

**UNIVERSIDADE FEDERAL DE MINAS GERAIS**  
**Escola de Engenharia**  
**Curso de Especialização: Produção e Gestão do**  
**Ambiente Construído**

**Thays Vieira Abrantes**

**CONSCIENTIZAÇÃO DA POPULAÇÃO DE**  
**CONGONHAS/MG SOBRE A IMPORTÂNCIA DA LEI**  
**DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO E SOBRE**  
**DENÚNCIAS DE OBRAS IRREGULARES**

**Belo Horizonte**  
**2019**

**THAYS VIEIRA ABRANTES**

**CONSCIENTIZAÇÃO DA POPULAÇÃO DE  
CONGONHAS/MG SOBRE A IMPORTÂNCIA DA LEI  
DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO E SOBRE  
DENÚNCIAS DE OBRAS IRREGULARES**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Curso de Especialização: Produção e Gestão do Ambiente Construído do Departamento de Engenharia de Materiais e Construção, da Escola de Engenharia da Universidade Federal de Minas Gerais, como requisito parcial para obtenção do título de Especialista.

Orientadora: Profa. Dra. Paula Bamberg

**Belo Horizonte  
2019**

A161c

Abrantes, Thays Vieira.

Conscientização da população de Congonhas/MG sobre a importância da lei de uso e ocupação do solo e sobre denúncias de obras irregulares [recurso eletrônico] / Thays Vieira Abrantes. – 2019.

1 recurso online (37 f. : il., color.) : pdf.

Orientadora: Paula Bamberg.

“Monografia apresentada ao Curso de Especialização em Produção e Gestão do Ambiente Construído da Escola de Engenharia da Universidade Federal de Minas Gerais”

Anexos e apêndices: f. 34-37.

Inclui bibliografia.

Exigências do sistema: Adobe Acrobat Reader.

1. Construção civil. 2. Solo urbano - Uso - Congonhas (MG).  
I. Bamberg, Paula. II. Universidade Federal de Minas Gerais. Escola de Engenharia. III. Título.

CDU: 69



## ATA DE DEFESA DE MONOGRAFIA

ALUNO: THAYS VIEIRA ABRANTES

MATRÍCULA: 2017717910

### RESULTADO

Aos 18 dias do mês de setembro de 2019 realizou-se a defesa da MONOGRAFIA de autoria do aluno acima mencionado sob o título:

“CONSCIENTIZAÇÃO DA POPULAÇÃO DE CONGONHAS-MG SOBRE A IMPORTÂNCIA DA LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO E SOBRE DENÚNCIAS DE OBRAS IRREGULARES”

Após análise, concluiu-se pela alternativa assinalada abaixo:

APROVADO

APROVADO COM CORREÇÕES

REPROVADO

NOTA: 98

CONCEITO: A

### BANCA EXAMINADORA:

Nome

Assinatura

Prof.<sup>ª</sup> Dr.<sup>ª</sup> Paula Bamberg

Nome

Assinatura

Prof.<sup>ª</sup> Dr.<sup>ª</sup> Sidnea Eliane Campos Ribeiro

O candidato faz jus ao grau de "ESPECIALISTA NA ÁREA DE "SUSTENTABILIDADE E GESTÃO DO AMBIENTE CONSTRUÍDO"

Belo Horizonte, 18 de setembro de 2019

Coordenador do Curso

Prof. Antonio Neves  
de Carvalho Júnior  
Coordenador do Curso

## **AGRADECIMENTOS**

Agradeço a todos os professores que me acompanharam e orientaram durante toda a especialização, em especial à Professora Dra. Paula Bamberg, responsável pela concretização deste trabalho e ao Professor Dr. Ayrton Vianna Costa, que se mostrou muito atencioso, e marcou de forma positiva o meu curso. Agradeço também à Prefeitura de Congonhas, Minas Gerais, onde pude encontrar profissionais dispostos a colaborar durante a elaboração dessa pesquisa, e engrandecer o propósito do meu trabalho.

*Não menospreze o dever  
Que a consciência te impõe  
Não deixe pra depois  
Valoriza a vida.  
[Banda Charlie Brown Jr.]*

## RESUMO

Devido ao crescimento dos centros urbanos, torna-se necessário encontrar alternativas que visem a melhoria e a qualidade de vida da população no espaço urbano. Observando-se mais atentamente o crescimento urbano na cidade de Congonhas, em Minas Gerais, foi possível verificar que mais da metade dos imóveis existentes no município encontram-se em situação irregular. Uma possível solução para resolver essa irregularidade, seria através da lei de uso e ocupação do solo - LUOS, que reúne princípios e orientações para organizar o espaço urbano, garantindo o desenvolvimento da cidade de forma equilibrada e sustentável. Esta pesquisa tem o objetivo de conscientizar a população da cidade de Congonhas sobre a importância de construir obras atendendo aos parâmetros da LUOS, visando impedir que a cidade continue em crescimento desordenado contando com a colaboração da população na fiscalização e denúncia de obras irregulares. Para tanto, foi realizada pesquisa qualitativa exploratória. Os instrumentos utilizados para a coleta de dados foram entrevistas com profissionais da prefeitura de Congonhas, que se mostraram dispostos a colaborar para o desenvolvimento da cidade. Desse modo, foi possível concluir que a conscientização pode ser aplicada através de vários métodos como: vídeos educativos, utilização da *internet*, aplicativos, dentre outros. A parceria entre profissionais da área de construção civil e da prefeitura é extremamente relevante já que todos devem priorizar uma cidade bem desenvolvida que cresça de forma sustentável.

**Palavras-chave:** Construção civil. Irregularidades nas construções. Lei de uso e ocupação do solo. Congonhas, Minas Gerais.

## LISTA DE FIGURAS

Figura 1 – Trânsito da av. 23 de Maio, zona sul de São Paulo. ....	15
Figura 2 – Exemplo do cálculo da taxa de ocupação. ....	19
Figura 3 – Dados sobre a fiscalização de irregularidades de Congonhas do ano de 2018. ....	27



## LISTA DE TABELAS

Tabela 1: População urbana e rural no Brasil (1940 a 2006). .....	11
Tabela 2 – Destino final dos resíduos sólidos, por unidade de destino dos resíduos do Brasil – 1989/2008 .....	12
Tabela 3 – Percentual de domicílios com acesso à rede de esgotamento no Brasil e por região. ....	13
Tabela 4 – Resumo da relação de números de Alvará de Licença para Construção expedidos no Município de Congonhas (2005 a 2018). ....	28

## SUMÁRIO

INTRODUÇÃO .....	8
URBANIZAÇÃO E DESENVOLVIMENTO .....	10
1.1 PROBLEMAS AMBIENTAIS URBANOS .....	12
1.2 PROBLEMAS SOCIAIS URBANOS.....	14
LEGISLAÇÃO.....	16
2.1 ESTATUTO DA CIDADE .....	16
2.2 PLANO DIRETOR.....	17
2.3 CÓDIGO DE POSTURAS DO MUNICÍPIO DE CONGONHAS/MG.....	17
2.4 USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DO MUNICÍPIO DE CONGONHAS/MG.....	17
2.5 ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO E HABITE-SE .....	20
PROPOSTA PARA CONSCIENTIZAÇÃO DA POPULAÇÃO DE CONGONHAS SOBRE A LUOS.....	21
3.1 METODOLOGIA .....	21
3.2 LEIS DA CIDADE DE CONGONHAS .....	22
3.3 METODOLOGIA DE OBTENÇÃO DOS DADOS .....	22
3.3.1 Fiscalização .....	23
3.3.2 Projetos Novos e Regularizações .....	23
3.3.3 Propostas.....	23
3.3 RESULTADOS E DISCUSSÃO .....	25
3.3.1 Legislação de Congonhas/MG.....	25
3.3.2 Secretaria de Gestão Urbana de Congonhas .....	27
CONSIDERAÇÕES FINAIS .....	30
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS .....	32
APÊNDICE A – QUESTIONÁRIO DIRECIONADO AOS PROFISSIONAIS DA PREFEITURA DE CONGONHAS/MG .....	34
ANEXOS .....	35

## INTRODUÇÃO

O planejamento urbano passa, até o momento, por tentativas de ordenamentos do espaço dos municípios, alternando-se os meios e os enfoques diante das dificuldades que podem aparecer durante o seu crescimento desordenado. O modo de enxergar a cidade transforma-se cada vez mais no que se refere ao desenvolvimento integrado com a consciência e proteção ambiental. O plano diretor de uma cidade é implantado de acordo com as diretrizes do Estatuto da Cidade e se torna efetivo quando associado ao planejamento municipal estratégico, o qual alia o setor financeiro público aos interesses da população.

