



Universidade de Brasília

Faculdade de Economia, Administração, Contabilidade e Gestão de Políticas
Públicas

Departamento de Administração

Curso de Especialização (*Lato Sensu*) em Gestão Pública Municipal

MONIQUE AMARAL COELHO

**GESTÃO PÚBLICA MUNICIPAL: adoção de medidas que
impliquem na existência de cidades mais bem planejadas**

Brasília – DF

MAIO/2019

MONIQUE AMARAL COELHO

GESTÃO PÚBLICA MUNICIPAL: adoção de medidas que impliquem na existência de cidades mais bem planejadas

Monografia apresentada ao Departamento de Administração como requisito parcial à obtenção do certificado de especialista (*lato sensu*) em Gestão Pública Municipal.

Professora Orientadora: MSc. Fernanda Jaqueline Lopes

Brasília – DF
MAIO/2019

Coelho, Monique Amaral.

GESTÃO PÚBLICA MUNICIPAL: adoção de medidas que impliquem na existência de cidades mais bem planejadas / Monique Amaral Coelho. – Brasília, 2019.

34 f. : il.

Trabalho de Conclusão de Curso (Pós-Graduação) – Especialização em Gestão Pública Municipal – Polo Bunitis: Universidade de Brasília.

Orientador: Prof. Msc. Fernanda Jaqueline Lopes.

1. Estatuto da Cidade. 2. Plano Diretor. 3. Cidade Planejada.

Universidade de Brasília – UnB

Reitora:

Prof^a. Dr^a. Márcia Abrahão Moura

Vice-Reitor:

Prof. Dr. Enrique Huelva

Decana de Pós-Graduação:

Prof^a. Dr^a. Helena Eri Shimizu

**Diretor da Faculdade de Economia, Administração, Contabilidade e
Gestão Pública:**

Prof. Dr. Eduardo Tadeu Vieira

Chefe do Departamento de Administração:

Prof. Dr. José Márcio Carvalho

Coordenadora do curso de Especialização em Gestão Pública Municipal

Prof^a. Dr^a. Fátima de Souza Freire

MONIQUE AMARAL COELHO

GESTÃO PÚBLICA MUNICIPAL: adoção de medidas que impliquem na existência de cidades mais bem planejadas.

A Comissão Examinadora, abaixo identificada, aprova o Trabalho de Conclusão do Curso de especialização em Gestão Pública Municipal da Universidade de Brasília do (a) aluno (a)

Monique Amaral Coelho

MSc. Fernanda Jaqueline Lopes
Professora-Orientadora

Esp. Nilton Oliveira da Silva
Professor-Examinador

Titulação, nome completo
Professor-Examinador

Brasília, 28 de maio de 2019.

Dedico esse trabalho a todas as pessoas que de forma direta ou indireta colaboraram para a conclusão da Pós-graduação em Gestão Pública Municipal, especialmente ao meu Esposo pela paciência e companheirismo.

AGRADECIMENTOS

Agradeço a Deus por ter me dado saúde e força para superar às dificuldades. A esta universidade, seu corpo docente, direção e administração que oportunizaram a finalização desse curso de grande aprendizado. A professora MSc. Fernanda Jaqueline Lopes, pela orientação, apoio e confiança. Aos meus colegas pelo incentivo e ajuda.

RESUMO

O objetivo deste trabalho foi realizar um estudo a respeito do Plano Diretor da cidade de Unaí-MG associado a medidas adotadas pela Prefeitura que visaram a organização urbana do município. Deste modo, a situação problemática do presente trabalho se fundamenta nas consequências que passam a existir quando há omissão por parte do Poder Público Municipal em situações que, de certa forma, exigem a adoção de medidas por parte do Poder Público a fim de evitar problemas de urbanização acelerado, como ocorreu na cidade de Unaí-MG. Após análise das disposições legais contidas no Estatuto da Cidade e no Plano Diretor do município de Unaí-MG e, ainda, analisando o Decreto editado e publicado pelo Poder Público Municipal dessa cidade, que visou a adoção de medidas que impediram a continuidade de negociação de loteamentos que estavam em desacordo com as regras de construção do município, pode-se afirmar que acertadamente o Poder Público Municipal em questão conseguiu evitar maiores transtornos aos compradores de boa-fé e resguardou o uso organizado da propriedade urbana, que com isso cumpriu a sua função social. O trabalho foi desenvolvido utilizando pesquisas bibliográficas, textos de leis e material colhido na rede mundial de computadores sobre o tema e análise de documentos.

