

**ANÁLISE TÉCNICA DO PARCELAMENTO DO SOLO:
ESTUDO DE CASO DE UMA RUA DO BAIRRO NOVA
SUÍÇA LOCALIZADO NA REGIÃO OESTE DE BELO
HORIZONTE**

**TECHNICAL ANALYSIS OF SOIL PARCELLATION: Case
study of a street in the Nova Suíça neighborhood located in
the west of Belo Horizonte**

**Patrícia Bárbara Da Silva <patbarbara@hotmail.com>
Danielle Sarah Galdino Duarte Garcia
<danielle.sarah@yahoo.com>
Raquel Ferreira de Souza <raquel.ferreira@feamig.br>**

RESUMO

Ao longo dos anos, a população brasileira teve um aumento significativo e, com isso, o crescimento das cidades se tornou inevitável. Para que a expansão urbana seja ordenada, estabeleceram-se políticas urbanas para o controle e fiscalização da ocupação dessa população no solo, por meio da elaboração de diretrizes que compõem a Lei Federal 6.766/79 e a Lei Municipal chamada de Plano Diretor. Mesmo com leis a serem seguidas ainda sim existem muitos loteamentos que não seguem os parâmetros propostos pelas diretrizes federais e municipais. A presente pesquisa busca analisar um loteamento específico, localizado na Rua Desembargador Dario Lins, no Bairro Nova Suíça, em Belo Horizonte (MG). Para tanto, serão analisados todos os princípios urbanísticos de loteamentos previstos na lei, reunidas informações a respeito do parcelamento do solo originário, além de ressaltar o trabalho do engenheiro agrimensor na regularização de loteamentos. Para tal, usaremos como ferramentas de análise o Plano Diretor do Município de Belo Horizonte, plantas topográficas e dados e informações coletados no local de pesquisa. **Palavras-chaves:** Parcelamento do solo. Plano Diretor de Belo Horizonte. Ocupação do solo urbano. Atuação do Engenheiro Agrimensor.

ABSTRACT

Throughout the years, the Brazilian population has had a significant growth and with that the growth of the cities became inevitable. In order for the orderly urban expansion, urban policies were established to control and oversee the occupation of this population on ground, through the elaboration of guidelines that compose the Federal Law 6.766/79 and the existing bylaw called Plano Diretor. Even with laws to be followed, there are still many allotments that do not follow the parameters proposed by federal and municipal guidelines. This research to analyze a specific allotment located at Desembargador Dario Lins street, in Nova Suíça neighborhood, in Belo Horizonte (MG). Therefore, all urban allotment principles will be analyzed by law, gathered information concerning the subdivision of the original soil, in addition to highlighting the work of the surveyor engineer in the regulation of allotments. For that, we will use as analysis tool the Plano Diretor of Belo Horizonte, topographic plants and data and information collected at the survey site. **Key words:** Soil subdivision, Plano director of Belo Horizonte, Urban land occupation, Surveyor engineer performance.

Correspondência/Contato

FEAMIG

Rua Gastão Bráulio dos Santos, 837
CEP 30510-120
Fone (31) 3372-3703
parametrica@feamig.br
<http://www.feamig.br/revista>

Editores responsáveis

Wilson José Vieira da Costa
wilsoncosta@feamig.br

Raquel Ferreira de Souza
raquel.ferreira@feamig.br

1 INTRODUÇÃO

De modo geral, os loteamentos surgem instantaneamente, sem obedecer aos fundamentos básicos urbanísticos, conforme a Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. Princípios como determinar as áreas mínimas e máximas dos lotes, declividades admissíveis, coeficientes de aproveitamento e taxas de ocupação, devem nortear os projetos de urbanização, para que se tenha cidades estruturadas, melhorando assim a qualidade de vida da população.

Existem dois modelos de cidades, a que surge de maneira espontânea, apenas pela necessidade de novas moradias ou espaços para outras atividades e aquelas que são planejadas para algum fim, seja para ser capital de algum país ou estado, para abrigar a produção industrial e seus trabalhadores ou para outros objetivos diversos. Como exemplo de cidades planejadas no Brasil, existem: Brasília, Palmas, Belo Horizonte, Goiânia e Curitiba.

Os problemas resultantes da expansão sem planejamento podem ser constatados nas inúmeras ocupações irregulares e clandestinas. O engenheiro agrimensor atua no planejamento do parcelamento do solo urbano, nos projetos de loteamentos e desmembramentos dos terrenos, sejam eles públicos ou particulares, a fim de solucionar todos os problemas resultantes do mau planejamento, contribuindo, desta forma, para que as cidades tenham espaços adequados à população e um ambiente urbano organizado e sustentável.

A presente pesquisa tem o objetivo de analisar e mostrar os problemas advindos do uso irregular do solo, constatados na Região Oeste de Belo Horizonte, onde parte de um lote está localizado no meio de uma via pública.