A Lei de Uso e Ocupação do Solo leva em consideração questões importantes como a infraestrutura da cidade, as restrições de natureza ambiental, a paisagem e o ambiente cultural da cidade. Trata-se de um estudo de ocupação liderada por agentes de produção, ou seja, responsáveis técnicos, o qual possui zoneamentos demarcados de acordo com as características predominantes da área, como por exemplo: a zona rural, a área comercial, a área residencial, a área de preservação ambiental, dentre outras. Portanto, é importante visar às necessidades de cada parte da cidade para assim garantir a utilização adequada do solo, o desenvolvimento sócio-econômico, a preservação do meio ambiente e a melhoria na qualidade de vida da população.

Segundo o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (2010), em 1970 a maior parcela da população brasileira passou a residir em cidades, logo, diminuindo o número de habitantes nas zonas rurais. O crescimento das cidades fez com que os asfaltos e espaços concretados dominassem mais regiões, aumentando taxas de impermeabilidade do solo urbano, que combinado a um período intenso de chuvas, resultaria na maioria dos casos, em enchentes. Esse é um dos exemplos atuais da problemática do não cumprimento da Lei de Uso e Ocupação em uma cidade.

Com o surgimento de vários problemas no espaço urbano, observa-se, atualmente, a necessidade de mudar a percepção da população em relação à sua habitação na cidade. A ideia é fazer com que a população seja devidamente instruída, e tome conhecimento a respeito da Lei Federal do Estatuto da Cidade, sobre o Plano Diretor, e, sobretudo sobre a Lei de Uso e Ocupação do Solo. É preciso, portanto, dar foco na conscientização, para que assim entendam sobre a importância de seguir os parâmetros da lei em novas obras, bem como regularizar aquelas que já estão

construídas. A prefeitura de uma cidade deve ter a responsabilidade de orientar adequadamente a população através de campanhas e incentivos. É importante ressaltar que também é papel da prefeitura trabalhar com a fiscalização de obras irregulares, já que, a execução de edificações sem projetos regularizados, quando finalizadas, podem causar inúmeros problemas, muitas vezes irreversíveis.

Para que este estudo fosse realizado, foi escolhida a cidade de Congonhas, localizada em Minas Gerais, que além de ter monumentos e espaços públicos tombados pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN), também apresenta considerado crescimento de construções, nem todas regularizadas.

Assim sendo, o objetivo geral do presente trabalho é apresentar propostas para conscientizar a população da cidade de Congonhas sobre a importância da Lei de uso e ocupação do solo e sobre a ajuda da população na fiscalização de obras irregulares. E tem como objetivos específicos estudar as Leis Federais e Municipais referentes a ocupação do solo; considerar dados relativos a projetos novos e regularizações da cidade de Congonhas; analisar propostas para conscientizar a população sobre os direitos e deveres da população sobre a ocupação do solo; obter informações a partir de entrevistas com os profissionais da prefeitura de Congonhas.

# CAPÍTULO 1

## URBANIZAÇÃO E DESENVOLVIMENTO

De acordo com dados da Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílio (PNAD), feita pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (2016), 84,72% dos brasileiros vivem em zona urbana. As cidades podem ser classificadas como pequenas, médias ou grandes, populosas ou não, e podem ter uma infraestrutura que atenda ou não a população. Ainda segundo o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE (2016), cidade é qualquer núcleo urbanizado que tenha uma sede administrativa localizada no perímetro urbano. De acordo com Watanabe e Silva (2013, p.14):

O processo de urbanização consiste no aumento da população urbana devido ao êxodo-rural, concomitantemente às mudanças econômicas, resultantes dos avanços técnico-científicos, e às transformações sociais, geradoras de uma nova identidade cultural.

Desse modo, é interessante ressaltar que a grande oferta de empregos, a geração de renda, bem como a infraestrutura básica dos municípios, funcionou como atrativo, favorecendo o êxodo-rural, já que não havia políticas públicas efetivas que melhoraria a qualidade de vida da população agrícola. Assim, a industrialização acelerou a urbanização já que aumentou a oferta de empregos nas cidades, principalmente nos setores secundário e terciário. Para Moreira (2008), a urbanização ocorreu de maneira diferente em países ricos e países pobres. Nos ricos, a urbanização aconteceu durante o século XIX, já nos países pobres, aconteceu somente após o século XX. Além desses fatores econômicos já mencionados, algumas cidades surgiram com funcionalidades específicas como político-administrativa, religiosa, portuárias, desenvolvidas de forma ora espontânea, ora planejada.

Durante um longo período o Brasil foi definido como país agrário, pequenas cidades e vilas surgiram entre os séculos XVIII a XIX, porém não foram suficientes para definir o país como urbanizado (MILTON SANTOS, 2011 apud WATANABE; SILVA, 2013, p. 19). Foi a partir dos anos 70 que a maior parte da população brasileira passou a residir em centros urbanos, como é possível observar na Tabela1, que foi adaptada de uma pesquisa do IBGE do ano de 2006.

**Tabela 1 – População urbana e rural no Brasil (1940 a 2006).**

Ano do Censo	População Total	População Urbana	%	População Rural	%
1940	41.236.315	12.880.182	31,24	28.356.133	68,76
1950	51.944.397	18.582.891	35,77	33.361.506	64,23
1960	70.070.457	31.303.034	44,67	38.767.423	55,33
1970	93.139.037	52.089.984	55,93	41.049.053	44,07
1980	119.002.706	82.436.409	69,27	36.566.297	30,73
1991	146.825.475	110.990.990	75,59	35.834.485	24,41
2000	169.799.170	138.800.000	81,23	23.999.170	14,13
2006	186.119.238	165.832.920	89,10	20.286.318	10,90

Fonte: adaptado de Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, 2006.

O crescimento da população desencadeou problemas urbanos nas áreas de infraestrutura, serviços públicos, qualidade de vida, sustentabilidade, segregação espacial e violência urbana. Esses fatores começaram a preocupar os políticos e os estudiosos do tema. Em um determinado momento a situação se tornou crítica, levando à desigualdade social e à desvalorização humana.

É interessante ressaltar, que qualidade de vida é um assunto tratado de forma muito relativa, pois pode ser avaliada a partir de indicadores objetivos como fatores econômicos, sociais, políticos, culturais, religiosos ou fatores subjetivos, como a percepção de cada indivíduo e sua visão de mundo. Segundo a Organização Mundial da Saúde (OMS, 1999), qualidade de vida é “a percepção do indivíduo de sua posição na vida, no contexto da cultura e sistema de valores nos quais ele vive, e em relação aos seus objetivos, expectativas, padrões e preocupações”.

Diante dos problemas mencionados anteriormente, sentiu-se a necessidade de planejamento territorial dos centros urbanos, definindo-se a melhor maneira de ocupar e organizar uma cidade, município ou região, de acordo com cada atividade que seria desenvolvida no espaço determinado.

Alguns dos motivos listados pelo instituto Polis, que justificam o “porque” do planejamento são, segundo Watanabe e Silva (2013, p.47):

- O acesso igualitário aos benefícios que a cidade pode oferecer aos seus habitantes.

