



**JUIZ DE FORA**  
PREFEITURA

**Secretaria de Secretaria de Planejamento e Gestão**  
Av. Brasil, 2001 / 5 andar - Centro - CEP: 36060-010 – Juiz de Fora - MG

Memorando Nº 01/2020/SEPLAG

Quarta - Feira, 04 de Junho de 2020

**De: Rômulo Rodrigues Veiga**  
Secretaria de Secretaria de Planejamento e Gestão  
SEPLAG

**Para: Ricardo Miranda**  
Secretario de Governo  
SG

RECEBIDO EM
06 / 06 / 20
PROTOCOLO N.º
HORA 8 : 10
M. Grecco
SG / Secretaria de Governo

**Assunto Memorando n 3246/2020/SG- Ofício CM n745/2020 -**

**Referência: Projeto de Lei Complementar nº 03/2020**

**Prezado,**

Considerando o Projeto de Lei Complementar 03/2020, que versa sobre alteração da categoria de uso de loteamento dos bairros Mansões do Bom Pastor e São Vicente.

Considerando o questionamento constante no Ofício nº 745/2020-DE, sobre o "impacto financeiro possivelmente gerado no caso de aprovação da alteração da categoria de uso de loteamento na região do Bairro Bom Pastor" que se pretende com a apresentação do Projeto de Lei Complementar 03/2020."

Considerando Manifestação constante no relatório da Supervisão de Planejamento do Uso e Ocupação do Solo - SPUOS , com apontamentos qualificados e claros sobre a viabilidade de conversão de categoria de uso dos bairros supra, de unifamiliar para multifamiliar.

Considerando a Manifestação constante às fls. 25 e 26 da Subsecretária de Planejamento de Território e do Gerente do Departamento de Planejamento e Ordenamento Territorial - DPOT, manifestando acordo com o relatório técnico exarado pela SPUOS.

Encaminho manifestação da Secretaria de Planejamento e Gestão acerca da admissibilidade do projeto de lei em tela, e dos questionamentos sobre o impacto financeiro que objeto proposto deverá impor aos cofres públicos.

## Da Admissibilidade da mudança de Zoneamento

A mudança de Zoneamento Urbano é ponto sensível para o planejamento da cidade, uma vez que interfere de forma direta nos serviços básicos prestados aos cidadãos, e de forma indireta em direitos difusos como segurança, mobilidade, acessibilidade e coesão social.

No caso em tela, estamos analisando o pedido de mudança de categoria de uso e ocupação de unifamiliar para multifamiliar. Dessa feita, é possível depreender que haverá um vetor de adensamento nos bairros em análise, Mansões do Bom Pastor e São Vicente, e muito provavelmente moradores dos bairros lindeiros, como Cidade Jardim e Guaruá, poderão no futuro solicitar alteração semelhante caso percebam que há crescente interesse econômico na região.

Essas mudanças já foram percebidas em outras regiões do município, como os Bairros Cascatinha, Granbery, São Pedro, e o próprio bairro Bom Pastor, que foi implantado como um loteamento de casas, e hoje é constituído majoritariamente por habitações de caráter multifamiliar.

Importante salientar que algum grau de adensamento da cidade é desejável, ainda mais na estratégia de cidades sustentáveis que introduz o conceito de cidade compacta, onde um menor perímetro urbano contribui para melhoria da eficiência de serviços, estimulando uma mobilidade mais sustentável, deslocamento ativo, e estímulo ao convívio de setores diferentes da sociedade, em especial em países como o Brasil que possui na sua imensa desigualdade social sua marcante característica.

Destaque de que o conceito de cidade compacta é hoje norteador das políticas de inclusão social e reestruturação urbana promovidas pela ONU, através da ONU-Habitat, por estarem alinhados com os enfrentamentos climáticos e promoção da coesão social:

*“Para a instituição, o processo de urbanização deve ser compreendido como um fenômeno muito mais complexo que apenas o desenvolvimento e o crescimento em uma determinada região, mas que implica em profundas transformações sociais, econômicas, ambientais, culturais e políticas que se estendem, muitas vezes, além das fronteiras territoriais. Nesta linha, o Plano Estratégico do ONU-Habitat 2014-2019 estabelece como um de seus resultados estratégicos “aprimorar políticas públicas, planos e projetos para a promoção de cidades mais compactas, socialmente inclusivas, integradas e conectadas que fomentem o desenvolvimento urbano sustentável e que sejam resilientes a mudanças climáticas, nos níveis municipal, estadual e*