A unidade de loteamento estudada apresenta vários problemas de mobilidade, conforme relatos da população local, devido à presença de um muro em via pública. O local já foi protagonista de acidentes, esconderijo de bandidos e até mesmo brigas de trânsito.

2 REVISÃO DE LITERATURA

2.1 Parcelamento do Solo Urbano

A Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, dispõe sobre o parcelamento do solo e o define como a divisão da terra em áreas juridicamente independentes, com vistas à edificação, podendo ser realizado na forma de loteamento, desmembramento e

fracionamento, sempre observando as legislações estaduais e municipais pertinentes (BRASIL, 1979).

Como bem enfatiza Fiuza (2003), é de competência dos municípios e do Poder Federal com amparo na Constituição Federal a criação de normas legais e urbanísticas referentes à regulamentação do uso e parcelamento do solo para loteamentos ou desmembramentos.

Inserido no contexto e na problemática do fenômeno da urbanização, o parcelamento do solo é hoje um dos itens de maior relevância, tanto sob o aspecto técnico quanto no jurídico, no que se refere ao ordenamento da cidade, principalmente na organização espacial de novas áreas urbanas (BARREIROS E ABIKO, 1998).

2.2 Loteamento Urbano

Os loteamentos urbanos são criados com a intenção de serem edificados, e nascem de um procedimento chamado parcelamento do solo. Existem dois tipos de parcelamentos previstos em lei: o loteamento e o desmembramento.

Segundo a Lei municipal nº 7166/1996, loteamento é entendido como a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação que implique a abertura, o prolongamento, a modificação ou a ampliação de vias de circulação ou de logradouros públicos. Já desmembramento é definido como a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, que não implique em abertura de novas vias e logradouros públicos, nem o prolongamento a modificação ou a ampliação dos existentes. (BELO HORIZONTE, 1996).

Conforme Rocha (2017), deve-se considerar as características e exigências legais do loteamento urbano, conforme as diretrizes da lei do parcelamento do solo e o Plano Diretor do Município. Antes da elaboração do seu projeto definitivo, deve-se solicitar à Prefeitura Municipal uma análise prévia da viabilidade do empreendimento.

Com base neste estudo, serão definidas as diretrizes para o uso do solo e o traçado dos lotes, do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento urbano e comunitário. Somente após essa análise prévia, é que o loteador poderá submeter o projeto de loteamento à aprovação do poder público municipal.

Os loteamentos irregulares surgem quando são aprovados pelo município, mas não submetidos a registro imobiliário. Além disso, são considerados loteamentos clandestinos aqueles que sequer foram submetidos à análise do poder público municipal.

2.2.1 Estatuto da Cidade

O Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257/2001, foi criado para regulamentar os artigos da Constituição Federal, 182 e 183, que tratam da política de desenvolvimento urbano e da função social da propriedade.

É um instrumento utilizado, na tentativa de democratizar a gestão das cidades, através de instrumentos de gestão, dentre os quais pode-se destacar o Plano Diretor, que é obrigatório para toda cidade com mais de vinte mil habitantes ou regiões metropolitanas.

Segundo Moreira (2008), o Estatuto das Cidades traz um novo padrão de política urbana, fundado nas seguintes orientações: a instituição da gestão democrática da cidade, com a finalidade de ampliar o espaço de cidadania e aumentar a eficácia da política urbana; a valorização nas relações intergovernamentais e o fortalecimento da regulamentação pública do solo urbano, com a introdução de novos instrumentos sintonizados com os princípios da função social da propriedade.

Contudo, Mattos (2003) afirma que, embora o Plano Diretor seja o principal instrumento para o planejamento urbano em cada municipalidade, não é o único elemento jurídico a desempenhar tal papel, uma vez que as diretrizes gerais e as normas do Estatuto da Cidade se destinam a vincular o direito da propriedade urbana ao efetivo cumprimento da sua função social.

2.3 A importância de se fazer um Plano Diretor de um município

O Plano Diretor é o principal instrumento de planejamento municipal norteador da política de desenvolvimento e expansão urbana. O seu maior objetivo é construir e organizar as cidades com uma qualidade urbana para todos, incluindo habitação, saneamento básico, transporte urbano, uso e ocupação do solo e, sobretudo, a preservação da qualidade ambiental.

A elaboração do Plano Diretor é realizada de maneira democrática, o que possibilita a prática da gestão compartilhada, incluindo a participação de diversos setores da sociedade civil e da iniciativa privada, incluindo a participação direta da população no planejamento urbano, por meio de audiências públicas abertas, com ampla participação. O mesmo deve ser revisto pelo menos, a cada dez anos, e suas diretrizes e prioridades devem ser incorporadas pelas leis orçamentárias PPA, LDO e LOA.