- Garantir o uso sustentável dos recursos naturais no presente, sem comprometê-los para o futuro.
- Resolver os problemas sociais, econômicos e ambientais que afetam a qualidade de vida.
- Que todos estejam comprometidos com o objetivo de construir uma cidade sustentável: “a cidade que queremos”.
- Garantir condições de financiamento do desenvolvimento urbano.

Assim, viu-se como prioridade a concepção de leis e planos para melhor organização dos centros urbanos como o Estatuto da Cidade e o Plano Diretor, que serão tratados no Capítulo 2 dessa pesquisa.

### 1.1 Problemas ambientais urbanos

A população dos centros urbanos acaba causando, direta ou indiretamente, prejuízo ao meio ambiente de uma forma geral. O lixo urbano aumentou muito devido a sociedade moderna que cada vez mais consome produtos industrializados e a dificuldade é realizar a gestão desses resíduos.

De acordo com a constituição brasileira, o poder público local é responsável pelo gerenciamento de resíduos sólidos gerados em suas cidades. Esse gerenciamento abrange desde a coleta do lixo e limpeza de vias públicas, até a decisão de onde serão depositados esses resíduos de forma definitiva.

Segundo a Pesquisa Nacional de Saneamento Básico (PNSB), feita pelo IBGE (2008), cerca de 50,8% dos resíduos sólidos do Brasil têm como destino final vazadouros a céu aberto, também conhecidos como lixões. É possível observar através da Tabela 2 os dados de resíduos sólidos e seus destinos finais.

**Tabela 2 – Destino final dos resíduos sólidos, por unidade de destino dos resíduos do Brasil – 1989/2008**

Ano	Destino final dos resíduos sólidos, por unidade de destino dos resíduos (%)		
	Vazadouro a céu aberto	Aterro controlado	Aterro sanitário
1989	88,2	9,6	1,1
2000	72,3	22,3	17,3
2008	50,8	22,5	27,7

**Fonte:** adaptado de Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, 2008.

O vazadouro a céu aberto implica em riscos de contaminação para a natureza e a população ao seu redor, pois origina o chorume e emite gases, que durante sua

decomposição transformam-se em dióxido de carbono, um dos principais compostos do efeito estufa. Esses gases poluem o ar, assim como a queima de combustíveis fósseis trazendo consequências diretas à saúde da população que está se acostumando a viver em ambientes carregados de toxinas.

A poluição também pode ser sonora, que apesar de não se acumular no espaço como outros poluentes, é responsável por comprometer a saúde e o bem-estar da população, podendo causar estresse e outras complicações psicológicas. Esse fato pode ser observado principalmente em regiões metropolitanas, que têm considerável quantidade de ruídos provenientes de automóveis, indústrias, estabelecimentos comerciais, construção civil, igrejas, escolas além da própria circulação de pessoas.

Torna-se relevante citar a poluição visual que pode afetar diretamente a qualidade de vida das pessoas. Um centro urbano não planejado pode, além de degradar elementos naturais, causar um prejuízo na percepção de espaço, podendo afetar até a circulação de pessoas. O excesso de informação visual, como letreiros, propagandas, semáforos, minimizam o conforto do ambiente.

Outro problema ambiental urbanístico é o esgotamento sanitário, assunto de extrema importância por ser uma das principais dificuldades enfrentadas no Brasil. O saneamento básico é fundamental para a qualidade de vida da população, pois sem ele, ocorre a poluição dos corpos d'água, fator diretamente ligado a saúde dos habitantes e, de acordo com a IBGE (2008), essa é uma das causas do aumento da mortalidade infantil. Na Tabela 3 é indicado o percentual de habitações no Brasil e por região com acesso à rede de esgotamento sanitário nos anos de 2000 e 2008.

**Tabela 3** – Percentual de domicílios com acesso à rede de esgotamento no Brasil e por região.

	Ano	
	2000	2008
Brasil	33,5	44,0
Norte	2,4	3,8
Nordeste	14,7	22,4
Sudeste	53	69,8
Sul	22,5	30,2
Centro-Oeste	28,1	33,7

**Fonte:** Adaptado Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, 2008.



## 1.2 Problemas sociais urbanos

O crescimento desordenado das cidades no Brasil gerou problemas urbanos graves e até difíceis de serem resolvidos. Com êxodo rural, houve uma migração em massa para as cidades, principalmente para os grandes centros urbanos. Desse modo, o que antes era uma promessa de uma vida melhor, sobretudo para os trabalhadores rurais, tornou-se um problema, pois nem todos conseguiam encontrar empregos já que este meio estava saturado. Assim sendo, devido aos altos índices de desemprego, a população, que antes procurava oportunidade nos grandes polos, foi levada a miséria e a fome, e foi conseqüentemente obrigada a viver em regiões em torno dos grandes centros, favorecendo o crescimento de construções irregulares em áreas de risco. Esse processo pode ser chamado de marginalização, onde a população carente é forçada a viver à margem da sociedade. Vale pontuar, no entanto, que logo depois da abolição da escravatura no Brasil, esse processo já era comum, uma vez que a população negra era obrigada a viver à margem dos grandes centros urbanos. As favelas e aglomerados também são exemplos desse sistema de exclusão social.

Essas questões abordadas desencadearam e intensificaram o problema de violência nos municípios. No Brasil, a questão fica ainda mais grave em lugares onde as políticas públicas não conseguem sanar as lacunas do desenvolvimento do cidadão, dificultando o acesso aos direitos fundamentais como: escolaridade, saúde, acesso à cultura, etc.

Outro aspecto observado é a mobilidade urbana, ou seja, o meio que os habitantes usam para se locomover. A organização de uma cidade pode gerar a limitação do fluxo de pessoas e mercadorias. Uma pesquisa feita pela Rede Nossa São Paulo e o Ibope, em setembro de 2018, apontou que o tempo médio de deslocamento dos paulistanos é de 2h43 por dia. Na Figura 1, é possível observar o congestionamento do trânsito em São Paulo, em um feriado, onde parte da população procura sair da cidade buscando conforto e tranquilidade, tentando fugir da rotina exaustiva.

**Figura 1** – Trânsito da av. 23 de Maio, zona sul de São Paulo.



**Foto:** Vieira, 2017.

Algumas cidades apresentam ineficiência no transporte público, gerando um ciclo vicioso, devido ao aumento no fluxo de carros nas ruas, e posteriormente ficando ainda mais difícil a implementação de uma mobilidade urbana eficiente.

É importante ressaltar que existem Leis Federais e Municipais que garantem a organização e distribuição de loteamentos novos, planejando também zoneamentos e qual será a melhor distribuição de pontos comerciais, escolas, postos de saúde, para que a população não tenha que atravessar a cidade para ter acesso a serviços e produtos básicos.

De acordo com a Lei 6.766/1979, que dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá Outras Providências (BRASIL, 1979), durante a implantação de um novo loteamento, o loteador deverá destinar parte da gleba para vias públicas, para equipamentos públicos de abastecimento, como água, esgoto, energia, drenagem de águas pluviais, telefonia e gás, além de equipamentos comunitários, como saúde, educação, cultura, lazer e similares. Durante o processo de aprovação do projeto do loteamento, o município deverá indicar as áreas para a instalação dos equipamentos citados, os quais terão domínio no momento do registro do loteamento junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

## **CAPÍTULO 2**

### **LEGISLAÇÃO**

O processo de transformação do país deve ter seu início em cada município, para isso é necessário ter políticas de desenvolvimento contando com a contribuição de todos aqueles que influenciam na realidade local. Uma cidade possuir uma legislação que trata da distribuição do solo significa dizer que possui uma forma de controlar a utilização do solo e definir as atividades permitidas em cada espaço. O Capítulo 2 trata desde a legislação nacional existente até as leis em vigentes na cidade de Congonhas/MG.

#### **2.1 Estatuto da Cidade**

O Estatuto da Cidade é uma Lei Federal nº 10.257 de 2001, que regulamentou a Política Urbana brasileira. Essa lei estabelece 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. Dentre outras atribuições, a política urbana tem o interesse de legislar sobre normas gerais de direito urbanístico. E vale observar que as cidades que não têm Leis Municipais próprias para tal foco, ainda assim devem objetivar o ordenamento do uso do solo de seu território em consonância com a Lei Federal.

