschein RBPG, Brasília, v.10, n.21, p.785- 813, 2013.

BOGO, A.J. **Reflexões críticas quanto as limitações do texto das normas brasileiras de desempenho NBR 15220-3 e NBR 15575**. HOLOS, 2016. v.7, p.290-298, 2016.

BOSENBECKER, V.P. **A arquitetura produzida pelos descendentes de pomeranos na serra dos Tapes**. Cadernos do LEPAARQ – Textos de Antropologia, Arqueologia e Patrimônio. V.8, nº15/16. Pelotas, RS: Editora 155 da UFPEL, 2011.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1967**. Brasília, 1967.

\_\_\_\_\_. **Emenda Constitucional Nº1, de 17 de Outubro de 1969**. Brasília, 1969.

\_\_\_\_\_. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Promulgada em 5 de outubro de 1988. Brasília, 1988.

\_\_\_\_\_. **Lei 8.212, de 24 de julho de 1991**. Dispõe sobre a organização da Seguridade Social, institui Plano de Custeio, e dá outras providências. Disponível em <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l8212cons.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8212cons.htm)> acesso em 11 de maio 2020.

\_\_\_\_\_. **Lei 10.257, 10 de julho de 2001**: regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Lex: ACQUAVIVA, Marcus Cláudio. Vademecum universitário de direito. 5. ed. rev. ampl. São Paulo: Editora Jurídica Brasileira, 2002. Disponível em <<https://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/70317/000070317.pdf?sequence=6%20Calizaya>> acesso em 11 de maio 2020.

\_\_\_\_\_. **Decreto 4.297 de 10 de julho de 2002** – Regulamenta o art. 9o, inciso II, da Lei Nº6.938, de 31 de agosto de 1981, estabelecendo critérios para o Zoneamento Ecológico-Econômico do Brasil - ZEE, e dá outras providências. Disponível em <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto/2002/d4297.htm#:~:text=Regulamenta%20o%20art.,que%20lhe%20confere%20o%20art.](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/2002/d4297.htm#:~:text=Regulamenta%20o%20art.,que%20lhe%20confere%20o%20art.)> acesso em 12 de fevereiro 2021.

CALDEIRA JÚNIOR, Roberto Alves. **Avaliação do processo de elaboração do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado da Região Metropolitana do Vale do Aço-MG**. 2018. Dissertação (Mestrado) - Universidade Federal de Viçosa, Viçosa/MG, 2018.

- CARDOSO, W.B.O.; VALADARES, J.C. **O ritmo das transformações, a exclusão, a legislação urbana e a condição humana na cidade.** *Ciência & Saúde Coletiva*, v.7, p.313-323, 2002.
- CARLOS, A.F. **A Cidade.** São Paulo, SP: Contexto, 2001.
- CARVALHO, I.M.M.; PEREIRA, G.C. **A cidade como negócio.** *EURE: revista Latinoamericana de Estudios Urbano Regionales*, Santiago, v.39, n.118, p.5–26, 2013.
- CENTRO UNIVERSITÁRIO DO LESTE DE MINAS GERAIS (UNILESTE). **Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado da Região Metropolitana da Região Metropolitana do Vale do Aço (PDDI).** Região Metropolitana do Vale do Aço. Diagnóstico final, 2014 (04 volumes).
- CERDÁ, Ildelfonso. **Teoria geral da urbanização.** Barcelona: Gustavo Gilli, 1976.
- CHOAY, F. **L'urbanisme. Utopies et relités.** Le Seuil, Paris, 1965.
- COLOSSO, P. A crítica de Henri Lefebvre ao urbanismo moderno. **XIV Seminário de História da Cidade e do Urbanismo. Cidade, Arquitetura e Urbanismo: visões e revisões do Século XX**, p. 79-88, 2016.
- CORRÊA, Roberto Lobato et al. **O espaço urbano.** Ática, 1989.
- COSTA, S.K.; SILVA JUNIOR, M.F. **Dispositivos Políticos, aspectos arquitetônicos de instituições de ensino e formas de inclusão e exclusão social na territorialidade sul baiana.** *Revista Oculum Ensaios*, v.11; n.1; p. 97-117, 2014.
- COSTA, H.S.M. **Vale do Aço: da produção da cidade moderna sob a grande indústria à diversificação do meio ambiente urbano.** Belo Horizonte: CEDEPLAR/UFMG, 1995.
- DA SILVA, J.A. **Direito urbanístico brasileiro.** Editora Revista dos Tribunais, 1981.
- DORÉ, A. **O deslocamento de interesses da Índia para o Brasil durante a União Ibérica: mapas e relatos.** *Colonial Latin America Review*. v. 23, Issue 02, p.172-197, 2014.
- DUARTE, C.F. **Espaços de convergência e utopia: um diálogo entre as obras de Milton Santos e Henri Lefebvre.** *Cadernos IPPUR/UFRJ*. 2001.
- FERNANDES, E. **Estatuto da cidade, mais de 10 anos depois: razão de descrença, ou razão de otimismo?** *Revista da Universidade Federal de Minas Gerais*, v. 20, n. 1, p. 212-233, 2013.
- FIGUEIREDO, C.B. **Vale do Aço – Uma Área Metropolitana sem MetrÓpole.** Universidade Federal de Minas Gerais. 1994. 45p.

FREITAS, R. **Regiões Metropolitanas: uma abordagem conceitual.** REVISTA HUM@ NAE, v. 4, n. 1, 2012.

FUINI, L.L. **O território em Rogério Haesbaert: concepções e conotações.** Geografia Ensino & Pesquisa, v. 21, n. 1, p. 19-29, 2017.

GEIGER, P.P. **A urbanização brasileira nos novos contextos contemporâneos.** O novo Brasil urbano, 1995.

GERIBELLO, D.F. **Habitar el patrimonio cultural: el caso del ferrocarril de Anhumas- Jaguariúna.** APUNTES. Bogotá, Colombia, v.24, n.1, pág.76-91, 2011.

HAESBAERT, R; RAMOS, T. **O mito da desterritorialização econômica.** GEOgraphia, v.6, n. 12, p.25-48, 2004.

HAESBAERT, R. **Des-territorialização e identidade: a rede gaúcha no nordeste.** Editora Da Universidade Federal Fluminense, 1997.

\_\_\_\_\_. **Dilema de Conceitos: Espaço-Território e Contenção Territorial.** In: SAQUET, Marcos Aurélio; SPOSITO, Eliseu Savério (orgs.). Territórios e Territorialidades: Teorias, Processos e Conflitos. São Paulo: Expressão Popular: UNESP, 2009. Pág. 95-120.

\_\_\_\_\_. **O mito da desterritorialização: do “fim dos territórios” à multiterritorialidade.** Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2004

\_\_\_\_\_. **Território e multiterritorialidade: um debate.** 2010.

\_\_\_\_\_. **Viver no limite: território e multi/transterritorialidade em tempos de in-segurança e contenção.** Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2014.

HULSMeyer, A.F.; SILVA, R.H.; PURIFICAÇÃO, C.S.; BARRETO, M.I.M.; RODRIGUES, R.A. **Paisagem urbana como herança cultural: a praça Santos Dumont, Umuarama, Estado do Paraná, Brasil.** Acta Scientiarum. Technology, v.33, n.2, pág.113-121, 2011.

LEFEBVRE, H. **O Direito à Cidade.** São Paulo: Editora Moraes, 1991b.

\_\_\_\_\_. **A revolução urbana.** Tradução Sérgio Martins. 1.ed. Belo Horizonte: Editora UFMG, 1999 [1970]. p.178

\_\_\_\_\_. **O direito à cidade.** São Paulo: Centauro, 2001.

\_\_\_\_\_. **A produção do espaço.** Trad. Doralice Barros Pereira e Sérgio Martins (do original: La production de l'espace. 4e éd. Paris: Éditions Anthropos, 2000). Primeira versão: início - fev.2006.

- LACERDA, N.; LEITÃO, L.; QUEIROZ, P.A. **Legitimidade espacial: uma discussão sobre mutação e permanência das estruturas espaciais urbanas**. EURE (Santiago), vol 36, Nº 107, p.109-122, Abril/2010.
- MARTINS, J.S. **O senso comum e a vida cotidiana**. Tempo social. Vol.10, n.1, p.01-08, 1998.
- MATIAS, K.N.C. **Henri Lefebvre e a dialética da tríade**: considerações sobre a produção social do espaço. NORUS Novos Rumos Sociológicos, v. 4, n. 6, 2016.
- MEIRELLES, H.L. **Direito Municipal Brasileiro**. 2ª tiragem. São Paulo: Malheiros, 2007.
- MENDONÇA, R.S.R.de. **O urbanismo modernista em Minas Gerais: o caso 'Ipatinga'**. [235] f, 2006. Dissertação (Mestrado) – Escola de Arquitetura, Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2006.
- MINAS GERAIS. **Lei Nº51, de 30 de dezembro de 1998**. Institui a Região Metropolitana do Vale do Aço. Minas Gerais, MG, 1998. Disponível em: <[https://www.almg.gov.br/consulte/legislacao/completa/completa.html?tipo=LCP&num=51&comp=&ano=1998&aba=js\\_textoOriginal](https://www.almg.gov.br/consulte/legislacao/completa/completa.html?tipo=LCP&num=51&comp=&ano=1998&aba=js_textoOriginal)> acesso em 11 de maio 2020.
- MIRANDA, T.V.; MOTTA, A.L.T.S.; PEREIRA, A.C.L.; RAMOS, D.C. **Certificação Qualiverde**: Análise do desenvolvimento, aplicação e situação atual. Revista de Gestão Ambiental e Sustentabilidade – GeAS. São Paulo, v.7, n.3, p.394-403, 2018.
- MIYASAKA, E.L.; LUKIANTCHUKI, M.; CAIXETA, M.C.B.F.; FABRICIO, M.M. **Arquitetura e industrialização das construções na obra de João Filgueiras Lima — Lelé**. Revista de Arquitectura, v.18, n.1, pág 56-66, 2016.
- MOREIRA, R. **O que é Geografia**. São Paulo: Brasilense, 1992.
- \_\_\_\_\_, R. **Pensar e Ser em Geografia**. São Paulo: Contexto, 2010.
- MUMFORD, L. **A Cidade na História**: suas origens transformações e perspectivas. 1998.
- MUKAI, T. **Direito e legislação urbanística no Brasil**. São Paulo: Saraiva, 1988.
- NETTO, V.M. **A urbanidade como devir do urbano**. In: Seminário Temático Urbanidade(s), I ENANPARQ, Rio de Janeiro, 2010.
- PINHEIRO, F.J. **Diretrizes para o desenvolvimento micro-regional do Vale do Aço. Vale do Aço – Estudo do Preliminar**. Belo Horizonte: Fundação João Pinheiro, 1974.
- PINHEIRO, F.J. **Plano de desenvolvimento integrado do Aglomerado Urbano do Vale do Aço**. Belo Horizonte: Fundação João Pinheiro, 1978 (16 volumes).