De acordo com Moreira (2008), é por intermédio do Plano Diretor que se define a função social da propriedade e da cidade, cujo alcance se concretizará pela intervenção pública, na busca da redução de desigualdades, segregações e exclusões sociais, contribuindo decisivamente para a expansão da cidadania.

2.4 Plano Diretor de Belo Horizonte/MG

A Lei municipal nº 7.165/96 define que Plano Diretor é:

É o instrumento básico da política urbana do município e contém os princípios que norteiam o planejamento e a gestão da cidade. O Plano Diretor de Belo Horizonte, em vigor desde 1997, já foi alvo de duas revisões (em 2000 e 2010), assim como a Lei de Parcelamento, Ocupação e Uso do Solo.

O Plano Diretor prevê a gestão participativa da cidade, que tem como principais referências o Conselho Municipal de Política Urbana e a Conferência Municipal de Política Urbana, evento no qual são discutidos os rumos do desenvolvimento de Belo Horizonte e definidas as bases das revisões da legislação urbanística municipal (BELO HORIZONTE, 1996).

Conforme Villaça (1999, p. 238), Plano Diretor seria um plano que, a partir de um diagnóstico científico da realidade física, social, econômica, política e administrativa da cidade, do município e de sua região, apresentaria um conjunto de propostas para o futuro desenvolvimento socioeconômico e futura organização espacial dos usos do solo urbano, das redes de infraestrutura e de elementos fundamentais da estrutura urbana, para a cidade e para o município, propostas estas definidas para curto, médio e longo prazos e aprovadas por lei municipal.

3 METODOLOGIA

O presente estudo se trata de uma pesquisa qualitativa, que não se preocupa com a representatividade numérica, mas sim com o aprofundamento da compreensão de um grupo social, de uma organização etc. (GOLDENBERG, 1997). Nesse sentido, a abordagem deste trabalho buscou compreender, em profundidade e singularidade, os problemas do uso e ocupação do solo em um endereço da cidade de Belo Horizonte. É, também, uma pesquisa descritiva, já que tem como principal objetivo descrever características de determinada população ou fenômeno ou estabelecimento de relações entre as variáveis. Na concepção de Gil (1999), a pesquisa descritiva tende a identificar, relatar, comparar, entre outros aspectos.

Quanto aos meios, é um estudo de campo, que busca aprofundar uma realidade específica, por meio do contato direto das atividades do grupo estudado e de entrevistas com informantes para colher as explicações e interpretações do ocorrido naquela realidade. A utilização dos métodos com o objetivo de descrever, interpretar e compreender o universo do assunto abordado, que são as legislações que englobam o parcelamento do solo para implantação de loteamentos e a comparação se o local onde se realizou a análise se enquadra no exigido na legislação (GIL, 2002).

O local em estudo está localizado na região oeste de Belo Horizonte – MG, na Rua Desembargador Dario Lins, no Bairro Nova Suíça, onde possui em suas mediações, um lote com um muro localizado literalmente no meio da via, causando vários transtornos para a população e acidentes que ocorrem com frequência.

Esta pesquisa teve como o objetivo analisar tecnicamente o parcelamento do solo para implantação de loteamentos. Baseado nisso, adotou-se as seguintes formas para coleta de dados, dados do site da Prefeitura Municipal de Belo Horizonte; a comparação de imagens por meio de plantas topográficas e imagens obtidas por sensoriamento remoto; a análise das leis e diretrizes em relação ao assunto abordado, a planta do lote em estudo e as entrevistas informais com os moradores da rua estudada quanto aos problemas gerados em função do loteamento analisado.

4 RESULTADOS E DISCUSSÕES

Este capítulo se dedica a apresentar as análises, as informações e os dados que foram coletados em campo.

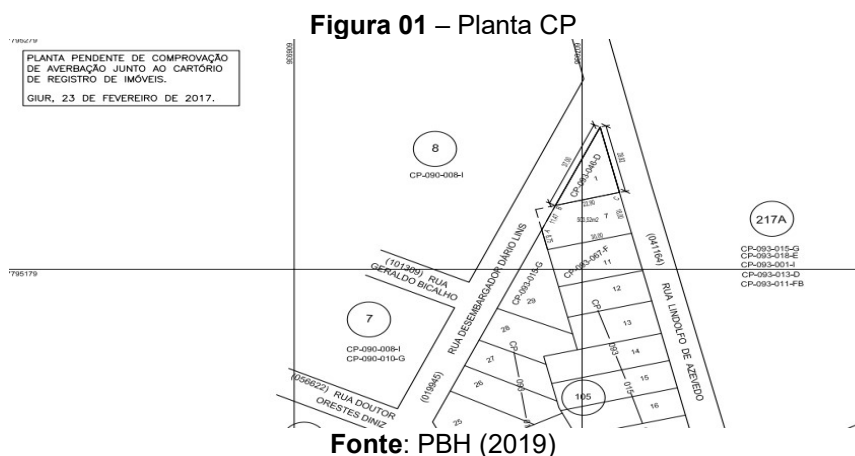
4.1 Dados Técnicos do local

Trata-se de um lote em área urbana, cuja lei define como terreno servido de infraestrutura básica e que tenha medidas mínimas, conforme o Plano Diretor do Município.