A Lei 10.257 de 2001, no Art. 41 dispõe que o Plano Diretor é obrigatório para as cidades que se enquadrarem nas seguintes condições:

- I – com mais de vinte mil habitantes;
- II – integrantes de regiões metropolitanas e aglomerações urbanas;
- III – onde o Poder Público municipal pretenda utilizar os instrumentos previstos no § 4º do art. 182 da Constituição Federal;
- IV – integrantes de áreas de especial interesse turístico;
- V – inseridas na área de influência de empreendimentos ou atividades com significativo impacto ambiental de âmbito regional ou nacional.
- VI - incluídas no cadastro nacional de Municípios com áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos. (Incluído pela Lei nº 12.608, de 2012).(BRASIL, 2001)

## **2.2 Plano Diretor**

O Plano Diretor é uma lei aprovada pela Câmara Municipal e também tem como principal objetivo organizar a cidade como um todo, preocupando-se com o seu crescimento, tanto nas áreas urbanas quanto nas rurais. Além disso, tem como função social garantir moradia digna e o direito aos serviços urbanos; apresentar condições atraentes para que novas empresas se instalem na cidade e, conseqüentemente, aqueçam a economia do local.

Dentre os instrumentos utilizados na política urbana para o desenvolvimento dos municípios, encontra-se a Lei de Uso e Ocupação do Solo, que será estudada no tópico 2.4.

## **2.3 Código de Posturas do Município de Congonhas/MG**

É uma lei que assegura a convivência humana do Município de Congonhas bem como regula suas infrações e penalidades. Esta Lei está em consonância com a Lei Orgânica Municipal, o Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal e complementa, as disposições do Código Sanitário e do Código de Obras do Município. Além dessas questões, ela abrange o poder de polícia do Município, a atividade da administração local relacionada a aspectos: sanitários, ambientais e de higiene pública; aspectos de bem-estar público; aspectos de localização, e funcionamento de estabelecimentos comerciais, industriais e prestadores de serviços.

## **2.4 Uso e Ocupação do Solo do Município de Congonhas/MG**

A Lei de Uso e Ocupação do Solo é um instrumento utilizado, principalmente, para conter a expansão desordenada das cidades. Nela se encontram orientações para melhorias na forma de edificar o espaço urbano, garantindo o desenvolvimento equilibrado e sustentável da cidade. Ao planejar o território, é definido o que será mais adequado para cada área da cidade, de acordo com a infraestrutura existente na região e também levando em conta o que poderá ser planejado para aquele lugar. A título de exemplificação foi selecionada a Cartilha Instrumentos do Plano Diretor da cidade do Rio de Janeiro, que considera alguns pontos como os mais importantes na Lei de Uso e Ocupação:

- Atualização, organização e padronização de definições e conceitos, facilitando sua aplicação futura às legislações específicas;
- Definição de estratégias de proteção da paisagem;
- Delimitação das áreas de restrição à ocupação urbana;
- Novos princípios para o uso e ocupação das macrozonas;
- Padronização do zoneamento e dos conceitos de parâmetros dos terrenos;
- Nova definição de centros de comércio e serviços mais importantes a partir de critérios de facilidade de acesso por transporte público, geração de trabalhos e arrecadação de impostos;
- Definição de novos grupamentos e de critérios para ocupação das calçadas. (RIO DE JANEIRO, 2013, p. 2)

Neste trabalho é válido descrever a respeito da LUOS da cidade de Congonhas/MG, que além de separar o município em zoneamentos que seguem as necessidades e possibilidades de toda a região, cada zona possui parâmetros urbanísticos para melhor estruturação do espaço urbano: taxa de ocupação máxima, coeficiente de aproveitamento máximo, afastamentos (frontal, de fundo e laterais) mínimos e taxa de permeabilidade mínima. O Quadro I, corresponde a um quadro extraído da LUOS de Congonhas e a Zona de Uso Preferencialmente Residencial 1 (ZUR1) e seus parâmetros.

**Quadro I:** Quadro I da LUOS de Congonhas, zoneamento ZUR1.

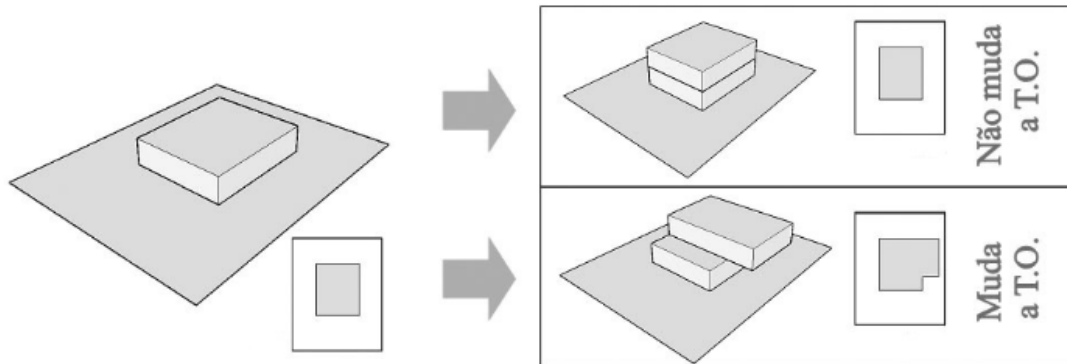
QUADRO I – ZUR 1
Taxa de ocupação máxima – 75%
Coeficiente de aproveitamento máximo – 3,0
Afastamento lateral mínimo – 1,50m ou divisa com altura máxima de 7,0m
Afastamento frontal mínimo – 1,50m ou 3,00m, conforme o bairro
Afastamento de fundo mínimo – 1,50m
Taxa de permeabilidade mínima – 15%

**Fonte:** Congonhas, 2006.

#### **2.4.1 Taxa de Ocupação Máxima**

Com o objetivo de limitar o crescimento urbano exagerado, tem-se o cálculo da taxa de ocupação, que é a porcentagem que poderá ser ocupada em cada terreno pela projeção da edificação. Para calcular este parâmetro, não se leva em conta a quantidade de pavimentos da edificação, considera-se somente o plano horizontal. Na Figura 2 é ilustrada este cálculo.

**Figura 2:** Exemplo do cálculo da taxa de ocupação.



Fonte: VivadecoraPro, 2017

#### **2.4.2 Coeficiente de Aproveitamento Máximo**

O coeficiente de aproveitamento é um valor que multiplicado pela área do lote, informa a metragem máxima permitida a ser construída em um determinado terreno. Neste cálculo considera-se a quantidade de pavimentos da edificação.

#### **2.4.3 Afastamentos**

Os afastamentos são as distâncias que devem ser respeitadas e se encontram entre a edificação e as linhas divisórias do terreno, sendo necessário em todas as arestas: frontal, lateral e fundos. Esses afastamentos são medidos seguindo uma linha perpendicular à linha divisória do lote.

O parâmetro de afastamento tem grande importância, pois resguarda o proprietário, para que a edificação vizinha não tenha uma janela na divisa do seu terreno, fato que poderia prejudicar sua privacidade. Além disso, uma edificação que respeita os afastamentos é mais arejada e iluminada, o que proporciona maior conforto aos seus moradores.

#### **2.4.4 Taxa de Permeabilidade Mínima**

A taxa de permeabilidade mínima é a relação da área do terreno com sua parte permeável que permite a infiltração de água no solo. Respeitar essa taxa é de grande importância para a cidade como um todo, uma vez que essa área permeável, em períodos chuvosos longos, é um parâmetro que além de amenizar alagamentos, proporciona melhor estética a edificação.