Palavras-chave: Estatuto da Cidade. Plano Diretor. Cidade Planejada.

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	11
1.1	Contextualização.....	13
1.2	Formulação do problema	13
1.3	Objetivo Geral	14
1.4	Objetivos Específicos.....	14
1.5	Justificativa	14
2	REFERENCIAL TEÓRICO	15
2.1	A Urbanização e Seus Problemas.....	15
2.2	A Constituição da República Federativa do Brasil de 1988.....	13
2.3	Das Disposições da Lei nº. 10.257 de 2001.....	14
2.3.1	Do Plano Diretor.....	16
2.4	Sobre o Município de Unaí-MG.....	19
2.5	Decreto de nº. 4.484/2017 e a Adoção de Medidas pelo Gestor Público.....	20
3	MÉTODOS E TÉCNICAS DE PESQUISA	26
3.1	Tipologia e descrição geral dos métodos de pesquisa	26
3.2	População e amostra ou Participantes da pesquisa.....	27
3.3	Procedimentos de coleta e de análise de dados.....	27
3.4	Do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano da Cidade de Unaí-MG...	24
4	RESULTADOS E DISCUSSÃO	32
5	CONCLUSÃO E RECOMENDAÇÕES	33
	REFERÊNCIA	34

1 INTRODUÇÃO

Segundo Gobbi (2014), até o ano de 1950 o Brasil era um país onde a maioria de sua população vivia na zona rural, já que as principais atividades econômicas estavam associadas à exportação de produtos agrícolas. Porém, a partir do processo de industrialização, ocorrido no Século XX, aumentou-se o deslocamento de pessoas da zona rural para a zona urbana. Assim, pode-se afirmar que com o processo de industrialização promovido por Getúlio Vargas e Juscelino Kubitschek, se formou um mercado interno integrado que atraiu milhares de pessoas para o Sudeste do país, região que possuía a maior infraestrutura e, conseqüentemente, a que concentrava o maior número de indústrias.

De acordo com o texto “Urbanização Brasileira”, disponível na rede mundial de computadores, “a partir de 1970, mais da metade dos brasileiros já se encontrava em áreas urbanas, cuja oferta de emprego e de serviços, como saúde, educação e transporte, eram maiores. Em 60 anos, a população rural aumentou cerca de 12%, enquanto que a população urbana passou de 13 milhões de habitantes para 138 milhões, um aumento de mais de 1.000% (GOBBI, 2014).”

Com esse processo de transformação foram surgindo diferenciadas urbanizações em cada região do país, tudo de acordo com as ofertas de emprego, saúde e educação de cada região.

Ocorre que o rápido e desordenado processo de urbanização acarreta problemas de falta de planejamento urbano e de uma política econômica menos concentradora, tendo como conseqüência a existência de favelas, poluição, enchentes, dentre outros problemas.

Com a necessidade de regulamentar o uso da propriedade urbana resguardando o interesse público, a Constituição Federal de 1988 introduziu o “Capítulo II” tratando sobre a “Política Urbana”, nos seus artigos 182 e 183. Esse capítulo foi regulamentado pela Lei nº. 10.257 de 10 de julho do ano de 2001, denominada como “Estatuto da Cidade”.

O Estatuto da Cidade (Parágrafo único, do artigo 1º, da Lei nº. 10.257/01) “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.” (BRASIL, 2001, p. 01)

O Plano Diretor é definido como um instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana e, nas palavras de PINHEIRO (2010, p. 09), a finalidade é para que “seja construída nas cidades uma nova ética na qual o pensar e o interesse coletivo se sobreponham ao interesse privado, individual ou de grupos”. Foi instituído como obrigatório nas cidades com mais de 20 mil habitantes, sendo então facultativo nas demais cidades (§1º do art. 182 da CF/88). O Brasil é um país de grande extensão territorial, marcado por ter uma ampla diversidade natural e cultural. Em se tratando de sua extensão territorial, possui uma área total de 8.514.876 km², ou seja, a quinta maior do planeta, atrás somente da Rússia, Canadá, Estados Unidos e China. Assim, o Brasil é um país tido como continental e, apesar de ser visto como vantajoso, pois não possui desertos, cordilheiras ou geleiras, o que impede que seja plenamente ocupado (conhecido como áreas anecúmenas), essa característica pode ser vista também como desvantajosa, uma vez que aumentam as dificuldades existentes para integração dos povos e até mesmo atendimento às necessidades dos povos localizados mais distantes.