Os lotes em área urbana são aqueles destinados à construção de edificações residenciais, comerciais ou industriais, providos por serviços públicos (infraestrutura), iluminação, pública, água, esgoto, sistema viário, calçadas, espaços comunitários, como parques, cultura, lazer, escolar, saúde.

No caso do lote analisado, a Planta CP 093066F foi aprovada em conformidade com a Lei 9074/05, em 23/02/2017, conforme figura 01.

ANÁLISE TÉCNICA DO PARCELAMENTO DO SOLO: ESTUDO DE CASO DE UMA RUA DO BAIRRO NOVA SUÍÇA LOCALIZADO NA REGIÃO OESTE DE BELO HORIZONTE



De acordo com as informações obtidas junto à Gerência de Licenciamento de Parcelamento do Solo e Obras em Logradouros Públicos – GEPSO, da Subsecretaria de Regulação Urbana – SUREG (2019), neste processo constou a existência de uma ação judicial de Interdito Proibitório, que se trata de um meio processual de defesa, constante no art. 567, do CPC/2015, normalmente utilizado para impedir agressões iminentes que ameacem a posse de alguém; sendo um instrumento ágil utilizado na Justiça Comum principalmente contra ocupações de imóveis ou propriedades rurais. Isto provavelmente permitiu que a edificação em estudo permanecesse sem interferências, quando da implantação da rua Desembargador Dário Lins.

O lote em questão originário do loteamento de um terreno indiviso representado em planta particular não aprovada como lote 007, tendo cedido área de 31,73m² para implantação da rua Desembargador Dário Lins, que depois recebeu licença para ser urbanizada, isto é, loteada, construída e ocupada. Conforme mostra a certidão de origem do lote, obtida na prefeitura de Belo Horizonte, figura 02.

Figura 02 – Certidão de origem do lote

DESCRIÇÃO
<p>A Subsecretaria de Regulação Urbana, no uso de suas atribuições conferidas pela Prefeitura Municipal de Belo Horizonte, certifica que:</p> <p>De acordo com a Planta CP 093066F, APROVADA CONFORME LEI 9074/05 em 18/01/2017 o lote 007 do quarteirão 105 da Vila Marinhos, com área de 503,52m², originou-se de LOTEAMENTO, DE UM TERRENO INDIVISO REPRESENTADO EM PLANTA PARTICULAR NÃO APROVADA COMO LOTE 007 E PARTE DO LOTE 009 DO QUARTEIRÃO 105 DA VILA SILVÂNIA, REFERENTE AO REGISTRO NÚMERO 17.227, LAVRADO À FOLHA 143 DO LIVRO 3Z DO CARTÓRIO DO 7º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TENDO CEDIDO ÁREA DE 31,73m² PARA IMPLANTAÇÃO DA RUA DESEMBARGADOR MÁRIO LINS.</p> <p>Esta aprovação considera a(s) seguinte(s) área(s):</p> <ul style="list-style-type: none">- o total de lotes com área de 503,52m².- o total parcelado com área de 535,25m².- o total de registro ou de matrícula com área de 576m². <p>Sendo também, área(s) que passam para o patrimônio público municipal no ato do registro:</p> <ul style="list-style-type: none">- 31,73m² destinados a vias públicas. <p>APROVAÇÃO CONFORME PARECER DA PROCURADORIA CONSTANTE DO PROCESSO N° 01-106.371-03-53 ÀS FLS. 62 A 80 E TERMO DE RESPONSABILIDADE CONSTANTE DO PROCESSO DE APROVAÇÃO. ESTA CERTIDÃO SÓ TEM VALIDADE ACOMPANHADA DE DOCUMENTAÇÃO QUE OFICIALIZA A TRANSFERÊNCIA DE ÁREA AO MUNICÍPIO</p>

Fonte: PBH (2019)

ANÁLISE TÉCNICA DO PARCELAMENTO DO SOLO: ESTUDO DE CASO DE UMA RUA DO BAIRRO NOVA SUÍÇA LOCALIZADO NA REGIÃO OESTE DE BELO HORIZONTE

A mesma certidão, além de certificar a autorização de loteamento e ocupação urbana, também indica os limites de construção específicos para cada loteamento, com as demarcações de frente, limítrofes e os espaços destinados à abertura de ruas e logradouros públicos, estes sempre de propriedade pública e de uso comum das pessoas. Essas limitações buscam efetivar o direito de circulação das pessoas nas cidades, assim como limitar a expansão particular. No caso do local analisado, essas dimensões estão demarcadas na segunda página da mesma certidão, conforme figura 03.