## **2.5 Alvará de Construção e Habite-se**

O alvará de construção é um documento emitido após a aprovação de um projeto novo por um órgão competente, confirmando que o projeto relativo à edificação apresentado está de acordo com a legislação em vigor do município. Esse documento autoriza o proprietário ou requerente a iniciar a execução da obra, sendo obrigatório em diversos casos como: construção, ampliação, demolição, reforma, movimentação de terra, construção de muros de contenção, etc.

De acordo com a Lei nº 2.116/1996, que Institui o Código de Obras do Município de Congonhas (CONGONHAS, 1996), o alvará de construção tem validade de 12 meses a partir do início da obra e pode ser renovado, por igual período, até sua finalização. Ainda segundo a mesma lei, é indispensável que o alvará esteja no local da obra para qualquer tipo de consulta e controle da fiscalização, pois caso contrário, pode-se gerar uma infração tanto para o responsável técnico, quanto para o proprietário.

Também segundo a Lei nº 2.116/1996 o Habite-se é um documento expedido pela prefeitura do município que garante que a execução da obra foi feita de forma correta, de acordo com o projeto previamente aprovado pelo órgão responsável da prefeitura (CONGONHAS, 1996). Esse documento também garante a habitabilidade sobre o uso do imóvel e o cumprimento das demais exigências das legislações municipal, estadual e federal.

O Habite-se pode ser emitido também para obras já construídas, mas neste caso, é preciso que o proprietário contrate um engenheiro civil, ou arquiteto para regularizar o imóvel através de projeto. É um documento essencial porque uma edificação sem Habite-se é menos valorizada perante o mercado. Devido à falta de documentação, a mesma não poderá ser vendida com o auxílio de financiamentos, mas, apenas através de contrato informal, uma vez que é um documento exigido por cartórios para averbar e escriturar o imóvel.

## **CAPÍTULO 3**

### **PROPOSTA PARA CONSCIENTIZAÇÃO DA POPULAÇÃO DE CONGONHAS SOBRE A LUOS**

Neste capítulo será apresentada a metodologia utilizada nesta pesquisa para se chegar à proposta de conscientização da população de Congonhas - MG sobre a Lei de Uso e Ocupação do Solo do município.

#### **3.1 Metodologia**

Para se atingir o objetivo deste trabalho de apresentar maneiras de conscientizar a população sobre o valor da lei de uso e ocupação do solo, da cidade Congonhas, e sobre a importância de manter as construções regulares através de fiscalização, foi realizada uma pesquisa classificada como qualitativa exploratória.

Para o desenvolvimento desta pesquisa foi realizada revisão bibliográfica sobre a história da urbanização através dos autores Watanabe e Silva (2013) e Moreira (2008) além de dados colhidos em pesquisas do IBGE. Em seguida foi feito um estudo sobre legislações que abrangem tanto a ocupação de solos rurais quanto solos urbanos, com foco em especial na LUOS de Congonhas.

A coleta de dados foi realizada na prefeitura de Congonhas/MG. Em meio a diversas secretarias do município, foi escolhida a Secretaria de Gestão Urbana por ter como finalidade planejar e implementar políticas de desenvolvimento urbano do Município, de forma integrada e intersetorial, visando também o pleno cumprimento das funções sociais da cidade. Essa secretaria ainda, em colaboração com as demais secretarias, e órgãos da Administração Municipal, tem como competência coordenar as atividades de implementação do Plano Diretor.

Utilizou-se como instrumento de coleta de dados entrevistas, para as quais foi elaborado um roteiro. As entrevistas foram realizadas com três profissionais da Secretaria de Gestão Urbana, sendo dois da área de fiscalização e uma engenheira civil. Os dados coletados nas entrevistas foram analisados e a partir desta análise foram discutidos os possíveis procedimentos que pudessem ser efetivos no combate às irregularidades nas obras na cidade de Congonhas - MG.



### **3.2 Leis da Cidade de Congonhas**

A princípio, foi analisada a Lei nº 2.623 que institui o Código de Posturas do Município de Congonhas. Essa lei conduz deveres básicos à prefeitura como aspectos sanitários, ambientais, higiene pública, bem-estar público e localização e funcionamento de estabelecimentos comerciais, industriais e prestadores de serviços.

Em seguida, foi estudada a Lei nº 2.624 que Dispõe Sobre Normas de Uso e Ocupação do Solo no município. Essa lei foi atualizada no ano de 2018 e tem dispositivos que complementam, sem substituir, a Lei nº 2.419/2003 que Dispõe Sobre o Perímetro das Ambiências dos Monumentos Históricos, e a Lei nº 2.457/2004 que Dispõe Sobre as Normas e Diretrizes de Uso e Ocupação do Solo nas Ambiências dos Monumentos Históricos de Congonhas.

Posteriormente, foi examinada a Lei nº 2.116/1996, que Institui o Código de Obras do Município de Congonhas. Essa Lei passou por uma alteração em 2006 e trata de regulamentar construções e procedimentos administrativos, orientando projetos e execuções de obras na cidade.

### **3.3 Metodologia de Obtenção dos Dados**

Após o estudo das leis de Congonhas, foi elaborado o roteiro de entrevistas e também algumas propostas para melhorias da cidade. A princípio marcou-se uma reunião com os fiscais da Gestão Urbana do Município, e nessa reunião manteve-se três focos: saber a opinião dos fiscais a respeito da legislação vigente de Congonhas, coletar dados a respeito da fiscalização, e debater as propostas sobre conscientização da população.

Posteriormente, foi marcada uma reunião com a engenheira civil, também da Secretaria de Gestão Urbana, responsável pela análise e aprovação de projetos na cidade, e repetiu-se a mesma linha de raciocínio do questionário utilizado com os fiscais: saber a opinião da engenheira a respeito da legislação, coletar dados sobre a aprovação de projetos e debater as propostas criadas.

Os dados foram coletados no mês de junho de 2019 e o motivo das entrevistas terem sido feitas separadamente, foi questão de logística, uma vez que apesar dos profissionais pertencerem a mesma secretaria, trabalham em setores diferentes. Com o roteiro de entrevistas elaborado, foram feitas perguntas abertas aos profissionais e

as respostas foram anotadas. Os fiscais, ao serem entrevistados em conjunto, algumas vezes tinham opiniões diferentes, mas ao decorrer da discussão chegavam em uma opinião comum. O roteiro de entrevistas encontra-se no Apêndice A.

### **3.3.1 Fiscalização**

Foram desenvolvidas perguntas a respeito do funcionamento da fiscalização de obras privadas no município de Congonhas. A preocupação inicial era saber como é feita a fiscalização e quais são as dificuldades encontradas durante o processo.

Em seguida estudou-se os dados das fiscalizações já concluídas, para obter em números o campo analisado. Esses números estarão detalhados no tópico 3.3 - Resultados e Discussão.

### **3.3.2 Projetos Novos e Regularizações**

Na Secretaria de Gestão Urbana, foram levantados dados a respeito dos projetos que passam pela análise para serem aprovados. Um dos principais quesitos avaliados foi a quantidade de projetos novos e de regularizações que são entregues na prefeitura para aprovação.

### **3.3.3 Propostas**

Seguindo a pesquisa, parte-se para outro foco, debater como poderia se desenvolver uma campanha de conscientização ideal, para a população, principalmente em relação à Lei de Uso e Ocupação, e a importância da denúncia de obras irregulares.

As propostas apresentadas aos entrevistados foram:

- Cartilha: como um importante instrumento do Plano Diretor, a cartilha seria a respeito da LUOS do município. A ideia consiste em apresentar para a população todo o trabalho que a prefeitura e alguns profissionais da área desenvolvem para construir uma cidade cada vez melhor. Seria uma cartilha de fácil acesso, que trouxesse as leis para mais perto das pessoas leigas, com uma abordagem simples contendo no máximo 10 páginas. Foi tomado como exemplo a cartilha do Plano Diretor da cidade do Rio de Janeiro, tratado no tópico 2.3, que se trata das seguintes informações: a importância de planejar e ordenar o desenvolvimento da

cidade; a padronização do zoneamento e dos conceitos de parâmetros dos terrenos; a delimitação das áreas de restrição à ocupação urbana; a definição de estratégias de proteção da paisagem; a definição de novos grupamentos e de critérios para ocupação das calçadas; a definição de centros de comércio e serviços mais importantes a partir de critérios de facilidade de acesso por transporte público; a geração de trabalhos e arrecadação de impostos.