PREFEITURA MUNICIPAL DE CORONEL FABRICIANO. **Lei Nº2.524 de 18 de julho de 1995.** Aprova o Código de Obras Municipal. Minas Gerais, MG, 1995.

\_\_\_\_\_. **Lei Nº2.723 de 1998.** Altera a Lei Nº 2.524/95, de 18/06/95 – Código de Obras do Município Fabriciano. Minas Gerais, MG, 1998.

\_\_\_\_\_. **Lei Nº3.759, de 27 de dezembro de 2012.** Institui o plano diretor do município de Coronel Fabriciano. Minas Gerais, MG, 2012. Disponível em: <<https://leismunicipais.com.br/a/mg/c/coronel-fabriciano/lei-ordinaria/2012/376/3759/lei-ordinaria-n-3759-2012-institui-o-plano-diretor-do-municipio-de-coronel-fabriciano-e-da-outras-providencias?q=codigo%20de%20obras>> acesso em 11 de maio 2012.

\_\_\_\_\_. **Lei Nº3.975 de 30 de dezembro de 2014.** Dispõe sobre a aprovação de projetos e execução de obras no Município de Coronel Fabriciano, concessão de Habite-se e dá outras providências. Minas Gerais, MG, 2014.

\_\_\_\_\_. **Lei Nº4.109 de 10 de abril de 2017.** Dispõe sobre a Aprovação Responsável Imediata (ARI) de projetos de construção de edificações de pequeno porte e dá outras providências. Minas Gerais, MG, 2017.

\_\_\_\_\_. **Lei Nº4.111 de 10 de abril de 2017.** Dispõe sobre a regularização de construções, reformas, modificações ou ampliações de edificações comprovadamente existentes no Município de Coronel Fabriciano e dá outras providências. Minas Gerais, MG, 2017.

\_\_\_\_\_. **Decreto Nº6.179 de 21 de novembro de 2017.** Dispõe sobre a regularização do balanço de edificações comprovadamente existentes no Município de Coronel Fabriciano e dá outras providências. Minas Gerais, MG, 2017.

\_\_\_\_\_. **Lei 4.166 de 17 de janeiro de 2018.** Institui o plano de mobilidade do município de Coronel Fabriciano e dá outras providências. Minas Gerais, MG, 2018.

\_\_\_\_\_. **Lei Nº4.245 de 09 de julho de 2019.** Dispõe sobre regularização de construções, reformas e modificações ou ampliações de edificações comprovadamente existentes no Município de Coronel Fabriciano e dá outras providências. Minas Gerais, MG, 2019. Disponível em: <<http://189.76.211.36/GRP/servlets/portalcidadao/cadastrsgerais/downloadArquivoDigital?Mfn9Q2djlU1nf=XbUf1drOS7E8AXfO1I81OIKtX9t5Of985wb30Q8yQ5Enr6y526hr588AOvS31U0Awhltf5pv2tdt0Sw0rr15fZhvhr050jrKnlpbZSh8&id=45723&8770XhE2390AptKMbCXtKwS2pbAMrf5bh1CS9dnj59h7Z1bbnfMZ070djUKjO5f6lUb0lftwnhUtK2p3K7GZIZ5IMvG8On>> acesso em 11 de maio 2020.

\_\_\_\_\_. **Lei Nº4.290, de 20 de dezembro de 2019.** Dispõe sobre o Plano Diretor do Município de Coronel Fabriciano e dá outras providências. Minas Gerais, MG, 2012. Disponível em: <<http://189.76.211.36/GRP/servlets/portalcidadao/cadastrsgerais/downloadArquivoDigital?f2tMAU05ryOI6l=XA0v7O6vKj03b4tGjUdpy2872fSdASMxj9XOwyM1r9vSQnfQZ63r551hfbfS4lwlUnpCQv17KOf4by57f0ZnQSXKhllDb6fyrUC4rl&id=45724&76dG3Ctpv1>>

[U59IZUSI2htj1Gbh9Udtl0vbECOK176EZCYl9XZf9w94UIAAr8SXdE00G3CjSv5XXUO1n8lvvS6QfKQ6ZO1O](http://www.cadastrosgerais.com.br/portal/portalcidadao/cadastr...)> acesso em 11 de maio 2020.

\_\_\_\_\_. **Lei Nº4.299 de 25 de março de 2020.** Institui o Código de Obras do Município de Coronel Fabriciano e dá outras providências. Minas Gerais, MG, 2020. Disponível em:

<[http://189.76.211.36/GRP/servlets/portalcidadao/cadastr...downloadArquivoDigital?QKO1I9jflS9v67=0GbnXKhKyhd2U7SIn061SbC5rr5453912ZfhC5pKfQMI7449553wwrnA4UAC01IUAdlhSfw717Ch3jt3SQ6446St292ZwG5nlp8KbKE&id=45726&7Cbt3npKEd6GbQ8SAIKUp65K9MQ6tG4I121lr45IZ1w83SE05UrG2vAyGrvAESM0fAhUIAjXn0v1Zj6nlwGAp8QEIIQGbO](http://189.76.211.36/GRP/servlets/portalcidadao/cadastr...)> acesso em 11 de maio 2020.

\_\_\_\_\_. **Lei nº4.298 de 18 de março de 2020.** Institui a Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo de Coronel Fabriciano e dá outras providências. Minas Gerais, MG, 2020. Disponível em:

<[http://189.76.211.36/GRP/servlets/portalcidadao/cadastr...downloadArquivoDigital?QKO1I9jflS9v67=0GbnXKhKyhd2U7SIn061SbC5rr5453912ZfhC5pKfQMI7449553wwrnA4UAC01IUAdlhSfw717Ch3jt3SQ6446St292ZwG5nlp8KbKE&id=45726&7Cbt3npKEd6GbQ8SAIKUp65K9MQ6tG4I121lr45IZ1w83SE05UrG2vAyGrvAESM0fAhUIAjXn0v1Zj6nlwGAp8QEIIQGbO](http://189.76.211.36/GRP/servlets/portalcidadao/cadastr...)> acesso em 11 de maio 2020.

\_\_\_\_\_. **Lei Nº1.056, de 22 de maio de 1967.** Que regulamenta a aprovação de planos de loteamento no município e dá outras providências. Minas Gerais, MG, 1967.

\_\_\_\_\_. **Lei Nº1.476, de 22 de setembro de 1976.** Dispõe sobre a alteração da Lei nº1.056 de 22/05/67, nos artigos que menciona. Minas Gerais, MG, 1976.

\_\_\_\_\_. **Lei Nº2.346, de 26 de agosto de 1992.** Modifica o artigo 21 da Lei Municipal nº 1.340/73 – Código Municipal De Obras. Minas Gerais, MG, 1992.

QUECINI, V.M. **Timóteo: o legado urbano de um projeto industrial.** 2007. Tese de Doutorado. Universidade de São Paulo.

RAFFESTIN, C. **Por Uma Geografia do Poder.** São Paulo: Editora Ática, 1993.

RATZEL, F. **Geografia do homem (Antropogeografia).** Ratzel. São Paulo: Ática, p. 32-107, 1990.

ROLNIK, R. **O que é a cidade.** São Paulo: Brasiliense, 1995.

REGO, R.L.; MENEGUETTI, K.S. **A respeito da morfologia urbana. Tópicos básicos para estudos da forma da cidade.** Acta Scientiarum Technology. Maringá. n.2, v.33. pág.123- 127, 2011.

RIBAS, A.D. **Considerações sobre a Geografia e o conceito de Território em Friedrich Ratzel.** Revista Faz Ciência, v. 5, n. 1, p. 159, 2003.



RIBEIRO, R. J. C.; HOLANDA, F.; COELHO, J. M. (2012). **Índices de qualidade configuracional urbana caso do Distrito Federal, Brasil**. EURE, Santiago, v. 38, n. 114, Maio 2012, p. 229-255.

ROLNIK, R. **Para além da lei: legislação urbanística e cidadania** (São Paulo 1886-1936). In: Maria Adélia A Souza; Sonia C. Lins; Maria do Pilar C. Santos; Murilo da Costa Santos. (Org.). *Metrópole e Globalização-Conhecendo a cidade de São Paulo*. São Paulo: Editora CEDESP, 1999.

\_\_\_\_\_. **Estatuto da Cidade: novas perspectivas para reformas urbanas**. Caderno Polis, v.4, p.64, 2001.