*nacional". Torna-se necessário reconciliar o espaço urbano à sua territorialidade através da consolidação de uma rede de cidades compactas, conectadas, integradas e inclusivas. "*

*Joan Clos – Diretor executivo da Onu- Habitat, retirado de entrevista concedida ao IPEA - 23 de maio de 2014.*

O adensamento equilibrado da cidade é um ato desejável, porém ele deve vir acompanhado da melhoria de qualidade da vida do cidadão que habita esses espaços. Para esse fim é necessário prover serviços de qualidade como esgotamento sanitário, coleta de lixo, iluminação pública de qualidade, arruamento estruturado e arborizado, mobilidade pública, acesso a serviços de educação e saúde, espaços de permanência e convívio e por fim, segurança.

Portanto, há um equilíbrio entre adensamento e qualidade de vida, e esse equilíbrio depende da capacidade de investimento do poder público na estrutura desejada.

O equilíbrio supra demanda um planejamento de expansão urbana que preveja a ocupação da área em um horizonte de tempo, a capacidade de geração de receita em consonância com o código tributário local, e o custo de infraestrutura urbana (CAPEX), e custeio de serviços (OPEX), que será necessário para que autoridade pública local consiga prover serviços qualificados.

Importante salientar que o investimento de CAPEX vem primeiro, não é admissível permitir ocupação urbana sem a infraestrutura de serviços mínimas alocadas, e por esse motivo o investimento público é o primeiro a ser realizado, podendo, ou não, ser compensado em um horizonte de tempo com a receita gerada pelos tributos, em especial IPTU e ITBI.

Relevante dizer que o município não trabalha na perspectiva de lucro, ou compensação financeira, porém, o planejamento urbano eficiente permite que o município persiga uma saúde fiscal, inerente à qualquer cidade que mantenha o nível de investimento na qualidade de vida do cidadão em um elevado patamar.

Em conclusão, é manifestação desta secretaria que não há óbice no adensamento propostos, desde que o mesmo venha acompanhado de um planejamento urbano prévio que começa com o diagnóstico da região, e as projeções de impacto financeiro a partir da mudança de unifamiliar para multifamiliar.

## Do Diagnóstico Prévio da Região

A análise da DPOT/SSPLAT faz levantamento detalhado sobre a região e seu entorno, e traz apontamentos sobre incompletude da infraestrutura local.

É ressaltado na avaliação prévia que a área em questão é pouco ocupada, observando apenas algumas casas já edificadas, e que o relevo local possui declividade acentuada. Essa declividade percebida explica de certa maneira a baixa ocupação unifamiliar, uma vez que o custo de obra em regiões de aclive é maior na média que em terrenos planos.

No levantamento é apontado também a incompletude do loteamento realizado, com a presença de vias inacabadas e ausência de calçamento:

*“Dentro do perímetro de intervenção do pleito é possível identificar vias, como a Acácia do Paraibuna e Geraldo França Caborgos, que possuem apenas 9 m de largura na planta aprovada, o que já é muito pouco para configurar uma área de uso multifamiliar, sendo, além disso, visível a não implantação da caixa da via em sua totalidade, inexistindo passeios e meios*

*fos.”*

retirado do memorando anexo SPUOS/DPOT

Outro ponto a ser observado é a rede de esgotamento sanitário, que se mostra insuficiente para a implementação de um zoneamento multifamiliar, demandando assim análise técnica cautelosa e projeto de ampliação da rede de água e esgoto.

*“Com os mapas 04 e 05 da Cesama, podemos verificar também que algumas dessas áreas não apresentam a infraestrutura completa de rede de abastecimento de água (rua Geraldo França Caborgos) e não são atendidas por rede de esgotamento sanitário (rua Fernando Lauro e Geraldo França Caborgos).”*

retirado do memorando anexo SPUOS/DPOT

Para um completo diagnóstico da infraestrutura, é necessário avaliar com a Secretaria de Obras a demanda por projeto de drenagem, considerando a topografia do local e o aumento da ocupação edilícia, que irá aumentar muito a área impermeável, podendo sobrecarregar o sistema de drenagem existente.