Em se tratando ainda de suas desvantagens, tem-se que o Brasil não é um país com desastres climáticos, como se é visto em outros países. Porém, sua população sofre com desastres naturais, advindos de inundações e deslizamentos de terra.

Esses desastres naturais apesar de ocorrerem em todo o território nacional, são mais recorrentes nas grandes metrópoles das Regiões Sudeste e Nordeste, principalmente na região serrana da cidade do Rio de Janeiro, e em Recife, onde a ocupação desordenada e sem planejamento são as principais responsáveis por grandes prejuízos econômicos e com vítimas fatais.

Com o mal planejamento de áreas ocupadas, a população que nela reside não sofre apenas com desastres naturais, mas também com o alto índice de violência, desemprego, problemas estruturais das cidades, como, por exemplo, engarrafamento, degradação ambiental, dentre outros.

Pode-se afirmar que uma das responsáveis de forma direta a promover ações que podem evitar problemas de urbanização mal planejada é a Administração Pública Municipal com a ajuda da sociedade, do Ministério Público, dos Conselhos definidos em cada Plano Diretor, buscando todos um melhor planejamento, melhores construções, menos degradação ambiental, mais emprego e mais qualidade de vida à população que em cada cidade reside, diminuindo significativamente os desastres

que a todo ano fazem inúmeras vítimas e deixam milhares de pessoas sem moradia e com uma dificuldade tida como de grande proporção para retomar suas vidas.

Dessa forma, o trabalho trará informações de modelo de ações adotadas pela Prefeitura Municipal da cidade de Unaí-MG que buscou adequar construções e loteamentos, recentemente.

Diante das pesquisas realizadas no decorrer do presente trabalho, este estudo terá como objetivo primordial realizar um estudo de caso a respeito do Plano Diretor da cidade de Unaí-MG associado a medidas adotadas pela Prefeitura que visaram a organização urbana do município

1.1 Contextualização

O processo de urbanização acelerado e mal planejado no Brasil acarretou problemas de origens sociais e econômicos, os quais precisam de políticas públicas a serem desenvolvidas para ao menos minimizar os efeitos da desigualdade social, desemprego, violência, má qualidade de vida etc.

Com isso, o Estatuto da Cidade buscando regulamentar os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, trouxe inúmeros mecanismos para auxiliar no controle do desenvolvimento urbano e no uso da propriedade urbana. Dentre esses mecanismos temos o Plano Diretor que auxilia os municípios na organização do espaço urbano.

Portanto, a pesquisa aborda o tema acima relatado, dando maior ênfase às medidas adotadas pela Prefeitura de Unaí-MG que visaram a organização urbana do município.

1.2 Formulação do problema

A situação problemática do presente trabalho consiste nas consequências oriundas de quando há omissão por parte do Poder Público Municipal em situações que, de certa forma, exigem a adoção de medidas por parte do Poder Público a fim de evitar problemas de urbanização acelerado, como ocorreu na cidade de Unaí-MG. Assim, eis que surge a seguinte pergunta:

- Quais as medidas que podem ser tomadas pelo Poder Público Municipal com base no Plano Diretor?

1.3 Objetivo Geral

O presente estudo tem um maior enfoque em realizar um estudo a respeito do Plano Diretor da cidade de Unaí-MG associado a medidas adotadas pela Prefeitura que visaram a organização urbana do município.

1.4 Objetivos Específicos

Os objetivos específicos desse trabalho são:

- Citar textos existentes nas leis brasileiras, cujos conteúdos sejam pela existência de cidades mais bem planejadas, desenvolvidas, justas, democráticas e sustentáveis;
- Trazer a realidade dos loteamentos que foram suspensos após decisão do Prefeito Municipal de Unaí-MG.

1.5 Justificativa

Esse estudo pretende contribuir para que outros municípios também tomem medidas que impliquem na regularização de construções particulares e autorização “consciente” de loteamentos, a exemplo do que ocorreu na cidade de Unaí-MG.