ROMANO, R.T. **Alguns conceitos de direito urbanístico**. Revista Jus Navigandi, ISSN 1518-4862, Teresina, ano 22, n. 5214, 10 out. 2017. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/59453>>. Acesso em: 8 março de 2019.

SABOYA, R.T.; BANKI, G.H.; SANTANA, J.M.A. **Uso do solo, visibilidade e ocorrência de crimes**: um estudo de caso em Florianópolis, Santa Catarina. *Oculum ens.*, Campinas, v.13, n.2, pág.255-274, 2016.

SACK, R. D. (1986). **Human territoriality: its theory and history**. London: Cambridge University.

SANTOS, M. **Por uma nova geografia**. São Paulo: Hucitec, 1978.

\_\_\_\_\_. **A natureza do espaço: técnica e tempo, razão e emoção**. Edusp, 2002.

\_\_\_\_\_. **A Natureza do Espaço: técnica e tempo, razão e emoção**. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2009.

\_\_\_\_\_. **A natureza do espaço: espaço e tempo: razão e emoção**. São Paulo: Hucitec, 1999.

SAQUET, M.A.; DA SILVA, S.S. **Milton Santos: concepções de geografia, espaço e território**. *Geo Uerj*, v. 2, n.18, p. 24-42, 2008.

SAQUET, M.A.; SPOSITO, E.S. **Territórios e territorialidades: teorias, processos e conflitos**. Editora expressão popular, 2009.

SAQUET, M.A. **Entender a Produção do espaço geográfico para compreender o território**. In: SPOSITO, E. (Org.). *Produção do espaço e redefinições regionais: a construção de uma temática*. Presidente Prudente /SP: FCT/UNESP/GAsPERR, 2005, p. 35-51.

SEVCENKO, N. **A questão cultural no embate de diferentes planos: Metrópole x Região x nação x mundo**. In: GONÇALVES, Maria Flora. (org) *O novo Brasil Urbano: Impasses, dilemas, perspectivas*. Porto Alegre: Mercado Aberto, 1995.

SHIMBO, L. **O aquecimento imobiliário e o mercado de habitação na área central de São Paulo (2001-2010)**. Eure, v.39 n.117, pág 215-235, 2013.

SILVA, J. R. F.. **Zoneamento e forma urbana: ausências e demandas na regulação do uso e ocupação do solo**. 2014. Tese de Doutorado. Universidade de São Paulo.

SILVA, J.A. **Direito urbanístico brasileiro**. 6º Ed. Editora Malheiros, 2010.

\_\_\_\_\_. **Direito urbanístico brasileiro**. São Paulo: Malheiros Editores Ltda., 1995.

SILVA, J. P. da. **Crescimento urbano de Sabará [MG]: modificação e conservação da cidade segundo seus instrumentos legais de planejamento**. Labor & Engenho, Campinas [Brasil], v.4, n 2, pág 1-16, 2010.

SILVA M.L.N., NASCIMENTO M.A.L. **Panorama geral sobre a geoconservação em Natal (RN): Ameaças à geodiversidade in situ e ex situ**. HOLOS, v.7, pág.3-14, 2016.

SOUZA, M. J. L. **O Território: sobre espaço de poder, autonomia e desenvolvimento**. In: CASTRO. I. E. de et al. (orgs.) Geografia: Conceitos e Temas. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1995.

TIBO, G.L.A. **A superação da ilegalidade urbana: o que é legal no espaço urbano**. 2011.

TIBO, G.L.A.. **O que é legal na minha casa: reflexões da aplicação da legislação urbanística**. Anais ENANPUR, v. 16, n. 1, 2015.

TONELLAS, C. **“Precariedade urbana e vulnerabilidade social. O caso de Canãda Real Galiana, na Espanha”**. In: Acta Scientiarum. Human and Social Sciences. Maringá,v. 35, n. 2, p.141-148, 2013.

TREVISAN, L.Y.I.; ORSSATTO, F. **Tratamento de Aguas Residuarias e Mecanismos de Gestao Hidrica de uma Universidade em Foz Do Iguacu/PR**. Revista de Gestão Ambiental e Sustentabilidade – GeAS. v.6, n.3, p.118-130, 2017.

USIMINAS. **Vila Operária da Usiminas em Ipatinga**. Belo Horizonte: USIMINAS, 1958. Não publicado.

VILLAÇA, F. **Uma Contribuição para a história do planejamento urbano no Brasil**. In. DEAK, Csaba e SCHIFFER, Sueli Ramos(Orgs.). O processo de Urbanização no Brasil. FUPAM/ EDUSP: São Paulo, 1999.

WEBER, Max. **Conceitos e Categorias de Cidade**. Rio de Janeiro: Zahar, 1976.

## GLOSSÁRIO APLICADO ILUSTRADO

### 1. AFASTAMENTOS (AF)

É a menor distância entre qualquer ponto da edificação ao alinhamento do terreno (frontal), ou suas divisas (laterais e fundos). Definidos proporcionalmente em relação à altura da edificação têm como objetivo garantir adequadas condições de ventilação e iluminação, evitando que as edificações sejam devassadas por outras confrontantes e, contribuem para a qualidade dos espaços exteriores da edificação.

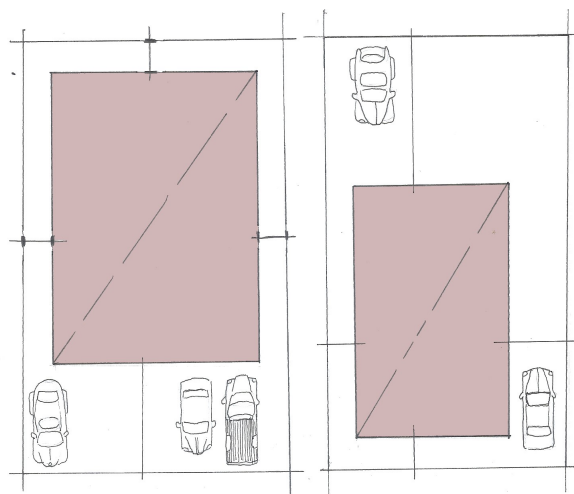


Figura A – Demonstração de afastamentos (frontal, laterais e de fundos).  
Fonte: Elaborado pela autora.

### 2. ALTIMETRIA

Parâmetro que limita a altura de uma edificação. Geralmente, exigido apenas em algumas áreas ou situações especiais, como em áreas protegidas pelo Patrimônio Histórico e Cultural, pela Infraero em relação a aeroportos ou ainda áreas com diretrizes especiais.

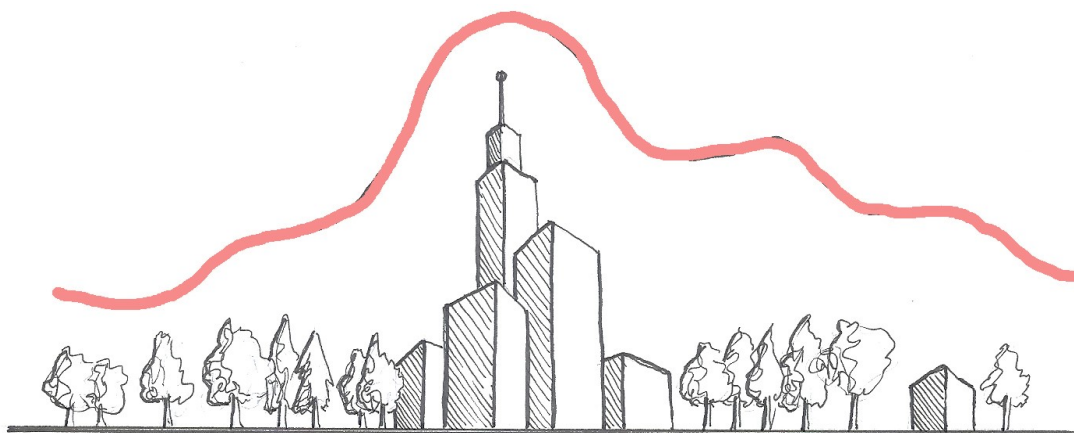


Figura B – Altimetria.  
Fonte: Elaborado pela autora.

### **3. ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE (APP)**

Conforme definição da **Lei 12.651/2012**, Art. 3º inciso II, as **Áreas de Preservação Permanente** são áreas protegidas, cobertas ou não por vegetação nativa, com a função ambiental de preservar os recursos hídricos, a paisagem, a estabilidade geológica e a biodiversidade, facilitar o fluxo gênico de fauna e flora, proteger o solo e assegurar o bem-estar das populações humanas.

### **4. ÁREA LÍQUIDA EDIFICADA**

A **área líquida edificada** é resultante da área total edificada, deduzidas as áreas não computáveis no coeficiente de aproveitamento, conforme descontos previstos em texto legal.

### **5. ÁREA NON AEDIFICANDI**

Reserva de faixa onde não se é possível edificar, salvo exceções previstas em legislação específica. O Plano Diretor de Coronel Fabriciano estabeleceu como **área non aedificandi** os recuos de alinhamento obrigatórios e a faixa de 100m (cem metros) de largura ao longo da margem do Rio Piracicaba, excluída dessa área a parte regular do loteamento registrado Bairro Mangueiras.

### **6. ASS BUILT**

Segundo **NBR 14645-1**: “como construído” (*as built*) ou levantamento topográfico de obras: Levantamento topográfico específico, integrante do procedimento fiscal de execução de obras na construção civil e industrial, que, amarrado ao mesmo sistema tridimensional de referência espacial adotado no projeto de uma construção e utilizando instrumentalmente todos os processos adequados ao rigor exigido pelo procedimento fiscal, realiza o acompanhamento da obra, passo a passo, até a sua conclusão. Este levantamento determina no seu desenvolvimento uma exatidão adequada, o posicionamento espacial das bases de assentamento e dos detalhes específicos da configuração espacial da construção considerada em relação a pontos notáveis existentes no terreno e/ou às divisas de imóveis que lhe são adjacentes, escolhidas como amarração da construção, quando da elaboração do seu projeto.