Figura 03 – Características geométricas, classificação viária e permissividade

CERTIDÃO DE ORIGEM DE LOTE 107332

CARACTERÍSTICAS GEOMÉTRICAS, CLASSIFICAÇÃO VIÁRIA E PERMISSIVIDADE

Área do lote: 503,52m²

Frentes						
Cód.	Logradouro	Dimensão	Classif. Viária	Perm. de Uso	Largura Via	Larg. Final
41164	RUA LINDOLFO DE AZEVEDO (OFICIAL)	18m	COLETORA	VM - Vias de Caráter Misto	10m <= LARGURA DA VIA < 15m	20m
19945	RUA DESEMBARGADOR DARIO LINS (OFICIAL)	11,47m	LOCAL	VR - Vias Preferencialmente Residenciais	10m <= LARGURA DA VIA < 15m	

Divisas Confrontantes			
Dimensão (m)	Lote	Quarteirão	Outros
22,9	001	105	
30	011	105	
8,75	029	105	

Fonte: PBH (2019)

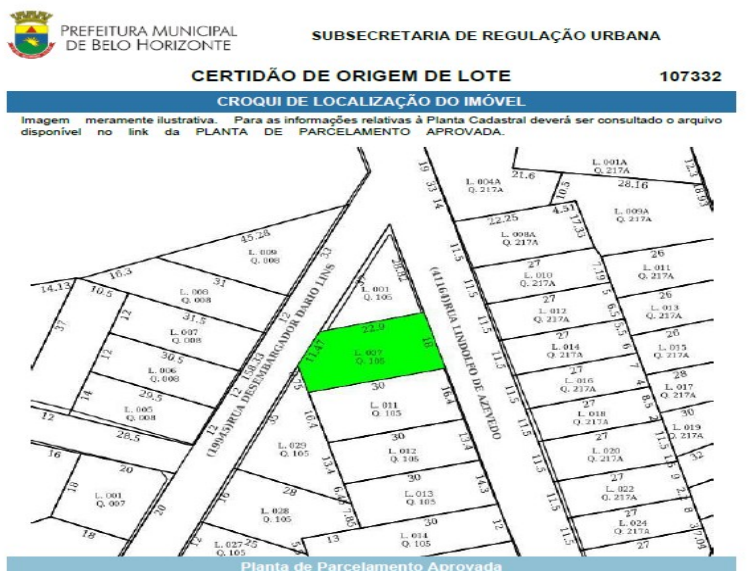
Os dados constantes do documento demonstrado são as chamadas características geométricas, a classificação viária e a permissividade do lote. Isto quer dizer que indicam as dimensões destinadas à construção de engenharia, à classificação da via, o que indica também o tipo de velocidade e sinalização a serem usadas na mesma via, a fim de garantir a mobilidade, com segurança das pessoas.

Esse tipo de classificação ainda permite identificar a largura segura a ser adotada, tanto na edificação quanto na via e o tipo de permissão de construção. No caso do local analisado, a permissão é para a edificação residencial, o que interfere nas características do bairro, atendendo ao Plano Diretor.

Por fim, o documento ainda traz o croqui de localização do lote. Este desenho permite tanto a fiscalização por parte dos órgãos de controle do uso, parcelamento e ocupação do solo, como também serve como referência no que tange o crescimento ordenado da cidade, conforme a figura 04.

Figura 04 – Croqui de localização do loteamento

ANÁLISE TÉCNICA DO PARCELAMENTO DO SOLO: ESTUDO DE CASO DE UMA RUA DO BAIRRO NOVA SUÍÇA LOCALIZADO NA REGIÃO OESTE DE BELO HORIZONTE



Fonte: PBH (2019)

Estas informações servem, ainda, para dirimir conflitos de posse e propriedade e devem receber o registro correspondente. Ela também limita a atuação do edificador, demarca o local exato em que há permissão para a edificação e o que pertence ao município.

Pode-se observar que no croqui não consta o tracejado esboçando o muro do lote estudado, pelo fato de que na planta aprovada constar que a situação está em processo de regularização junto à PBH.

4.2 Problemas práticos advindos da localização irregular do muro da área estudada, apresentados pelos entrevistados

Conforme relatos dos entrevistados, pelo fato de a circulação da via ser em mão dupla, há a dificuldade em transitar no local onde se possibilita a passagem somente de um veículo por vez, além do trânsito intenso nos horários de entrada e saída dos alunos do Colégio Santa Maria, localizado no quarteirão acima da rua, conforme mostra a figura 05.