Ainda, de forma não menos importante, o trabalho visa contribuir para pesquisas na área da responsabilização do poder público, que ocorre quando o gestor não é eficiente e não adota medidas que busquem o interesse coletivo sobre o interesse particular.

O trabalho então se justifica na necessidade de um estudo sobre as ações que podem ser promovidas pelos poderes públicos municipais que visem garantir um melhor planejamento urbano e com isso uma melhor qualidade de vida a sua respectiva população, com um meio ambiente equilibrado, mais emprego, menos riscos à saúde e à vida.

2 REFERENCIAL TEÓRICO

2.1 A Urbanização e seus Problemas

O processo de urbanização no Brasil foi acelerado e desordenado, tendo em vista que até o ano de 1950 a maioria de sua população vivia na zona rural, pois era onde estavam concentradas suas atividades econômicas. As principais atividades econômicas eram associadas à exportação de produtos agrícolas.

No entanto, segundo Gobbi (2014) durante o governo de Getúlio Vargas e Juscelino Kubitschek houve um processo de industrialização no Brasil, aumentando o deslocamento de pessoas da zona rural para a zona urbana em busca de emprego e de uma melhor condição de vida.

Esse processo de industrialização promovido por Getúlio Vargas e Juscelino Kubitschek formou um mercado interno integrado que atraiu milhares de pessoas para o Sudeste do país, região que possuía a maior infraestrutura e, conseqüentemente, a que concentrava o maior número de indústrias.

No ano de 1970 mais da metade dos brasileiros já se encontravam morando em áreas urbanas, onde haviam maiores ofertas de emprego, saúde, educação, moradia, etc.

Segundo Gobbi (2014) passados 60 anos, a população rural aumentou cerca de 12%, enquanto que a população urbana passou de 13 milhões de habitantes para 138 milhões, um aumento de mais de 1.000% (mil por cento).

É importante frisar que esse intenso processo migratório da zona rural para a zona urbana, foi consequência, por um lado, como já dito, da expansão da industrialização nas cidades, que atraiu um grande número de pessoas do campo em busca de trabalho e moradia. E, por outro lado, a mecanização do campo que provocou a modernização da agricultura com o aumento da produtividade e diminuição da mão de obra, aliada a ausência de políticas públicas voltadas ao campo.

Ocorre que esse crescimento sem planejamento ameaçou o desenvolvimento sustentável do espaço urbano, pois as políticas desenvolvidas por si só não asseguraram a distribuição equitativa dos benefícios da vida urbana, acarretando problemas da falta de planejamento, como a existência de favelas, poluição, enchentes, dentre outros problemas.

Por isso o crescimento de forma desorganizada ajuda a desvendar a dinâmica socioespacial das cidades na atualidade, especialmente no Brasil, como é o caso.

Segundo Gobbi (2014) dentre os problemas mais recorrentes desse processo de urbanização acelerado ocorrido no Brasil temos as ocupações irregulares nas principais capitais brasileiras, como Rio de Janeiro e São Paulo que são as áreas de maior oferta de emprego do país. Assim sendo, essas ocupações irregulares associadas a falta de uma política habitacional acabou contribuindo para o aumento acelerado das favelas no Brasil. O grande número de pessoas em busca de emprego, mas a falta de emprego era notável, uma vez que não havia oportunidades de emprego o bastante para o grande fluxo populacional que havia se deslocado em um curto espaço de tempo, aumentou a violência urbana, aumentando o número roubos e furtos. Por outro lado, a poluição também já era um fator presente, pois a grande quantidade de indústrias, automóveis e de habitantes impactou o aumento das emissões de gases poluentes, assim como com a contaminação dos lençóis freáticos e rios dos principais centros urbanos. Outro problema recorrente são as enchentes que devido a impermeabilização do solo pelo asfaltamento e edificações, associado ao desmatamento e ao lixo industrial e residencial, fazem com que os problemas das enchentes seja algo comum nas grandes cidades brasileiras. Um outro problema recorrente e que se torna o principal para a presente pesquisa são os loteamentos irregulares e populares, como são conhecidos. Esses se desenvolvem em áreas periféricas, sendo que a população que os habitam são consideradas de baixa renda, os lotes possuem preços acessíveis e longos prazos para o pagamento. O maior problema desse tipo de habitação é que quase sempre os loteamentos são clandestinos.