## 7. CAIXA DE CAPTAÇÃO E DRENAGEM

A **Caixa de Captação e Drenagem** é um elemento construtivo destinado ao armazenamento de águas pluviais, para seu reuso ou seu lançamento posterior na rede de drenagem. O Plano Diretor define para o município de Coronel Fabriciano que sua instalação seja com capacidade mínima de  $1\text{m}^3$  (um metro cúbico) e máxima de  $3\text{m}^3$  (três metros cúbicos), volume calculado a fim de possibilitar a retenção de, no mínimo, 25 (vinte e cinco) litros por metro quadrado de terreno impermeabilizado, não computada na taxa de ocupação.

## 8. COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO (CA)

O **Coefficiente de Aproveitamento** corresponde a um dado coeficiente que, multiplicado pela área do terreno, determina a área líquida máxima a ser edificada no mesmo, ou seja, seu potencial construtivo.

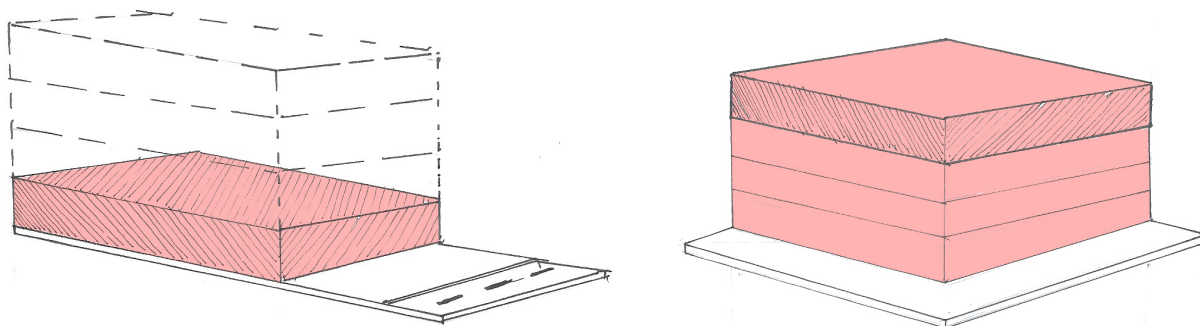


Figura C – Simulação de CA igual a 04 (quatro): área do lote x 4.  
Fonte: Elaborado pela autora.

## 9. FOSSOS DE ILUMINAÇÃO E VENTILAÇÃO

Solução arquitetônica para espaços exteriores a edificação, enclausurados por no mínimo 03 (três) faces, se nas divisas laterais e de fundos, destinados à manutenção da iluminação e ventilação natural.

## 10. LAUDO GEOTÉCNICO

Elaborado conforme termos da ABNT, o **Laudo Geotécnico**, tem o objetivo de classificar, hierarquizar e delimitar em detalhes as feições do terreno para fins de reconhecimento dos perfis dos solos e suas características. Sua exigência conforme Plano Diretor é para empreendimentos com 4 (quatro) pavimentos ou mais com a finalidade avaliar riscos geológico-geotécnicos.

## 10. PILOTIS

O **Pilotis** é um sistema construtivo em que uma edificação é sustentada através de uma grelha de pilares (ou colunas) em seu pavimento térreo.

## 11. POTENCIAL CONSTRUTIVO

O **Potencial Construtivo** determina a área construída máxima permitida para uma edificação em um terreno, resultado da multiplicação do coeficiente de aproveitamento pela área do terreno.

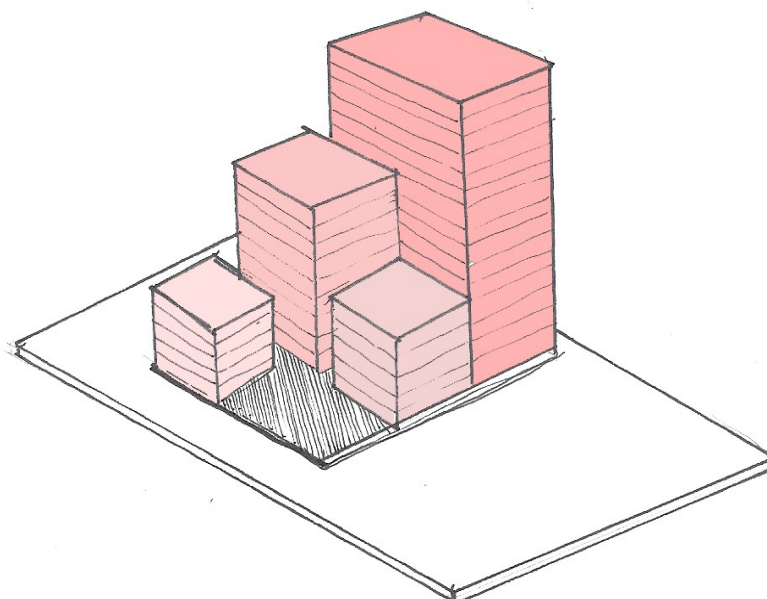


Figura D – Potencial construtivo variável.  
Fonte: Elaborado pela autora.

## 12. QUOTA DE TERRENO (QT)

A **Quota de Terreno**, parâmetro que resulta da relação entre a área total do terreno e o número máximo de unidades residenciais (casas ou apartamentos) nele admitidas para fins de controle do adensamento populacional. Tem como objetivo controlar o adensamento habitacional das edificações destinadas ao uso residencial ou na parte residencial das de uso misto, portanto não é aplicado em edificações não residenciais.

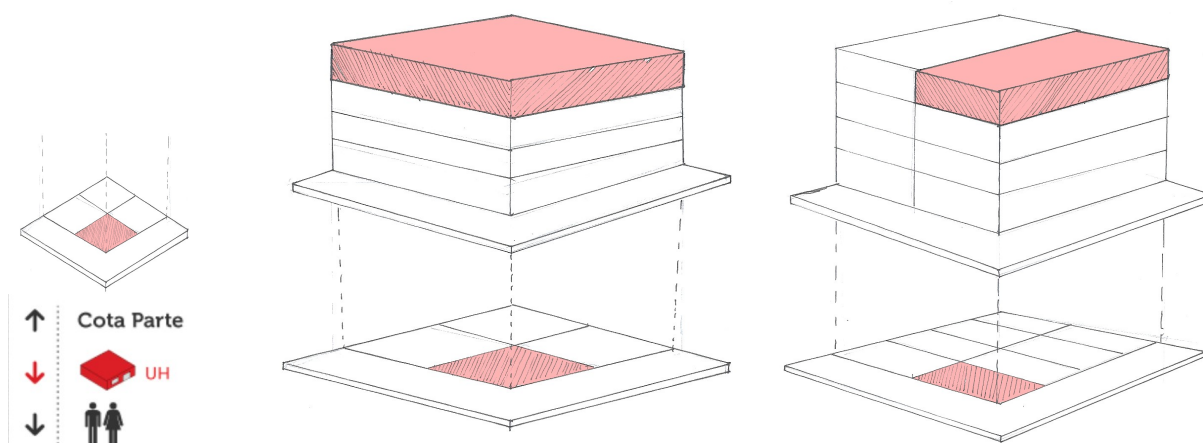


Figura E – Simulação de Quota de Terreno para 04 (quatro) unidades habitacionais.  
Fonte: Elaborado pela autora.

### 13. RECUO DE ALINHAMENTO OBRIGATÓRIO (RA)

O **Recuo de Alinhamento**, obrigatório para alguns lotes em função da classificação das vias conforme Plano Diretor corresponde a uma faixa de largura fixa ao longo da testada do terreno, paralela aos passeios, a ser mantida como *área non aedificandi*. Prevista para viabilizar o futuro alargamento das vias conforme justificativa em lei, sua execução contribui ainda para melhoramentos em condições de acessibilidade e instalação de equipamentos urbanos uma vez que, o recuo deve ser tratado como continuidade do passeio, garantindo o trânsito de pedestres. Neste caso, não é admitido a instalação de gradil ou outro tipo de fechamento qualquer.

### 14. TAXA DE OCUPAÇÃO (TO)

A **Taxa de Ocupação**, relação entre a área da projeção vertical da edificação ou do pavimento e a área total do terreno. Este é um dispositivo previsto para fins de modelo de ocupação, ditando tipologias construtivas.

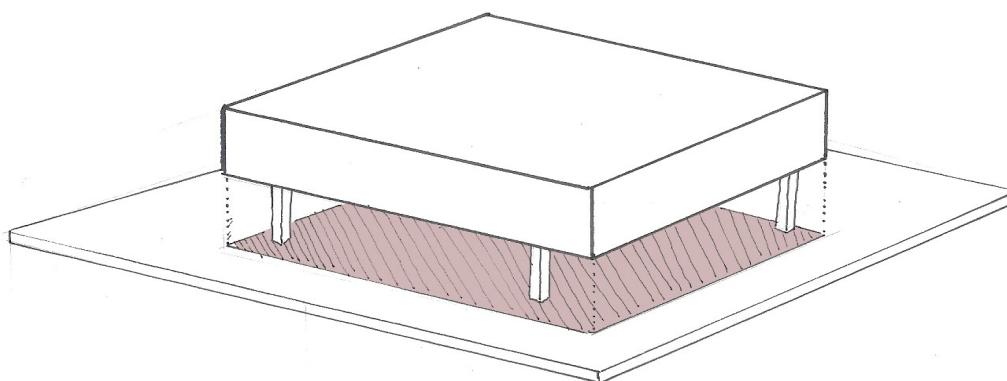


Figura F – Área de projeção vertical da edificação.  
Fonte: Elaborado pela autora.