Figura 05 – Localidade do Colégio Santa Maria em relação a rua Desembargador Dario Lins

ANÁLISE TÉCNICA DO PARCELAMENTO DO SOLO: ESTUDO DE CASO DE UMA RUA DO BAIRRO NOVA SUÍÇA LOCALIZADO NA REGIÃO OESTE DE BELO HORIZONTE



Fonte: Google Earth (2019)

Em 2014, o JOL (Jornal Online) entrevistou os moradores da Rua Desembargador Dário Lins, que relataram os mesmos problemas que os entrevistados no ano corrente. Percebe-se que, em cinco anos, não foram feitas alterações para amenizar os problemas relatados pela população.

A seguir, apresentar-se-á os números de crimes ocorridos na em análise, nos anos de 2017, 2018 e 2019.

Quadro 01 – Crimes ocorridos na Rua Desembargado Dario Lins

ANO	Furto	Roubo	Ameaça	Uso de drogas	Danos
2017	03	0	01	01	0
2018	06	02	02	0	01
2019	04	0	0	0	0

Fonte: Policia Militar de Minas Gerais (2019)

De acordo com as informações disponibilizadas pela Policia Militar de Minas Gerais, conforme o quadro 01, em 2017 ocorreram 03 furtos, em 2018 foram registrados 02 roubos e 06 furtos e já em 2019 foram registrados 04 furtos na rua Desembargador Dario Lins. Os entrevistados ainda relatam que foram ou que conhecem pessoas que já foram vítimas da criminalidade na localidade.

Os números de crimes obtidos por meio da PMMG (2019) são consideravelmente altos, pelo fato de a rua ser residencial e de pequena extensão, medindo aproximadamente 204 metros, conforme figura 07.

Figura 07 – Extensão da Rua

ANÁLISE TÉCNICA DO PARCELAMENTO DO SOLO: ESTUDO DE CASO DE UMA RUA DO BAIRRO NOVA SUÍÇA LOCALIZADO NA REGIÃO OESTE DE BELO HORIZONTE



Fonte: (PBH, 2019)

De acordo com a PMMG, algumas variáveis para o aumento do número de crimes em determinados locais perpassam pela existência de grande número de comércios, o que gera grande circulação de pessoas, pela extensão da rua, quando aumentada e pela existência de obstáculos que impeçam a visão da sequência da via.

No caso em questão, é possível perceber a interferência somente da última variável, que se trata exatamente do muro do lote em estudo.

4.3 Diretrizes do Plano Diretor do Município de Belo Horizonte

Conforme se observou, das informações técnicas, fotografias, relatos dos entrevistados e das visitas técnicas, pode-se perceber a desconformidade do uso do solo na localidade estudada.

Isto porque, as diretrizes do Plano Diretor do Município de Belo Horizonte, constantes no art. 35 dispõe:

Os modelos de ocupação e o desenho urbano devem privilegiar soluções de integração entre os espaços públicos e os espaços privados, de modo a conformar uma melhor relação da edificação com o logradouro público ou com as áreas de uso público (BELO HORIZONTE, 2019).

Enquanto os espaços públicos são aqueles mantidos pelo Poder Público e de uso e interesse de toda a população, os espaços privados fazem parte do domínio da propriedade das pessoas. Ainda assim, esses últimos devem respeitar o acesso das pessoas aos primeiros. Assim, o uso e a ocupação dos espaços particulares devem respeitar certas diretrizes, para que sejam inclusivos e assegurem o acesso das pessoas a bens, serviços e espaço urbano como um todo. As diretrizes próprias da Política Municipal de Habitação, estabelecem no artigo 18, que:

São diretrizes da PMH:

I - articular, em nível metropolitano, o planejamento das ações relativas à PMH, objeti-

ANÁLISE TÉCNICA DO PARCELAMENTO DO SOLO: ESTUDO DE CASO DE UMA RUA DO BAIRRO NOVA SUÍÇA LOCALIZADO NA REGIÃO OESTE DE BELO HORIZONTE

vando a busca de soluções para problemas comuns ligados à habitação, sobretudo nas áreas conturbadas;

II - desenvolver programas visando à promoção da regularização fundiária plena dos assentamentos precários, nos termos da legislação federal;

III - desenvolver programas visando ao atendimento da demanda habitacional da população de baixa renda, por meio da produção de novas moradias;

IV - desenvolver programas visando ao atendimento da demanda habitacional, por meio da concessão de subsídio para locação de imóveis;

V - desenvolver programas visando ao acompanhamento social e também ao assessoramento técnico à população atendida nos seus programas e ações;

VI - promover a ampliação de reserva de áreas destinadas a programas habitacionais;

VII - criar mecanismos que propiciem a permanência de famílias de baixa renda nas áreas de sua residência e nos empreendimentos habitacionais de interesse social, assegurando-lhes o direito à moradia;

VIII - priorizar formas de atuação que propiciem a geração de trabalho e renda;

IX - promover a melhoria dos padrões de urbanização e de construção na implementação de seus programas e ações;

X - promover a produção de HIS com diversidade de tipologias, visando melhor adequação à topografia e às diferentes composições familiares;

XI - estabelecer e monitorar indicadores de sustentabilidade urbanística, ambiental e social alinhados com os objetivos da PMH;

XII - considerar os indicadores de conforto e sustentabilidade ambiental nos programas habitacionais, de forma a racionalizar os usos de água e de energia e a possibilitar a redução e a reciclagem dos resíduos sólidos (BELO HORIZONTE, 2019).