- Incentivo da prefeitura: essa proposta tem a finalidade de reduzir as taxas cobradas por aprovações de projetos: tanto os novos, quanto as regularizações. A prefeitura faria campanhas anuais incentivando a população, sobretudo a de baixa renda, a construir a partir de projetos e também regularizar suas edificações. Para tanto, seria explicado para a população todos os benefícios de se ter um responsável técnico, o trabalho de tal profissional, seria, portanto, acessível a todos, para que sua edificação estivesse em conformidade com a lei, quebrando paradigmas de que casas projetadas são apenas para classes mais altas da sociedade.
- Parceria entre prefeitura e engenheiro: nesta proposta a prefeitura ficaria responsável em abrir um cadastro onde receberia a solicitação de pessoas, comprovadamente de baixa renda, que tem o interesse em construir imóveis ou regularizar. E a partir de uma análise criteriosa, selecionaria X habitantes para serem beneficiados, e a partir daí ofereceria o serviço para os engenheiros e a da cidade que estivessem dispostos a cobrar um valor de projeto um pouco abaixo do valor de mercado, porém justo. A princípio, a ideia de mexer no valor cobrado, pode parecer algo controverso, porém, essa medida diminuiria um dado que pode ser observado em cidades pequenas: projetistas que se passam por profissionais da área e vendem o serviço como tal e pagam para que engenheiros ou arquitetos assinem. Essa irregularidade foi observada durante a experiência como engenheira civil da autora deste trabalho, pois, em alguns momentos de sua carreira profissional recebeu algumas propostas desse cunho.

- Aplicativo: essa proposta trata-se de uma ideia para aproximar a população de um meio de denúncias. Um aplicativo seria desenvolvido com informações de fácil acesso sobre as vantagens de construir dentro da lei, e várias outras informações educativas que estimulariam a população a contratar um profissional. O aplicativo teria uma função voltada para denúncias, no qual o usuário poderia consultar o que é vigente ou não, de acordo com a LUOS de Congonhas e, além disso, poderia denunciar obras irregulares adicionando fotos e descrevendo o problema. Essas denúncias seriam diretamente repassadas para os fiscais responsáveis da prefeitura do município.

### **3.3 Resultados e discussão**

#### **3.3.1 Legislação de Congonhas/MG**

As leis foram analisadas para que fosse possível, a partir delas, colher as informações consideradas mais relevantes, para serem trabalhadas nas propostas de conscientização da população.

Da lei nº 2.116/1996, foram selecionadas as seguintes informações:

- Indicar que para toda edificação é exigido projeto arquitetônico, já o projeto estrutural é exigido quando a área for maior que 70 m<sup>2</sup> e/ou para todas as edificações com mais de um pavimento; o elétrico para obras acima de 100 m<sup>2</sup>; o hidrossanitário acima de 250 m<sup>2</sup> e outros projetos que podem ser exigidos quando aplicável, como por exemplo, projetos de contenção e de prevenção e combate contra incêndio e pânico.
- Informar que nessa lei, é possível sanar várias dúvidas a respeito de segurança na obra, sobre alinhamentos e fechamentos de terrenos, localização do terreno (objeto importante a ser estudado antes da compra de um lote). Sobre materiais, quando é exigido a instalação de elevadores e a respeito da fiscalização, infrações, embargos e interdições. (ANEXO A).

A Lei nº 2.623/2006 foi importante para compreender de como o município se posiciona em relação ao poder de polícia local, e como procura assegurar a convivência na cidade. Sobre a polícia local, entende-se de qual forma a atividade da administração limita e disciplina o direito, interesse e a liberdade em relação ao empenho público municipal. Através dessa lei pode-se observar a preocupação da prefeitura com os aspectos sanitários, ambientais e de higiene pública, que se referem aos serviços de saneamento prestados, ao controle da poluição no município, à proteção do meio ambiente, a limpeza pública, a avaliação das condições sanitárias de edificações e comércios. Também é notória a preocupação com os aspectos de localização e funcionamento de estabelecimentos comerciais, industriais, prestadores de serviços. E por fim, a lei visa zelar o bem-estar público, focando na manutenção da moralidade e ordem em estabelecimentos, na comodidade, segurança e sossego públicos, bem como orienta sobre a utilização e conservação dos logradouros do município.

O estudo da Lei nº 2.624/2006 tem como foco argumentar junto à população que os parâmetros da LUOS são muito bem definidos e totalmente possíveis de serem atendidos.

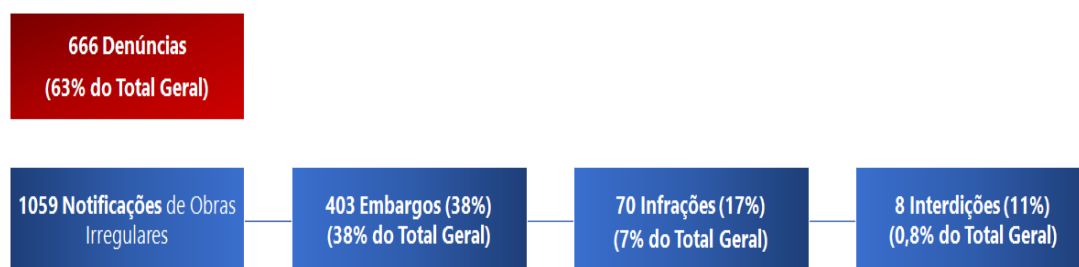
Quando questionados sobre a legislação vigente em Congonhas/MG, os fiscais disseram que no ano de 2018 houve uma melhoria na lei e em suas limitações. Foi frisada por eles a importância da lei que visa combater o crescimento desordenado na cidade e também impor limites na construção civil para que a expansão da região ocorra de forma organizada, gerando maior qualidade de vida a seus habitantes. A fiscal 2, contou que a fiscalização passou por vários órgãos públicos: a princípio era realizada pelo Instituto Nacional do Seguro Social (INSS), posteriormente pela Secretaria Municipal de Obras e por fim passou para a Secretaria Municipal de Gestão Urbana, que é atualmente o órgão avaliado como o mais competente para realizar as tarefas de aprovação de projetos e de fiscalização, já que está diretamente em contato com a legislação vigente.

### 3.3.2 Secretaria de Gestão Urbana de Congonhas

Outro ponto abordado foi a dificuldade em fiscalizar. Os fiscais disseram que o mais difícil na fiscalização é a resistência de alguns proprietários de obras irregulares, pois muitas vezes não deixam o fiscal entrar na construção para elaborar o relatório e o acervo fotográfico. Além disso, alguns proprietários se recusam a assinar a notificação - ação que comprova o recebimento da mesma - obrigando os fiscais a publicarem a irregularidade da obra no diário eletrônico da cidade.

A engenheira afirma que a existência do grande número de obras irregulares, em Congonhas, se dá, pois, as pessoas da região não foram acostumadas a procurar o profissional qualificado para realizar o projeto antes da construção. Ela acredita que esse comportamento seja uma questão cultural. Na Figura 3 é apresentado o levantamento de dados a respeito das irregularidades fiscalizadas no ano de 2018 na cidade de Congonhas/MG.

**Figura 3:** Dados sobre a fiscalização de irregularidades de Congonhas do ano de 2018.



**Fonte:** adaptado de Secretaria Municipal de Gestão Urbana do município de Congonhas/MG (2018).

Os fiscais relataram que a maior parte das denúncias são feitas pela ouvidoria ou pessoalmente no prédio da prefeitura, e que as obras irregulares são notificadas, na maior parte das vezes por falta de projeto e de acompanhamento de um responsável técnico. O Fiscal 1 não soube estimar a quantidade de construções e obras irregulares na cidade, mas estima que corresponda a mais de 50% das edificações existentes em Congonhas. Como estava proposto no questionário, foi solicitado à Engenheira, o levantamento de dados a respeito da quantidade de projetos novos e regularizações que foram feitas nos últimos anos, mas foi possível levantar apenas o número de alvarás de construção emitidos, ou seja, de projetos novos (Tabela 4).