Visa regular o equilíbrio entre áreas vazias e áreas construídas em cada lote, com intuito de proporcionar uma ocupação que viabilize melhores condições de insolação e ventilação urbana e da construção, considerando o conjunto de lotes que compõe uma quadra.

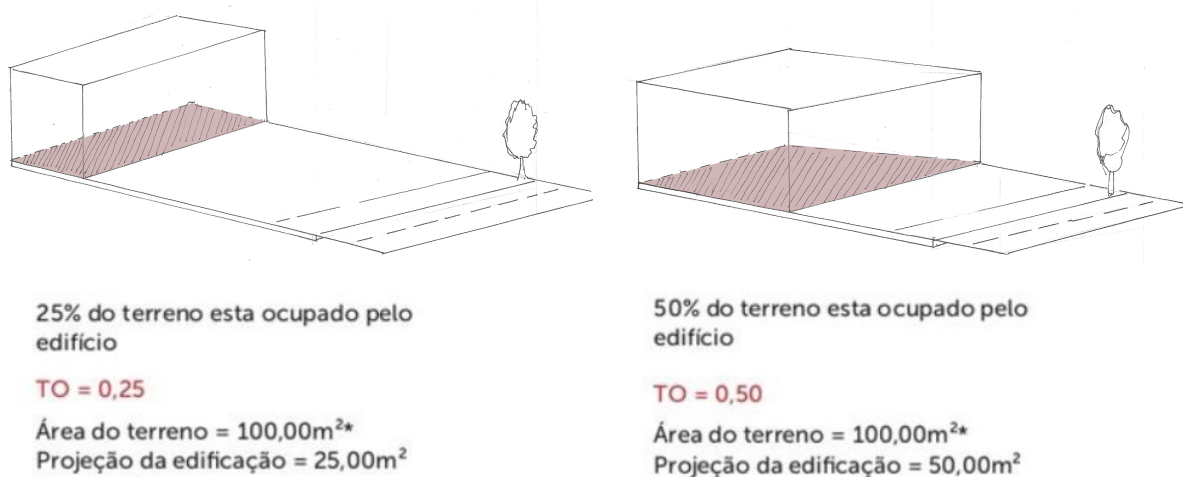


Figura G – Simulações de Taxa de Ocupação de 25% (esquerda) e 50% (direita).  
 Fonte: Elaborado pela autora.

## 15. TAXA DE PERMEABILIDADE (TP)

A **Taxa de Permeabilidade** corresponde à relação entre a área descoberta e permeável do terreno e a área total do mesmo, no entanto, o Plano Diretor não estabelece a obrigatoriedade de que esta seja vegetada. Considera o potencial de permeabilidade pluvial, admitindo especificações de pisos diversos (concreto intertravado, pisos drenantes, entre outros, os quais possibilitem a passagem de água para o solo, mas com capacidade de absorção inferior ao solo natural). A manutenção da área permeável de um terreno é importante na contribuição do equilíbrio climático e estético da cidade, permite o escoamento das águas pluviais, auxiliando no combate às inundações.

## 16. TAXA DE SOLO NATURAL (TSN)

A **Taxa de Solo Natural** é o percentual mínimo da área do terreno a ser mantida nas suas condições naturais, tratada com vegetação.



## APÊNDICE 01 - Requerimento para Coleta de Dados junto a PMCF

V.Exa. Prefeito Marcos Vinicius da Silva Bizarro

V.Exa. Secretário de Governança Urbana Planejamento e Meio Ambiente Douglas Prado Barbosa

Eu, **GISELLY RODRIGUES DE JESUS ALMEIDA**, atualmente lotada na **Secretaria de Governança Urbana Planejamento e Meio Ambiente**, sob o cargo **TNSII - Arquiteta e Urbanista**, com data de admissão em 29/06/2012, venho por meio deste, solicitar **AUTORIZAÇÃO** para recolher dados sobre os quais tenho acesso diário, por consequência da atuação profissional no município. Os dados em questão correspondem a aqueles obtidos por vistas em projetos aprovados, alvarás e habite-se emitidos, cópia de parcelamentos e outros afins.

A organização e análise desses dados visa complementar os dados obtidos junto a Receita Federal, via SISOBRAS, e contribuir com a pesquisa realizada em especialização: **Mestrado Interdisciplinar em Gestão Integrada do Território**, junto à instituição UNIVALE/GV. O Mestrado em Gestão Integrada do Território (GIT) é uma proposta vinculada à área multidisciplinar e fundamenta-se no campo das Ciências Sociais, História e Humanidades, em interface com a Psicologia e as Ciências da Saúde.

O objetivo geral do presente estudo consiste em **averiguar a efetividade da aplicabilidade prática da Legislação Urbanística vigente no município de Coronel Fabriciano**, em período pós-promulgação do Plano Diretor Municipal, datado de dezembro de 2012.

Visa elucidar pelo viés da interdisciplinaridade, considerando aqui os aspectos referentes à legislação urbana e suas interferências na conformação do território, como estas delimitam fronteiras de poder físico-espaciais, classificam e agenciam áreas, ditam parâmetros de uso e estabelecem limites de ocupação, restringem ou viabilizam os acessos, ditam tipologias arquitetônicas, incentiva ou regrida a condição de ilegalidade, entre outros atos.

A ocasião da proposição revisão do Plano Diretor municipal em Coronel Fabriciano, em condição de antecipação, circunstancia a questão como pertinente na medida em que prevê em conjunto a promulgação também da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo e Código de Obras, admitindo a intenção do poder público quanto à adequação e colocando em questionamento sua atual efetividade.

Com a intenção de contribuir na qualificação de novos instrumentos legislativos, assim como indicar vícios que não oferecem aplicabilidade prática e se instauram como entraves burocráticos ao desenvolvimento da construção civil e, consequentemente na conformação do território, **comprometo-me a utilizar todos os dados coletados, unicamente, para o projeto acima mencionado**, bem como:

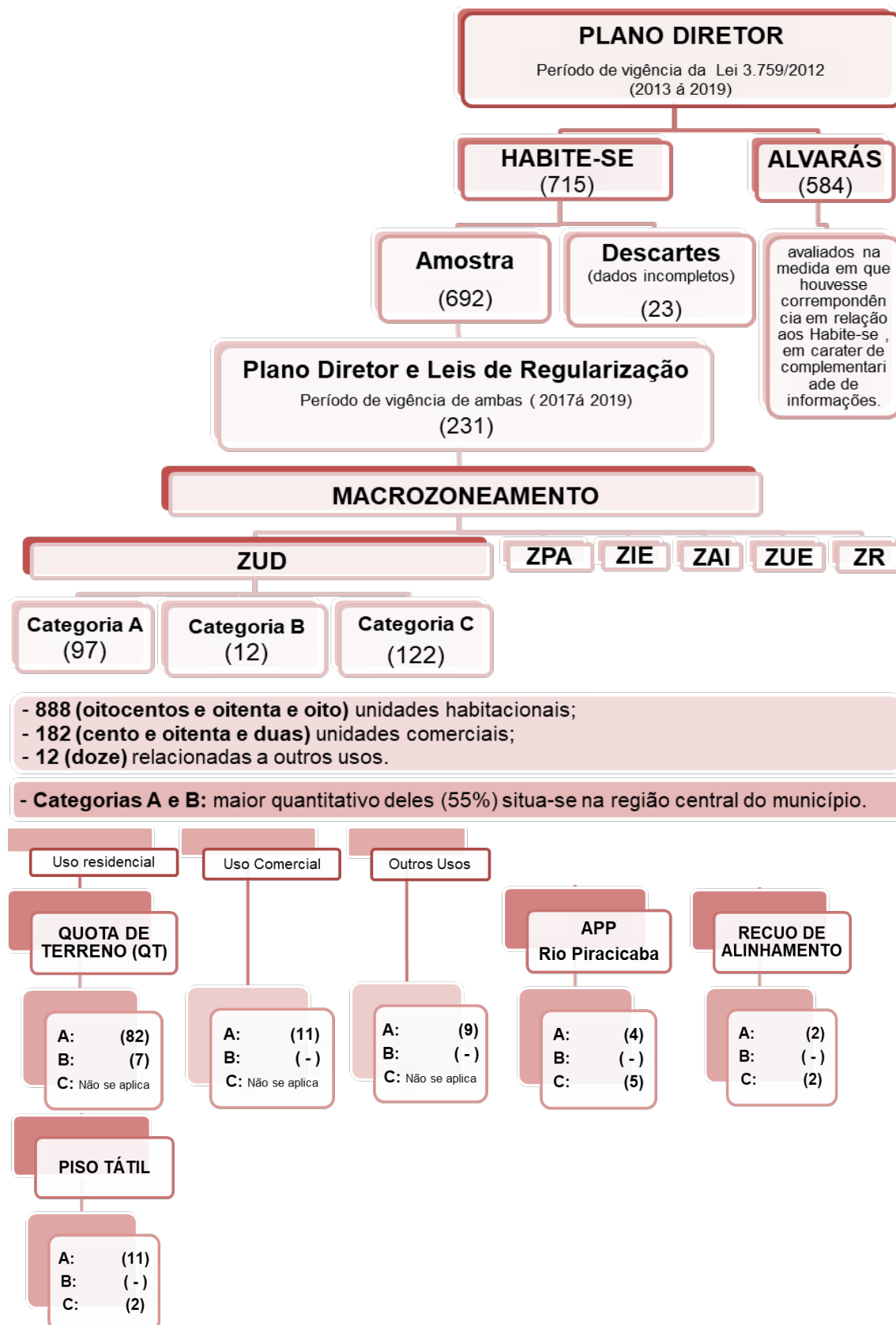
- \* Disponibilizar os dados apurados e sua respectiva análise, quando validada, à administração pública municipal;
- \* Preservar o sigilo e a privacidade dos participantes cujos dados serão coletados e estudados;
- \* Assegurar que os resultados da pesquisa somente serão divulgados de forma anônima, sem a respectiva identidade profissional ou dos sujeitos requerentes.