No que se referem às essas diretrizes, elas servem como a diretriz do inciso I, ao planejamento para o desenvolvimento de uma urbanização completa, inclusiva e adequada para as pessoas. Já o inciso II busca regularizar o uso e a ocupação do solo. As demais diretrizes também servem de base para um planejamento da cidade considera a urbanização moderna, a aproximação das pessoas aos espaços de trabalho, lazer, aos espaços públicos, à garantia de mobilidade urbana, com segurança e sustentabilidade ambiental.

4.3.1 Comparação entre o parcelamento do solo da área estudada e às diretrizes do Plano Diretor do Município de Belo Horizonte

Pensado o terceiro objetivo deste estudo, passa-se a analisar se o parcelamento realizado na Rua Desembargador Dário Lins, do bairro de Nova Suíça, de Belo Horizonte, atende às diretrizes do Plano Diretor do Município. Para tanto, foram realizadas visitas técnicas ao logradouro, com a documentação por meio de fotos que serão discutidas neste tópico, à luz das especificações do Plano Diretor do Município de Belo Horizonte.

Figura 08 – Vista da rua anterior ao condomínio de prédios Residenciais



Fonte: Autor (2019)

Como mostra a imagem (figura 08), a construção encontra-se em desacordo com as normas do Plano Diretor, já que deixa a rua com aspecto irregular, onde um muro avança para o meio da via pública, estreitando a passagem, o que não estava previsto na autorização para construção.

Assim, percebe-se o desalinhamento da ocupação do espaço da Rua Desembargador Dário Lins, já que as pessoas que precisam transitar por ali encontram trânsito difícil, falta de arborização ou harmonia entre a urbanização e o meio ambiente, além dos riscos sociais de transitar em um local que facilita a atuação de bandidos como as ocorrências policiais mostram.

Também não há o respeito a diretrizes como mobilidade urbana com garantia de que as pessoas possam locomover-se com segurança, fluidez e deslocamento de pessoas, bens e serviços, “com base nos desejos e nas necessidades de acesso ao espaço urbano, mediante a utilização dos vários meios de transporte”, conforme o art. 24, Lei 11.181/2019.

Não passam ali linhas de ônibus suficientes para atender a maior parte da população, bem como a via de mão dupla não proporciona o trânsito de veículos nos dois sentidos ao mesmo tempo. A seguir, foram feitas fotografias do local e uma comparação entre a situação encontrada e o ideal em atenção ao Plano Diretor da cidade, essas imagens ilustram o desacordo em que o espaço está ocupado e edificado no local.

4.4 Soluções possíveis para o problema prático

Em contato com a Diretoria de Licenciamento e Controle de Parcelamento - DLCP Subsecretaria de Regulação Urbana – SUREG, obteve-se a informação de que, conforme a planta aprovada (figura 02), a área pontilhada (exatamente o "dente" que invade a rua) será doada ao município para implantação da via.

Caso a área onde está localizado o muro não seja doada para o município para implantação da via, a população poderia solicitar junto aos órgãos públicos, como a Polícia Militar e a BHTRANS maior apoio à rua, aumentando o efetivo na região ou até mesmo implantando uma base móvel da Polícia Militar, bem como que a BHTRANS tornasse a rua via de mão única, amenizando o problema do trânsito local, buscando soluções paliativas para amenizar os desconfortos na localidade.

No entanto, essas últimas se tratam apenas de soluções paliativas sociais, não de engenharia.

Outra solução possível é a notificação dos edificadores para que sucedam a regularização do local, além de obras da Prefeitura Municipal para que a mobilidade e a arborização do local sejam mais favorecidas, mais condizentes com os anseios do século XXI, no que diz respeito ao parcelamento e correto uso do solo, na busca por cidades mais acolhedoras e modernas.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Como cumprimento do objetivo geral, foi preciso analisar se o parcelamento do solo da Rua Desembargador Dário Lins, localizado na Região Oeste de Belo Horizonte está de acordo com a Lei Federal nº 6.766/79, referente ao uso e parcelamento do solo e com o Plano Diretor do Município.