**Tabela 4** – Resumo da relação de números de Alvará de Licença para Construção expedidos no Município de Congonhas (2005 a 2018).

<b>Alvarás</b>	
<b>Ano</b>	<b>Total</b>
2005	191
2006	348
2007	344
2008	358
2009	242
2010	450
2011	285
2012	454
2013	233
2014	243
2015	183
2016	129
2017	120
2018	186

**Fonte:** Adaptado de Secretaria Municipal de Gestão Urbana do município de Congonhas/MG, 2018.

Após a apresentação das propostas de melhoria que já foram pontuadas anteriormente, os entrevistados fizeram suas considerações.

Em relação à cartilha, o Fiscal 1 afirmou que há alguns anos atrás, a prefeitura de Congonhas disponibilizou uma cartilha com esse intuito, e que infelizmente não surtiu muito efeito, pois a população não se interessou pelo conteúdo. Então, concluiu-se que seria mais efetiva uma campanha de conscientização através de meios de comunicação. A *internet*, por exemplo, seria um ótimo veículo, disponibilizando vídeos educativos, de linguagem acessível que abordassem as vantagens de se ter um profissional responsável à frente de seu projeto e obra.

Outra ideia apresentada, no caso de obras irregulares, foi o incentivo da prefeitura em diminuir os preços das taxas cobradas nos projetos de regularização. O que deve ser uma proposta bem estruturada, já que os entrevistados disseram, em

comum acordo, que por se tratar de dinheiro público, o projeto seria um ponto mais difícil de ser aprovado pela Câmara municipal.

A proposta para desenvolver um acordo da prefeitura com os profissionais da cidade, para que fizessem os projetos de edificações a um menor custo foi muito bem recebida entre os entrevistados. A Engenheira, relatou que ideias assim são interessantes, e que imagina que alguns profissionais se colocariam a disposição de colaborar e que poderia ser um modo de intensificar a quantidade de regularizações em um curto prazo. Ela também relatou que essa ideia já havia sido cogitada na prefeitura, porém de maneira diferente, na qual os estudantes da área de construção civil desenvolveriam os projetos gratuitamente para pessoas de baixa renda. Mas a proposta ainda não teria sido elaborada.

Sobre a criação de um aplicativo de denúncias os entrevistados receberam muito bem a proposta, e concordaram com todos os benefícios que o mesmo poderia trazer para o trabalho de fiscalização já que poderiam ter acesso às fotos antes de comparecerem ao local.



## CONSIDERAÇÕES FINAIS

Este trabalho possibilitou estudar e entender legislações do Município de Congonhas/MG que abrangem diversos temas sobre o uso, ocupação e distribuição do solo, bem-estar público, bem como penalidades e infrações vigentes. Com isso verificou-se a necessidade de conscientizar a população sobre tais leis.

Para se atingir uma compreensão sobre a atual situação da cidade de Congonhas em relação a projetos e obras, foi elaborado um questionário no qual foi abordado a visão dos profissionais da prefeitura do município a respeito da legislação, o levantamento de dados na Secretaria de Gestão Urbana e também foram apresentadas propostas para serem discutidas com esses profissionais com o intuito de conscientizar a população sobre a importância de uma cidade bem organizada.

Após a realização das entrevistas foi possível estudar mais a respeito da atual situação da cidade, mas principalmente discutir melhorias na área da construção civil, visando a qualidade de vida da população.

A primeira proposta apresentada foi a Cartilha de Conscientização, na qual os profissionais relataram que já havia sido feita e não apresentara o retorno esperado, surgindo assim, a ideia de utilização da *internet*, para publicação de vídeos educativos sobre o tema.

Outra questão debatida foi sobre o incentivo da prefeitura em apresentar taxas menores para a regularização de obras já existentes, porém relataram que por se tratar de dinheiro público, seria um ponto mais complicado para ser aprovado na Câmara Municipal. Por outro lado, os profissionais da Secretaria de Gestão Urbana, receberam muito bem outra ideia de incentivo: a de parcerias entre arquitetos e engenheiros civis com a prefeitura, que intensificariam a quantidade de regularizações de obras, além de beneficiar pessoas de baixa renda.

Sobre a criação de um aplicativo de denúncias para o município, os Fiscais e a Engenheira da Prefeitura de Congonhas, concordaram que seria uma boa ideia que além de conscientizar a população sobre a legislação vigente, também otimizaria o trabalho da fiscalização.

Perante as leis do município e contando com o grande facilitador referente ao apoio dos profissionais da prefeitura, é possível propor pesquisas futuras que visem

outros métodos de conscientização e de melhoria do bem-estar público da cidade de Congonhas/MG.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ABRANTES, Beatriz. **Problemas urbanos: entenda os principais problemas da urbanização!** 2018. Disponível em:

<<https://www.stoodi.com.br/blog/2018/08/17/problemas-urbanos/>>. Acesso em: 09 jul. 2018.

ANDRADE, Nilton de Aquino. *et al.* **Planejamento governamental para municípios:** plano plurianual, lei de diretrizes orçamentárias e lei orçamentária anual. São Paulo: Atlas, 2005.

BRASIL. Casa Civil. **Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.** Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Brasília, DF: DOU, 1979. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l6766.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm). Acesso em: 21 maio 2019.

BRASIL. Ministério das Cidades. **Plano diretor participativo: guia para elaboração pelos municípios e cidadãos.** Brasília, DF, 2004.

CONGONHAS. Prefeitura Municipal. **Decreto nº 5.460, de 28 de dezembro de 2006.** Regulamenta o art. 37 da Lei nº. 2.624 de 21 de junho de 2006 – Uso e Ocupação do Solo e regula a realização de terraplenagem no Município de Congonhas, como também o art. 8º da Lei nº 2.623, de 21 de junho de 2006. Congonhas: Diário Oficial do Município, 2006.

CONGONHAS. Prefeitura Municipal. **Lei nº 2.116/1996.** Institui o código de obras do município de Congonhas. Congonhas: Diário Oficial do Município, 1996.

CONGONHAS. Prefeitura Municipal. **Lei nº 2.623/2006.** Institui o código de posturas do município de Congonhas. Congonhas: Diário Oficial do Município, 2006.

CONGONHAS. Prefeitura Municipal. **Lei nº 3.252, de 21 de junho de 2006.** Dispõe sobre normas de uso e ocupação do solo no município de Congonhas. Congonhas: Diário Oficial do Município, 2006.

CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DO MATO GROSSO. **Lei de uso e ocupação do solo: Você sabe o que é e para que serve?.** Cuiabá, MT, 2 fev. 2016. Disponível em: <https://www.crea-mt.org.br/portal/lei-de-uso-e-ocupacao-do-solo-voce-sabe-o-que-e-e-para-que-serve/>. Acesso em: 10 abr. 2019.

EQUIPE ARQUIDICAS. **O que é Permeabilidade?.** 2017. Disponível em: <<https://www.arquidicas.com.br/o-que-e-permeabilidade/>> Acesso em: 9 abr. 2019.

MENDONÇA, Cláudio. **População brasileira:** Crescimento, fecundidade e outros dados demográficos. [S. l.]. Disponível em: <https://educacao.uol.com.br/disciplinas/geografia/populacao-brasileira-crescimento-fecundidade-e-outros-dados-demograficos.htm>. Acesso em: 10 abr. 2019.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Pesquisa Nacional de Saneamento Básico**. Rio de Janeiro: IBGE, 2008. 219 p. Disponível em: <<https://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/livros/liv45351.pdf>>. Acesso em: 03 jul. 2019.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Síntese de Indicadores Sociais**: Uma análise das condições de vida da população brasileira. Rio de Janeiro: IBGE, 2016. 146 p. Disponível em: <<https://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/livros/liv98965.pdf>>. Acesso em: 09 abr. 2019.