Deste modo, a urbanização acelerada e sem planejamento provocou a existência de problemas que podem ser observados até o momento atual, difíceis de reparação, até mesmo por falta de políticas públicas intensificadas para amenizar as consequências desses problemas.

Com a necessidade de se regulamentar e buscar a ordem social, a Constituição Federal de 1988 trouxe a criação da obrigatoriedade do Estatuto da Cidade, buscando, com isso, cidades mais planejadas e uma melhor qualidade de vida das pessoas, tema que será abordado no próximo tópico.

2.2 A Constituição da República Federativa do Brasil de 1988

A Constituição Federal, em seus artigos 182 e 183, ao incluir e mencionar pela primeira vez um capítulo específico sobre política urbana, estabeleceu como competência do poder público municipal a responsabilidade pela execução da política de desenvolvimento urbano, podendo contar, para tanto, com a cooperação das associações representativas no desenvolvimento de ações de promoção do planejamento municipal (artigo 29, inciso X) e, ao mesmo tempo, articulando-se às ações promovidas pelo governo federal.

Os artigos acima colacionados então trouxeram a obrigatoriedade da criação de Plano Diretor para as cidades com mais de 20 mil habitantes e o constituíram como sendo um instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana.

O Plano Diretor deve ser aprovado pela Câmara Municipal de cada município brasileiro com mais de vinte mil habitantes, sendo então facultativo para os demais municípios.

Essa forma de intervenção do poder público na propriedade privada se consolidou e teve por objetivo buscar cidades mais planejadas, buscando uma melhor qualidade de vida para as pessoas que as habitam.

Com o intuito de regulamentar o Capítulo II da Constituição Federal foi sancionada a Lei nº. 10.257 de 10 de julho de 2001, a qual será abordada em tópico próprio.

2.3 Das Disposições da Lei nº. 10.257 de 2001

A Lei nº. 10.257 de 10 de julho de 2001, denominada Estatuto da Cidade, regulamentou os artigos 182 e 183 da CF/88 e buscou criar uma série de instrumentos para que cada município brasileiro pudesse buscar seu desenvolvimento urbano de forma a melhorar a qualidade de vida da sua população.

Quanto à estrutura da referida lei, pode-se afirmar que a mesma possui cinco capítulos, quais sejam: I- Diretrizes Gerais (artigos 1º a 3º), II- Dos Instrumentos da Política Urbana (artigos 4º a 38), III- Do Plano Diretor (artigos 39 a 42), IV- Da Gestão Democrática da Cidade (artigos 43 a 45) e V- Disposições Gerais (artigos 46 a 58).

O Parágrafo único do artigo 1º do Estatuto da Cidade estabelece a existências de “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”.

Já o artigo 2º do Estatuto da Cidade enumera várias diretrizes que devem ser respeitadas na execução da política urbana, ordenando o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade.

Em contrapartida, o artigo 4º traz uma relação de instrumentos que podem ser utilizados para alcançar o objetivo da lei, não proibindo o uso de outros não especificados pela lei, vejamos:

- Art. 4º Para os fins desta Lei, serão utilizados, entre outros instrumentos:
- I – planos nacionais, regionais e estaduais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social;
 - II – planejamento das regiões metropolitanas, aglomerações urbanas e microrregiões;
 - III – planejamento municipal, em especial:
 - a) plano diretor;
 - b) disciplina do parcelamento, do uso e da ocupação do solo;
 - c) zoneamento ambiental;
 - d) plano plurianual;
 - e) diretrizes orçamentárias e orçamento anual;
 - f) gestão orçamentária participativa;
 - g) planos, programas e projetos setoriais;
 - h) planos de desenvolvimento econômico e social;
 - IV – institutos tributários e financeiros:
 - a) imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana - IPTU;
 - b) contribuição de melhoria;
 - c) incentivos e benefícios fiscais e financeiros;
 - V – institutos jurídicos e políticos:
 - a) desapropriação;
 - b) servidão administrativa;
 - c) limitações administrativas;
 - d) tombamento de imóveis ou de mobiliário urbano;
 - e) instituição de unidades de conservação;
 - f) instituição de zonas especiais de interesse social;
 - g) concessão de direito real de uso;
 - h) concessão de uso especial para fins de moradia;
 - i) parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
 - j) usucapião especial de imóvel urbano;
 - l) direito de superfície;
 - m) direito de preempção;
 - n) outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso;
 - o) transferência do direito de construir;
 - p) operações urbanas consorciadas;
 - q) regularização fundiária;
 - r) assistência técnica e jurídica gratuita para as comunidades e grupos sociais menos favorecidos;
 - s) referendo popular e plebiscito;
 - t) demarcação urbanística para fins de regularização fundiária;
 - u) legitimação de posse.
 - VI – estudo prévio de impacto ambiental (EIA) e estudo prévio de impacto de vizinhança (EIV).