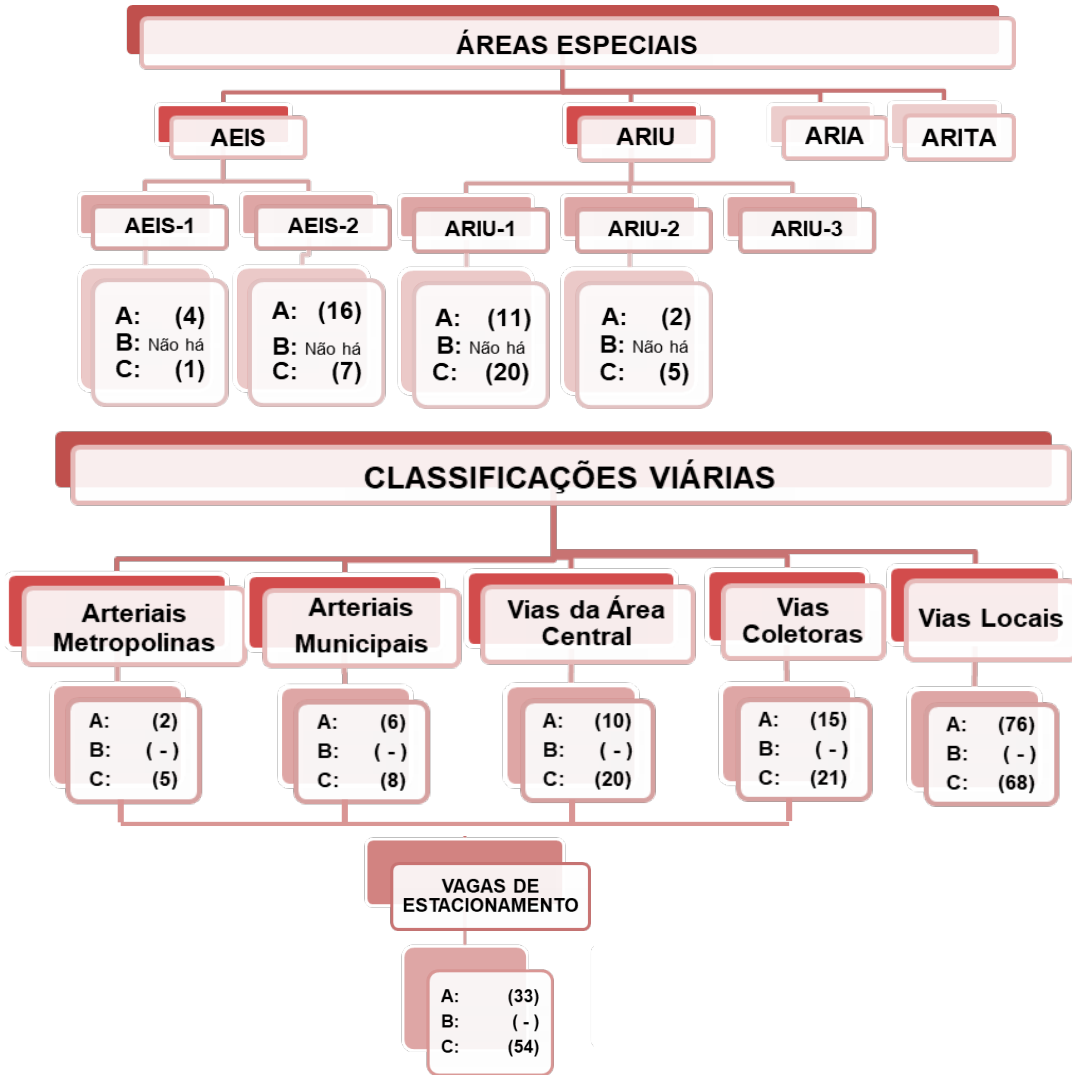
Coloco-me a disposição para quaisquer esclarecimentos que se façam necessários.

Coronel Fabriciano, 08 de Outubro de 2019.

Atenciosamente,  
Giselly Rodrigues de Jesus Almeida

## APÊNDICE 02 – Fluxograma dos quantitativos associados aos dispositivos legislativos




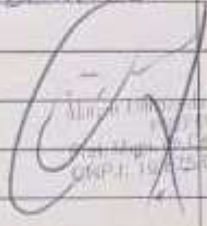


**ANEXO 01 - Protocolo do requerimento para coleta de dados junto a PMCF**


|   |  |   |
|---|--|---|
|  | <b>PREFEITURA MUNICIPAL DE CORONEL FABRICIANO</b><br><b>ESTADO DE MINAS GERAIS</b><br><b>DIVERSOS INTERNOS</b> | <br>00000320E0 |
| <b>Abertura:</b>  | 08/10/2019   |   |
| <b>Solicitante:</b>   | GISELLY RODRIGUES DE JESUS ALMEIDA   |   |
| <b>Observação:</b>  | SOLICITA AUTORIZAÇÃO PARA RECOLHER DADOS CONFORME DOCUMENTO ANEXO.   |   |
| <b>Protocolado por:</b>   |                              |   |
|   | <b>ARLENE ASSIS BOTELHO</b><br><b>GERENCIA TRIBUTARIA</b>  |   |
| Ido: 2019   | República Federativa do Brasil   | Página: Única   |

**ANEXO 02 - Consentimento á coleta de dados junto a PMCF**

|   |   |  |
|---|---|--|
|  | <b>PREFEITURA MUNICIPAL DE CORONEL FABRICIANO</b><br>SECRETARIA DE GOVERNANÇA FINANCEIRA E ORÇAMENTÁRIA |  |
| <b>FOLHA DE INFORMAÇÕES E DESPACHOS</b>   | PROCESSO Nº <u>12.000</u> / 2019  |  |
| 15/10/2019 - Autenticação   |   |  |
| Funcionário Giseley Nomes   |   |  |
| e realiza coleta de dados   |   |  |
| para Projeto Acadêmico  |   |  |
|   |   |  |
|   |   |  |
|   |   |  |
|   |   |  |
|   |   |  |
|   |   |  |
|   |   |  |
|   |   |  |
|   |   |  |
|   |   |  |
|   |   |  |
|   |   |  |
|   |   |  |
|   |   |  |
|   |   |  |
|   |   |  |
|   |   |  |
|   |   |  |
|   |   |  |
|   |   |  |
|   |   |  |
|   |   |  |
|   |   |  |

  
Município de Coronel Fabriciano  
Secretaria de Governança Financeira e Orçamentária  
Rua: ... nº ...  
CEP: 34.045-000

## ANEXO 03 - Modelo de Guia para Fiscalização (Página 01 de 02)

|  |  |              |                    |            |
|--|--|--------------|--------------------|------------|
|   | PREFEITURA MUNICIPAL DE CORONEL FABRICIANO |              | Página             |            |
|  | GUIA PARA FISCALIZAÇÃO                     |              | 01/02              |            |
| REQUERENTE:  |  | Nº PROCESSO: |                    |            |
| ENDEREÇO:  |  |              |                    |            |
| FISCAL:  |  | Nº UNIDADE:  |                    |            |
| <b>INFORMAÇÕES GERAIS</b> <small>(Este campo deverá ser preenchido para todos os tipos de processos)</small>   |  |              |                    |            |
| 1) Medidas do lote conferem?   | sim  | não          |                    |            |
| 2) Medidas da caixa da rua (passeio) conferem?   | sim  | não          |                    |            |
| 3) Medidas da esquina mais próxima conferem?   | sim  | não          | Distância:         |            |
| 4) Planta de situação confere com local?   | sim  | não          |                    |            |
| 5) Possui meio fio?  | sim  | não          |                    |            |
| 6) A rua é plana?  | sim  | não          |                    |            |
| 7) A rua é pavimentada?  | sim  | não          | Material:          |            |
| 8) Existe obstáculo no passeio? <small>(poste, árvores, lixeira...)</small>  | sim  | não          | Objeto:            | Distância: |
| 9) Existe muro nas divisas?  | sim  | não          | Altura:            |            |
| 10) Apresenta situação de risco? <small>(muro de arrimo, barranco)</small>   | sim  | não          | Qual?              |            |
| 11) Há proximidade com curso d'água?   | sim  | não          | Menor distância:   |            |
| <b>LEVANTAMENTO / LEVANTAMENTO COM ACRÉSCIMO</b>   |  |              |                    |            |
| 1) Afastamento/ locação conferem?  | sim  | não          |                    |            |
| 2) Aberturas a menos de 1,50m da divisa?<br><small>(janelas, portas, cobogós, tijolinho de vidro, grade ou qualquer outro elemento que permite iluminação/ ventilação ou contato visual)</small> | sim  | não          | Em qual pavimento? |            |
| 3) Existe acréscimo? <small>(outra edificação/ compartimento)</small>  | sim  | não          | Área de acréscimo: |            |
| 4) Medidas dos ambientes conferem?   | sim  | não          |                    |            |
| 5) Esquadrias conferem? <small>(largura/ altura/ peitoril)</small>   | sim  | não          |                    |            |
| 6) Existe passeio?   | sim  | não          |                    |            |
| 7) Tipo de pavimentação do passeio<br><small>(Ex.: cimento, terra batida, grama, cerâmica, outros)</small>   |  |              |                    |            |
| 8) Há degraus no passeio?  | sim  | não          |                    |            |
| 9) Há rebaixamento na calçada/ rampa para garagem?   | sim  | não          | Quantos?           |            |
| 10) Quais as dimensões?<br><small>(conferir largura nas duas extremidades do passeio)</small>  |  |              |                    |            |
| 11) Rampa da garagem invade a rua?   | sim  | não          | Qual a dimensão?   |            |
| 12) Há avanço da edificação sobre o passeio? <small>(balanço)</small>  | sim  | não          | Qual a distância?  |            |
| 13) COPASA   | sim  | não          |                    |            |
| 14) CEMIG  | sim  | não          |                    |            |
| <b>HABITE-SE</b>   |  |              |                    |            |
| 1) A edificação confere com projeto em anexo?  | sim  | não          |                    |            |
| 2) Existe passeio?   | sim  | não          |                    |            |
| 3) Tipo de pavimentação do passeio<br><small>(Ex.: cimento, terra batida, grama, cerâmica, outros)</small>   |  |              |                    |            |
| 4) Há degraus no passeio?  | sim  | não          |                    |            |
| 5) Há rebaixamento na calçada/ rampa para garagem?   | sim  | não          | Quantos?           |            |
| 6) Quais as dimensões?<br><small>(conferir largura nas duas extremidades do passeio)</small>   |  |              |                    |            |
| 7) Rampa da garagem invade a rua?  | sim  | não          | Qual a dimensão?   |            |
| 8) COPASA  | sim  | não          |                    |            |
| 9) CEMIG   | sim  | não          |                    |            |
| <b>APROVAÇÃO DE PROJETO</b>  |  |              |                    |            |
| 1) O lote está vago?   | sim  | não          |                    |            |
| 2) O lote este é plano?  | sim  | não          |                    |            |
| 3) A obra está em andamento?<br><small>(em caso positivo preencher o item 4 e 5)</small>   | sim  | não          |                    |            |
| 4) Etapa   | fundação                                   | alvenaria    | cobertura          | acabamento |
| 5) Notificação   | Nº:  |              | Data:              |            |
| Nome do notificado:  |  |              |                    |            |
| 6) Houve corte de terra?   | sim  | não          | com licenciamento  |            |
|  |  |              | sem licenciamento  |            |