RIO DE JANEIRO. Secretaria Municipal de Urbanismo. **Instrumentos do plano diretor**. Rio de Janeiro, RJ, 2013.

SANTOS, M. **A urbanização Brasileira**. São Paulo: Edusp, 2005.

MOREIRA, J. C.; SENE, E. **Urbanização: dinâmica recente**. In: \_\_\_\_\_. Geografia. São Paulo: Scipione, 2008. p.28-50.

REZENDE, Denis Alcides; ULTRAMARI, Clovis. Plano diretor e planejamento estratégico municipal: introdução teórico-conceitual. **Revista da Administração Pública**. [online], v.41, n.2, p.255-271, 2007. Disponível em: [http://www.scielo.br/scielo.php?pid=S0034-76122007000200005&script=sci\\_abstract&tlng=pt](http://www.scielo.br/scielo.php?pid=S0034-76122007000200005&script=sci_abstract&tlng=pt). Acesso em: 15 jul. 2019.

The WHOQOL Group 1995. **The World Health Organization quality of life assessment (WHOQOL)**: position paper from the World Health Organization. *Social Science and Medicine* 10:1403-1409. Disponível em: <[https://www.who.int/mental\\_health/publications/whoqol/en/](https://www.who.int/mental_health/publications/whoqol/en/)>. Acesso em: 03 jul. 2019.

VIEIRA, Fábio. **Saída para feriado prolongado deixa o trânsito acima da média em São Paulo**. 2017. Disponível em: <<https://www1.folha.uol.com.br/cotidiano/2017/06/1893084-saida-para-feriado-prolongado-deixa-o-transito-acima-da-media-em-sao-paulo.shtml>>. Acesso em: 30 jun. 2019.

VIVADECORAPRO. **Como calcular taxa de ocupação e coeficiente de aproveitamento: realize seus projetos dentro das normas**. 2017. Disponível em: <https://www.vivadecora.com.br/pro/curiosidades/taxa-de-ocupacao/>. Acesso em: 15 jul. 2019.

WATANABE, Carmen Ballão; SILVA, Cesar A. da. **Plano Diretor**. Curitiba - PR: [s. n.], 2013. *E-book*. Disponível em: <[http://ead.ifap.edu.br/netsys/public/livros/Livros%20Curso%20Servi%C3%A7os%20P%C3%ABlicos/M%3%B3dulo%20IV/Plano%20Diretor/Livro\\_Plano%20diretor.pdf](http://ead.ifap.edu.br/netsys/public/livros/Livros%20Curso%20Servi%C3%A7os%20P%C3%ABlicos/M%3%B3dulo%20IV/Plano%20Diretor/Livro_Plano%20diretor.pdf)>. Acesso em: 24 abr. 2019.

## **APÊNDICE A – Questionário Direcionado Aos Profissionais Da Prefeitura De Congonhas/MG**

- 1 – O que você acha da atual Lei de Uso e Ocupação do Solo de Congonhas? Qual a sua importância?
- 2 – Quais as maiores dificuldades em fiscalizar?
- 3 – Atualmente existem muitas denúncias de obras irregulares na cidade de Congonhas? São anônimas? Como são feitas?
- 4 – Em média, quantas obras irregulares (finalizadas ou não) existem em Congonhas?
- 5 – Em média, quantos projetos são aprovados por ano na cidade de Congonhas? Projetos novos e regularizações.
- 6 – O que você acha a respeito da criação de uma cartilha de conscientização da população sobre as legislações de uso e ocupação do solo do município?
- 7 – A redução de taxas de aprovação de projetos, seria uma forma de incentivar a população a construir dentro da lei?
- 8 – Você acha que seria interessante a criação de campanhas de parcerias entre engenheiros civis e arquitetos com a prefeitura de Congonhas? Com o principal foco de beneficiar pessoas de baixa renda que têm menos acesso a esses serviços?
- 9 – A criação de um aplicativo de denúncias e informações sobre construção de obras novas e regularizações, seria algo interessante para a fiscalização?

## ANEXOS

### ANEXO A – Detalhamento das infrações e penalidades:

Item	Detalhamento da Infração	Detalhamento da Penalidade	Prazo atendimento notificação (dias)	Infrator (es)	Embargo	Interdição	Multa		Demolição
	Descrição	Artigo					Grau	Cassação da licença	
1	Ausência de tratamento das estruturas, comprometendo a paisagem urbana.	Art. 92	30	Proprietário	--	--	L	--	--
2	Ausência de cópia do projeto aprovado e da cópia do alvará de construção no local da obra	Art. 35	7	RT e Proprietário	--	--	L	--	--
3	Retirar lacre, fita, faixa ou adesivo fixado pelos Fiscais de Obras e Posturas	Art. 40	-	Proprietário	--	--	L GR	--	--
4	Executar coberturas de modo a despejar águas em terrenos vizinhos ou logradouros públicos.	Art. 62 Art. 72	30	Proprietário	--	--	M	--	Sim
5	Ocupar, habitar ou utilizar edificação residencial sem Certidão de Baixa de Construção.	Art. 42	180	Proprietário	--	--	M L	--	--

6	Ocupar ou utilizar edificação não residencial sem Certidão de Baixa de Construção.	Art. 42	180	Proprietário	--	--	M	--	--
7	Executar obra em desacordo com o projeto aprovado e também com as legislações e normas vigentes.	Art. 190 item V e Art. 193 item IV	30	Proprietário	Imediato	--	M GR	--	--
8	Executar muro de divisa sem a nota de alinhamento.	Art. 51	15	Proprietário	Imediato	Sim	M	--	Sim
9	Executar obra não licenciada.	Art. 30 e Art. 190 item I e IV	30	Proprietário	Imediato	Sim	G	--	Sim
10	Executar demolição não licenciada pela prefeitura.	Art. 181 Art. 182 e Art. 184	30	Proprietário	Imediato	Sim	G	--	--
11	Impedir a vistoria e fiscalização da obra.	Art. 38, Art. 39, Art. 40 e Art. 41	--	Proprietário	--	Sim	G	--	--
12	Não adotar medidas de segurança.	Art. 45, Art. 46, Art. 47, Art. 48, Art. 49, Art. 50, Art. 184, Art. 190 item VII e Art. 193 item V	1 a 7	RT e Proprietário	Imediato	Sim	GR	Sim	--
13	Obra ou edificação em situação de risco, com perigo para o público ou trabalhador.	Art. 185 e Art. 191 item II	--	RT e Proprietário	Imediato	Sim	GR	Sim	Sim

14	Desrespeitar auto do embargo ou auto de interdição.	Art. 190	--	RT e Proprietário	--	Sim	GR	Sim	Sim
15	Executar obra em desacordo com o projeto aprovado, legislações e normas vigentes.	Art. 44, Art. 192 item II e Art. 193 item IV	30	Proprietário	--	Sim	GR	Sim	Sim
16	Executar obra invadindo área pública	Art. 66 parágrafo único	30	RT e Proprietário	Imediato	Sim	GR	Sim	Sim
17	Executar obra sem o acompanhamento do responsável técnico pela execução	Art. 11	30	Proprietário	Imediato	sim	GR	--	--
18	Ausência de fechamento do lote no alinhamento com logradouros públicos	Art. 55 Art. 58 Art. 189	180	Proprietário	Imediato	--	M	--	--
19	Ausência de passeio em logradouro pavimentado	Art. 56	90	Proprietário	Imediato		M	--	--

Notas:

Grau da multa: L:Leve; M:Média; G:Grave; GR:Gravíssima; RT: Responsável Técnico

A multa será fixada seguindo os seguintes valores base:

I – infração leve: 125 UPMC

II – infração média: 250 UPMC

III – infração grave: 495 UPMC

IV – infração gravíssima: 995 UPMC