Dentre as ferramentas trazidas pelo Estatuto da Cidade como forma de melhorar o desenvolvimento urbano o Plano Diretor irá ser abordado de forma mais ampla.

2.3.1 Do Plano Diretor

Conforme já dito anteriormente, o Estatuto da Cidade criou uma série de instrumentos que possibilitam que as cidades possam buscar seu desenvolvimento urbano, sendo o principal deles o plano diretor, que se encontra regulado pelos artigos 39 a 42-B da Lei nº. 10.257/01.

De acordo com o artigo 39 do Estatuto da Cidade a propriedade urbana somente cumpre sua função social quando “atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas”.

O plano diretor, aprovado por lei municipal, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana e a lei que o aprovar deve, obrigatoriamente, ser revista a cada dez anos.

Quanto ao processo de elaboração do plano diretor e na fiscalização de sua implementação, os Poderes Legislativo e Executivo municipais garantirão a promoção de audiências públicas e debates com a participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade; a publicidade quanto aos documentos e informações produzidos; o acesso de qualquer interessado aos documentos e informações produzidos.

O artigo 41 do Estatuto da Cidade prevê a obrigatoriedade da existência do plano diretor, conforme segue:

Art. 41. O plano diretor é obrigatório para cidades:

- 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.

Quanto ao conteúdo do plano diretor, o artigo 42 determina que:

Art. 42. O plano diretor deverá conter no mínimo:

- I – a delimitação das áreas urbanas onde poderá ser aplicado o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, considerando a

existência de infra-estrutura e de demanda para utilização, na forma do art. 5º desta Lei;
II – disposições requeridas pelos arts. 25, 28, 29, 32 e 35 desta Lei;
III – sistema de acompanhamento e controle.

Contudo, o Estatuto da Cidade não foi omissivo quanto aos municípios incluídos no cadastro nacional de municípios com áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos. O artigo 42-A por sua vez estabeleceu o seguinte:

Art. 42-A. Além do conteúdo previsto no art. 42, o plano diretor dos Municípios incluídos no cadastro nacional de municípios com áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos deverá conter:

- I - parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo, de modo a promover a diversidade de usos e a contribuir para a geração de emprego e renda;
- II - mapeamento contendo as áreas suscetíveis à ocorrência de deslizamentos de grande impacto, inundações bruscas ou processos geológicos ou hidrológicos correlatos;
- III - planejamento de ações de intervenção preventiva e realocação de população de áreas de risco de desastre;
- IV - medidas de drenagem urbana necessárias à prevenção e à mitigação de impactos de desastres; e
- V - diretrizes para a regularização fundiária de assentamentos urbanos irregulares, se houver, observadas a Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009, e demais normas federais e estaduais pertinentes, e previsão de áreas para habitação de interesse social por meio da demarcação de zonas especiais de interesse social e de outros instrumentos de política urbana, onde o uso habitacional for permitido.
- VI - identificação e diretrizes para a preservação e ocupação das áreas verdes municipais, quando for o caso, com vistas à redução da impermeabilização das cidades.

Há de ser observado a construção de duas dimensões do planejamento urbano, a primeira é a dimensão política, uma vez que o planejamento urbano é o objeto de uma proposta social que visa transformar a sociedade, garantindo o bem-estar dos cidadãos e uma melhora na qualidade de vida. Essa dimensão política é tida como os interesses sociais e econômicos que estão envolvidos durante esse processo de planejamento urbano.