FISCAL: \_\_\_\_\_ Matrícula: \_\_\_\_\_ Data: \_\_\_\_/\_\_\_\_/20\_\_

**É de Responsabilidade do Fiscal qualquer informação preenchida, sob pena de advertência.**

## ANEXO 04 - Modelo de Guia para Fiscalização (Página 02 de 02)

|   |  |                 |
|---|--|-----------------|
|  | PREFEITURA MUNICIPAL DE CORONEL FABRICIANO | Página<br>02/02 |
|   | <b>GUIA PARA FISCALIZAÇÃO</b>              |                 |

## INFORMAÇÕES SOBRE A EDIFICAÇÃO PARA LANÇAMENTO DE ÁREA CONSTRUÍDA

| PAVIMENTO: |              |                  |               |                |         |                    |              |
|------------|--------------|------------------|---------------|----------------|---------|--------------------|--------------|
| ESTRUTURA  | PISO         | VEDAÇÃO          | INST. ELÉT.   | REVES. EXT.    | FORRO   | COBERTURA          | INST. SANIT. |
| alvenaria  | terra batida | sem              | sem           | sem            | sem     | cerâmica           | sem          |
|            | cimento      | alvenaria cerâm. |               | reboco/pintura | madeira | fibrocimento       |              |
| metálica   | madeira      | madeira          | aparente      | cerâmico       | gesso   | laje sem cobertura | externa      |
|            | cerâmica     | placas/blocos    |               | concreto       | laje    | metálica           |              |
| madeira    | carpete      | concreto         | semi embutida | aparente       | PVC     | telha polimérica   | interna      |
|            | polímero     | outro:           |               | madeira        | outro:  | zinco              |              |
| concreto   | outro:       |                  | embutida      | pedra a vista  |         | outro:             | mais de uma  |
|            |              |                  |               | outro:         |         |                    |              |

| PAVIMENTO: |              |                  |               |                |         |                    |              |
|------------|--------------|------------------|---------------|----------------|---------|--------------------|--------------|
| ESTRUTURA  | PISO         | VEDAÇÃO          | INST. ELÉT.   | REVES. EXT.    | FORRO   | COBERTURA          | INST. SANIT. |
| alvenaria  | terra batida | sem              | sem           | sem            | sem     | cerâmica           | sem          |
|            | cimento      | alvenaria cerâm. |               | reboco/pintura | madeira | fibrocimento       |              |
| metálica   | madeira      | madeira          | aparente      | cerâmico       | gesso   | laje sem cobertura | externa      |
|            | cerâmica     | placas/blocos    |               | concreto       | laje    | metálica           |              |
| madeira    | carpete      | concreto         | semi embutida | aparente       | PVC     | telha polimérica   | interna      |
|            | polímero     | outro:           |               | madeira        | outro:  | zinco              |              |
| concreto   | outro:       |                  | embutida      | pedra a vista  |         | outro:             | mais de uma  |
|            |              |                  |               | outro:         |         |                    |              |

| PAVIMENTO: |              |                  |               |                |         |                    |              |
|------------|--------------|------------------|---------------|----------------|---------|--------------------|--------------|
| ESTRUTURA  | PISO         | VEDAÇÃO          | INST. ELÉT.   | REVES. EXT.    | FORRO   | COBERTURA          | INST. SANIT. |
| alvenaria  | terra batida | sem              | sem           | sem            | sem     | cerâmica           | sem          |
|            | cimento      | alvenaria cerâm. |               | reboco/pintura | madeira | fibrocimento       |              |
| metálica   | madeira      | madeira          | aparente      | cerâmico       | gesso   | laje sem cobertura | externa      |
|            | cerâmica     | placas/blocos    |               | concreto       | laje    | metálica           |              |
| madeira    | carpete      | concreto         | semi embutida | aparente       | PVC     | telha polimérica   | interna      |
|            | polímero     | outro:           |               | madeira        | outro:  | zinco              |              |
| concreto   | outro:       |                  | embutida      | pedra a vista  |         | outro:             | mais de uma  |
|            |              |                  |               | outro:         |         |                    |              |

Área de acréscimo:

Indicar a quantidade de banheiros existentes:

**ATENÇÃO FISCAL! Código de Obras 2524/1995**

**Art. 9)** Para a execução de toda e qualquer obra, construção, reforma, ou ampliação, será necessário requerer à Prefeitura o respectivo licenciamento.

**Art. 10 Parágrafo 1º)** Para efeito da presente Lei, uma obra será considerada iniciada com a conclusão integral de suas fundações.

FISCAL: \_\_\_\_\_ Matrícula: \_\_\_\_\_ Data: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /2020


**É de Responsabilidade do Fiscal qualquer informação preenchida, sob pena de advertência.**

## ANEXO 05 - Modelo de Alvará de Obras

|  |   |                      |
|--|---|----------------------|
|   | <b>Prefeitura Municipal de Coronel Fabriciano</b><br>Estado de Minas Gerais<br><b>Alvará de Licença para Construção</b> |                      |
|  | <input type="checkbox"/> 1ª VIA<br><input type="checkbox"/> REVALIDAÇÃO   |                      |
| Processo Nº: 0000/0000   | Exercício: 2021   | Alvará Nº: 0000/0000 |
| Processo Original Nº: 0000/0000  | Data Alvará Original: DIA / MÊS / ANO   |                      |
| <b>O PREFEITO MUNICIPAL, USANDO DE SUAS ATRIBUIÇÕES RESOLVE CONCEDER LICENÇA PARA CONSTRUÇÃO CONFORME ABAIXO DESCRITO.</b>   |   |                      |
| <b>Concedido à</b>   |   |                      |
| NOME: XXXXXX<br>END.: XXXXXX<br>BAIRRO: XXXXXX   | CPF/CNPJ.:<br>Nº: XX  | CEP: XXXXXX          |
| <b>Características</b>   |   |                      |
| Setor: XX<br>Área total do terreno: XX m <sup>2</sup><br>Número de pisos: XX<br>Tipo de Construção: Residencial / Comercial / Institucional / Misto  | Quadra: XX<br>Área a construir: XX m <sup>2</sup><br>Número de unidades: XX   | Lote: XX             |
| <b>Projeto</b>   |   |                      |
| Responsável Técnico: Arquiteto e Urbanista / Engenheiro Civil<br>Registro CAU/CREA: XXXXXX<br>Construtor Responsável: XXXXXX   |   |                      |
| <b>Observações:</b>  |   |                      |
| <b>VÁLIDO ATÉ DIA DE MÊS DE ANO</b>  |   |                      |
| Observar as disposições da Lei 4299/2020 (Código de Obras), especialmente no que diz respeito aos seguintes itens:   |   |                      |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Artigo 44: sobre prazo de 24 meses para início e conclusão da obra a partir da aprovação do projeto;</li> <li>• Artigos 47 a 58: sobre condições gerais do canteiro de obras, movimentação de terra e entulhos, conservação e limpeza dos logradouros e proteção das propriedades;</li> <li>• Anexo 13: sobre as penalidades por infração;</li> <li>• Artigos 59 a 63: sobre a requisição da Baixa de Construção e "Habite-se": "Art. 60. A conclusão da obra deverá ser comunicada no prazo de até 30 (trinta) dias à Prefeitura pelo responsável técnico".</li> </ul> |   |                      |
| <b>Coronel Fabriciano, DIA de MÊS de ANO.</b>  |   |                      |
| Emitente   | Decreto 1110 de 23/01/1998.<br>Visto do Prefeito Municipal  |                      |
| <b>OBS.: ESTE ALVARÁ DEVERÁ FICAR NO LOCAL DA CONSTRUÇÃO, A DISPOSIÇÃO DA FISCALIZAÇÃO.</b>  |   |                      |