## Dos encaminhamentos necessários:

Consideramos ser de extrema importância antes de qualquer avanço, um estudo quantitativo do impacto que a mudança de categorização irá gerar na região. Esse estudo poderá ser realizado no espaço de um mês e irá considerar a seguinte metodologia.

1. Levantamento de lotes totais e metragem quadrada disponível para edificação;
2. Assumir os parâmetros da ZR3 para cálculo da metragem quadrada disponível para ocupação;
3. Levantar a metragem quadrada média das unidades habitacionais do entorno, em especial os empreendimentos novos que estão sendo implantados em regiões lindeira;
4. Estimar o número de famílias que poderão ocupar a área, caso se considera a mudança;
5. Levantar com Demlurb, Cesama, Obras, EMPAV, o custo de adequação da infraestrutura urbana com melhoria do arruamento e ampliação da rede de esgoto. E o custo de manutenção dos serviços de coleta de lixo e manutenção de pavimentação;
6. Levantar com a Settra o impacto previsto no serviço de transporte público;
7. A partir da planta de valores, calcular a estimativa de receitas assumindo o número de unidades habitacionais possíveis;
8. Fazer um estudo de impacto orçamentário, levantando os custos médios demandados pela preparação do local para recepção do adensamento possível, e cruzando com a receita prevista, considerando o CAPEX investido em 02 anos, e a receita gerada pelo ITBI e o IPTU com uma curva de arrecadação em um horizonte de 20 anos.

Ainda, em manifestação constante às fls. 21 desse avulso, é apontado pelo órgão técnico que o objeto do PL descumpra as leis municipais uma vez que a ZR1 é estritamente unifamiliar.

*“...relevante salientar que, de acordo com o anexo 6, tabelas A e B da lei nº 6910/86, no que se refere à classificação das zonas quanto às categorias de uso permitidos e das zonas quanto aos modelos de ocupação permitidos, o uso residencial multifamiliar é vedado na Zona Residencial 1 – ZR1 (seja ele horizontal ou vertical). Neste sentido, entendemos que a proposta, quando autoriza o uso multifamiliar, contraria a lei de Uso e Ocupação do Solo, no que determina as tabelas em seu anexo, mesmo já existindo esta possibilidade em alterações anteriores.”*

*...O ZR1 é o único zoneamento da cidade com característica estritamente residencial unifamiliar, que se constitui por casas e baixa densidade construtiva e, conseqüentemente, populacional. Porém, o mesmo vem sendo descaracterizado e "adaptado" a casos específicos, criando uma legislação fragmentada."*

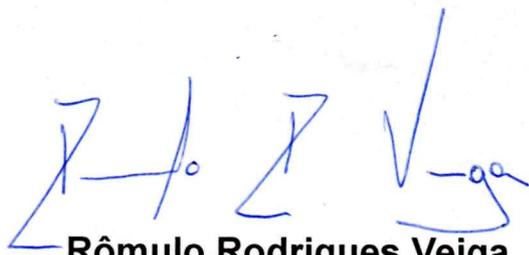
Por esse motivo, avaliamos que, no caso da alteração do zoneamento, condicionada ao estudo de viabilidade e impacto orçamentário, a alteração seja de ZR1 para ZR3, ficando assim alinhada à lei 6910/86.

Por fim, como determinado pelo Plano diretor Participativo, antes da tramitação deste projeto de lei se faz necessário aprovação no COMPUR e consulta à população residente na região como ritos obrigatórios anterior a votação do mesmo. Nesta perspectiva, o estudo sugerido acima será ótima ferramenta para subsidiar o debate junto ao Conselho Municipal de Políticas Urbanas e à consulta aos moradores do entorno.

Por fim, concluo que, caso julgue necessário, nos colocamos a disposição para reunião com os vereadores que constituem a comissão de Finanças, Orçamento e Gestão para traçar um cronograma viável para que o estudo seja produzido, e as consultas necessárias à população sejam realizadas. Desta forma, observados os apontamentos realizados por esta secretaria, teremos certeza que o projeto de lei avançará dentro das melhores práticas de planejamento urbano, contribuindo para a ocupação urbana sustentável da cidade de Juiz de Fora.

Sem mais, subscrevo-me com votos de estimas e consideração.

Atenciosamente,



**Rômulo Rodrigues Veiga**  
**Secretário de Planejamento e Gestão**