Assim, procedeu-se a coleta, junto à Prefeitura de Belo Horizonte de dados técnicos do loteamento estudado, apontando os principais problemas práticos advindos da localização irregular do muro, apresentados pelos entrevistados. Entre estes problemas, encontraram-se os altos índices de violência e as dificuldades de mobilidade urbana, notadamente, a circulação de pessoas e veículos na rua, isto, partindo-se dos relatos de entrevistados e de boletins de ocorrência policial.

Também foi possível comparar a forma como o parcelamento do solo existe no endereço estudado e sua falta de atendimento às diretrizes do Plano Diretor do Município de Belo Horizonte, apontando-se as possíveis soluções paliativas como aumento de policiamento, a intervenção da BHTRANS, empresa de engenharia de trânsito no município, ou ainda, soluções de engenharia como a readequação das construções e obras de intervenção da Prefeitura Municipal.

REFERÊNCIAS

BARREIROS, Mário Antônio Ferreira; ABIKO, Alex Kenya. **Reflexões sobre o Parcelamento do Solo Urbano**. São Paulo 1998.

BELO HORIZONTE. **Aprova o Plano Diretor do Município de Belo Horizonte e dá outras providências**. Lei nº 11.181, de 8 de agosto de 2019.

ANÁLISE TÉCNICA DO PARCELAMENTO DO SOLO: ESTUDO DE CASO DE UMA RUA DO BAIRRO NOVA SUÍÇA LOCALIZADO NA REGIÃO OESTE DE BELO HORIZONTE

BELO HORIZONTE. **Institui o Plano Diretor do Município de Belo Horizonte.** Lei nº 7.165, de 27 de Agosto de 1996.

BELO HORIZONTE. **Lei de parcelamento do solo, ocupação e uso do solo – LPOUS** (Lei nº 7.166/96), do município de Belo Horizonte.

BELO HORIZONTE. **Aprova o Plano Diretor do Município de Belo Horizonte e dá outras providências.** Lei nº 11.181, de 8 de agosto de 2019.

BRASIL. República Federativa. **Constituição Federal**, de 05 de outubro de 1988.

BRASIL. **Código de Processo Civil**, de 16 de março de 2015.

BRASIL. **Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências.** Lei n.º 6.766 de 19 de dezembro de 1979.

FIUZA, César. **Direito Civil – Curso completo.** Belo Horizonte: Del Rey, 7.ª ed., 2003.

GIL, Antônio Carlos. **Métodos e técnicas de pesquisa social.** 5. ed. - São Paulo Atlas, 1999.

GIL, Antônio Carlos. **Como elaborar projetos de pesquisa.** São Paulo: Atlas, 2002.

GIL, Antônio Carlos. **Métodos e Técnicas de Pesquisa Social.** – 5. Ed. 8 – São Paulo: Atlas, 2007.

GOLDENBERG, Mirian. **A arte de pesquisar.** Rio de Janeiro: Record, 1997.

GOOGLE. **Google Earth website.** <http://earth.google.com/>. Acesso: 09 de agosto 2019.

JORNAL ONLINE. **A rua do muro.** Disponível em <https://revistajol.wordpress.com/2014/11/29/a-rua-do-muro>. Acesso: 24 de agosto 2019.

MATTOS, Liana. Portilho. **A efetividade da função social da propriedade urbana à luz do Estatuto da Cidade.** Rio de Janeiro: Temas e Idéias, 2003.

MOREIRA, Helion França. **O Plano Diretor e as funções sociais da cidade.** Rio de Janeiro, 2008.

PREFEITURA DE BELO HORIZONTE. **Certidão de origem do lote.** Disponível em <https://siurbe.pbh.gov.br/#!/solicitacao/CertidaoOrigemLote>. Acesso: 09 de agosto de 2019.

PREFEITURA DE BELO HORIZONTE. **Planta CP.** Disponível em <http://portal5.pbh.gov.br/plantacp-img/093066F.pdf>. Acesso: 09 de agosto de 2019.

POLÍCIA MILITAR DE MINAS GERAIS. **Dados de crimes 2017-2019 da Rua Desembargador Dário Lins – Nova Suíça – BH/MG.** REDS-SIDS, 2019.

ROCHA, Renata. Loteamentos urbanos: procedimento de aprovação e cuidados na hora da compra. **Revista Jus Navigandi**, ISSN 1518-4862, Teresina, ano 22, n. 5261, 26 nov. 2017.

ROCHA, Renata. Planejamento urbano e zoneamento municipal. **Revista Jus Navigandi**, 2015.

SILVA JÚNIOR, Jeconias Rosendo da., PASSOS, Luciana Andrade dos. **O negócio é participar: a importância do Plano Diretor para o desenvolvimento municipal.** – Brasília DF: CNM, SEBRAE, 2006.

VILLAÇA, Flávio. **Dilemas do Plano Diretor.** In: CEPAM. O município no século XXI: cenários e perspectivas. São Paulo: Fundação Prefeito Faria Lima – Cepam, 1999. p. 237 – 247.