## ANEXO 06 - Modelo de Habite-se

|   |   |                             |
|---|---|-----------------------------|
|  <b>Prefeitura Municipal de Coronel Fabriciano</b><br>Estado de Minas Gerais<br><b>H A B I T E - S E</b>   |   |                             |
| Processo Nº: 0000/0000  | Exercício: 2021   | Habite-se Nº: 0000/0000     |
| Processo Original Nº: 0000/0000   | Alvará Nº: 0000/0000  | Data do Alvará: DIA/MÊS/ANO |
| <b>Dados do Requerente</b>  |   |                             |
| Nome: XXXXXXXXXXXXX   | CPF: XXXXXXXXX  |                             |
| End.: XXXXXXXXXXXXX   | Nº: XXX   | CEP: XXXXXXXXX              |
| Bairro: XXXXXXXXXXXXX   | Município: CORONEL FABRICIANO   |                             |
| <b>Justificativa</b>  |   |                             |
| Considerando que a construção no imóvel abaixo discriminado foi realizada de acordo com o PROJETO APROVADO por esta Prefeitura em DIA de MÊS de ANO concedo o presente:   |   |                             |
| <input type="checkbox"/> HABITE-SE <input type="checkbox"/> TOTAL <input type="checkbox"/> PARCIAL <input type="checkbox"/> BAIXA DE CONSTRUÇÃO<br><input type="checkbox"/> PROJETO APROVADO <input type="checkbox"/> REGULARIZAÇÃO (LEI 4245/2019) |   |                             |
| <b>Dados do Imóvel</b>  |   |                             |
| End.: XXXXXXXXXXXXX   | Nº: XXXX  | CEP: XXXXXXXXX              |
| Bairro: XXXXXXXX  | Setor: XXX  | Quadra: XXX Lote: XXX       |
| Área total do terreno: XXXm <sup>2</sup>  | Área construída: XXXm <sup>2</sup>  |                             |
| Número de pavimentos: XX  | Número de unidades: XXX   |                             |
| <input type="checkbox"/> RESIDENCIAL <input type="checkbox"/> COMERCIAL <input type="checkbox"/> INDUSTRIAL <input type="checkbox"/> MISTA <input type="checkbox"/> INSTITUCIONAL   |   |                             |
| <b>Observações:</b>   |   |                             |
| <br><br><br>Coronel Fabriciano, DIA de MÊS de ANO.  |   |                             |
| <hr/> Cadastro Técnico Municipal  | <hr/> Coordenadoria de Aprovação de Projetos de Edificação e Parcelamento do Solo |                             |

## ANEXO 07 - Simulação A: cálculo de Regularização conforme Lei 4.111/2017



PREFEITURA MUNICIPAL DE CORONEL FABRICIANO  
SECRETARIA DE GOVERNANÇA URBANA, PLANEJAMENTO E MEIO AMBIENTE

### LEI 4111/2017 - Regularização de Imóveis

"Dispõe sobre a regularização de construções, reformas, modificações ou ampliações de edificações comprovadamente existentes no Município de Coronel Fabriciano e dá outras providências."

|                             |             |                        |                  |
|-----------------------------|-------------|------------------------|------------------|
| PROPRIETÁRIO: FULANO DE TAL |             | Nº PROCESSO: XXXX/XXXX |                  |
|                             |             | DATA: DIA / MÊS / ANO  |                  |
| <b>CÁLCULOS DE TAXAS</b>    |             |                        |                  |
|                             |             | *UPCF do ano           | 2017 2,32        |
|                             |             |                        | 2018 2,37        |
|                             |             |                        | <b>2019 2,45</b> |
|                             | coeficiente | área                   | UPCF do ano      |
| Alvará                      | 0,4         | 0                      | 2,45             |
| Habite-se                   | 1           | 250                    | 2,45             |
|                             |             |                        | Valor            |
|                             |             |                        | R\$ 612,50       |

Art. 14. A regularização de edificações existentes em desacordo com os parâmetros vigentes e que não atender ao disposto na Seção I desta Lei será onerosa e calculada de acordo com o tipo de irregularidade, condicionada à análise prévia do setor competente. Parágrafo único. O setor competente exigirá do proprietário, caso necessário, adequações na edificação, como condição para o prosseguimento do pedido de regularização.

#### CONTRAPARTIDAS FINANCEIRAS

|   | Área (m <sup>2</sup> ) | 50 x UPCF    | Total                |
|---|------------------------|--------------|----------------------|
| I - Coeficiente de Aproveitamento <sup>1</sup>                    | 0                      | 122,5        | 0                    |
| II - Afastamentos Mínimos <sup>1</sup>                            | Nº pvtos: 2            | 0            | 122,5                |
| Recuo de Alinhamento Obrigatório <sup>1</sup>                     | Nº pvtos: 2            | 0            | 122,5                |
| III - Área excedente à Taxa de Ocupação <sup>2</sup>              | 50,4                   | 122,5        | 6174                 |
| IV - Taxa de Permeabilidade <sup>3</sup>                          | 44,25                  | 122,5        | 5420,625             |
| V - Áreas mínimas de Iluminação/Ventilação por fosso <sup>3</sup> | 0                      | 122,5        | 0                    |
| VI - Inviabilidade de adequação de passeio                        | 0                      | 122,5        | 0                    |
|   |                        | <b>Valor</b> | <b>R\$ 11.594,63</b> |

Art. 17. Na hipótese de mais de uma das irregularidades previstas nos arts. 13 e 14 desta Lei, o valor a ser recolhido equivalerá à somatória dos valores calculados para cada uma das irregularidades.

|                                      |
|--------------------------------------|
| 1: área irregular                    |
| <b>NOTAS</b> 2: área plano irregular |
| 3: área faltante                     |

**VALOR TOTAL R\$ 12.207,13**

Gerente SGUPMA

Analista Responsável

## ANEXO 08 - Simulação B: cálculo de Regularização conforme Lei 4.245/2019



PREFEITURA MUNICIPAL DE CORONEL FABRICIANO  
SECRETARIA DE GOVERNANÇA URBANA, PLANEJAMENTO E MEIO AMBIENTE

### LEI 4245/2019 - Regularização de Imóveis

*"Dispõe sobre regularização de construções, reformas e modificações ou ampliações de edificações comprovadamente existentes no Município de Coronel Fabriciano e dá outras providências."*

|                                    |                    |                               |                    |
|------------------------------------|--------------------|-------------------------------|--------------------|
| PROPRIETÁRIO: <b>FULANO DE TAL</b> |                    | Nº PROCESSO: <b>XXXX/XXXX</b> |                    |
|                                    |                    | DATA: <b>DIA / MÊS / ANO</b>  |                    |
| <b>CÁLCULOS DE TAXAS</b>           |                    |                               |                    |
|                                    |                    | *UPCF do ano                  | <b>2019 2,45</b>   |
|                                    |                    |                               | 2020 2,53          |
|                                    |                    |                               | 2021 2,66          |
|                                    |                    |                               | <b>R\$ 612,50</b>  |
|                                    | <b>coeficiente</b> | <b>área</b>                   | <b>UPCF do ano</b> |
| <b>Alvará</b>                      | 0,4                | 0                             | 2,45               |
| <b>Habite-se</b>                   | 1                  | 250                           | 2,45               |
|                                    |                    |                               | <b>Valor</b>       |
|                                    |                    |                               | <b>R\$ 612,50</b>  |

*Art. 1º Esta Lei estabelece as normas e as condições para a regularização de edificações comprovadamente executadas após a publicação da Lei 3.759/2012 (Plano Diretor) sem o devido licenciamento do Poder Executivo e que estejam em desacordo com os parâmetros exigidos pela legislação Municipal.*

### CONTRAPARTIDAS FINANCEIRAS

|   | Área (m <sup>2</sup> ) | 25 x UPCF    | Total               |
|---|------------------------|--------------|---------------------|
| I - Coeficiente de Aproveitamento <sup>1</sup>                    | 0                      | 61,25        | 0                   |
| II - Afastamentos Mínimos <sup>1</sup>                            | Nº pvtos: 2            | 0            | 61,25               |
| Recuo de Alinhamento Obrigatório <sup>1</sup>                     | Nº pvtos: 2            | 0            | 61,25               |
| III - Área excedente à Taxa de Ocupação <sup>2</sup>              | 50,4                   | 61,25        | 3087                |
| IV - Taxa de Permeabilidade <sup>3</sup>                          | 44,25                  | 61,25        | 2710,3125           |
| V - Áreas mínimas de Iluminação/Ventilação por fosso <sup>3</sup> | 0                      | 61,25        | 0                   |
| VI - Inviabilidade de adequação de passeio                        | 0                      | 61,25        | 0                   |
|   |                        | <b>Valor</b> | <b>R\$ 5.797,31</b> |

Art. 17. Na hipótese de mais de uma das irregularidades previstas nos arts. 15 e 16 desta Lei, o valor a ser recolhido equivalerá à somatória dos valores calculados para cada uma das irregularidades.

**NOTAS**  
1: área irregular  
2: área plano irregular  
3: área faltante

**VALOR TOTAL R\$ 6.409,81**

### TETO PARA PAGAMENTO DE CONTRAPARTIDA FINANCEIRA

|  |             |                     |
|--|-------------|---------------------|
| Unifamiliar  | 1000x UPCF  | <b>R\$ 2.660,00</b> |
| Multifamiliar (até 2 pavimentos + terraço)                     | 2000 x UPCF | <b>R\$ 5.320,00</b> |
| Uso misto ( 1 unidade Comercial de até 100m2 + 01 Residencial) | 2000 x UPCF | <b>R\$ 5.320,00</b> |

**ANEXO 09 – Mapa com a delimitação da AAP Rio Piracicaba, Plano Diretor (2012).**