De acordo com Sonia Nahas de Carvalho (2001):

O cotidiano urbano, quando observado, revela comportamentos e fenômenos que constituem evidências das situações de conflito. Algumas dessas situações são mais perceptíveis, enquanto outras exigem instrumental mais refinado para sua identificação. Dentre outras situações de conflito, pode-se apontar que:

- o direito à terra urbana tem sido função de várias modalidades de renda, as quais são apropriadas diferenciadamente pelos agentes sociais;
- o processo capitalista de produção imobiliária, aliado à oferta de serviços e equipamentos públicos, ocasiona valorizações diferenciadas de áreas urbanas, contribuindo para o agravamento dos processos de segregação e exclusão urbanas;
- os procedimentos adotados na contratação de obras públicas atendem, em geral, aos interesses de empreiteiras, e não às necessidades da população;
- os procedimentos adotados na concessão de serviços públicos têm, em geral, anteposto interesses de rentabilização do capital das concessionárias aos interesses da população usuária desses serviços;
- a apropriação do espaço urbano é diferenciada: para os segmentos consumidores da cidade, representa o quadro material da vida individual e coletiva; e para os segmentos produtores, o espaço urbano representa um bem sobre o qual se auferem lucros e rendas (Ribeiro e Cardoso, 1989).

Nota-se que o planejamento urbano enfrenta problemas do cotidiano urbano, como o conflito de interesses. O Gestor Público no uso de suas atribuições e no momento de realizar o planejamento urbano pode ter que enfrentar decisões de cunho político, uma vez que muitas vezes envolvem interesses de determinada pessoa ou determinado grupo e, não decisões que irão beneficiar toda a coletividade. O interesse público deve se sobressair sobre o interesse particular, mas sabe-se que na prática a realidade pode ser outra, como acima citado pela Socióloga Sônia Nahas.

A outra dimensão é a técnica, que se utiliza de estudos e profissionais técnicos para a elaboração de Planos Diretores e resolução de problemas de planejamento urbano, levando sempre em consideração as características da localidade que será avaliada.

Assim, para Sonia Nahas de Carvalho (2001):

Se, para a definição dos problemas a serem equacionados pelo plano diretor, é preciso o concurso das forças sociais, para diagnosticá-lo é fundamental recorrer a instrumentos de natureza técnico-científica, valendo-se de referenciais teóricos e metodológicos para o levantamento e interpretação de dados caracterizadores dos fenômenos. Porém, para o estabelecimento de prioridades de intervenção, escolha de alternativas, bem como dimensionamento e alocação de recursos ¾ passos seguintes no processo de elaboração do plano diretor ¾, instrumentos de natureza político-institucional e econômico-financeira tornam-se estratégicos. Cumprir esses passos é percorrer um longo caminho e o resultado da política, corporificado em uma proposta de plano diretor, será o resultado de um processo político dependente de estratégias, apoios e resistências dos atores sociais, cujos interesses foram direta ou indiretamente afetados.

Um Plano Diretor bem elaborado, usado para sanar problemas sociais e econômicos, que seja desenvolvido de forma estratégica, observando as

características de determinado município, possui o poder e status de política pública e consegue melhorar a qualidade de vida dos seus cidadãos.

2.4 Sobre o Município de Unaí-MG

Inicialmente incumbe mencionar que a cidade de Unaí-MG é localizada na região Sudeste do país e foi fundada no ano de 1873 com a denominação de Rio Preto e, em 1943 foi elevado a cidade e seu nome mudado para Unaí.

De acordo com estimativas do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) no ano de 2018 a sua população era de aproximadamente 83.808 habitantes.

Em conformidade com o sítio Wikipédia – A Enciclopédia Livre, a cidade de Unaí “tem sua economia calcada desde o início de sua emancipação política na agricultura e pecuária, sendo um dos maiores produtores de grãos do Brasil tendo destaque ora como maior de feijão, ora como maior produtor de milho, além de um grande volume de soja, arroz, sorgo, trigo e outras culturas.”

Por outro lado, na pecuária, o destaque vem tanto para o gado de corte quanto para o leiteiro. Quanto ao gado de corte, a região de Unaí conta com inúmeras propriedades rurais que se dedicam à criação de gados, tendo sua produção comercializada tanto nos mercados interno e externo e quanto à pecuária leiteira, o destaque vem para o manejo e criação de gado leiteiro. A cidade de Unaí é a terceira maior bacia leiteira do Brasil, atrás de Castro-PR (1º lugar) e Guaxupé-MG (2º lugar). No estado de Minas Gerais está classificado como sendo o 2º maior produtor de leite.

Dentre os destaques do município de Unaí pode ser ressaltado o fato de que a cidade alcançou o 1º lugar na produção de grãos em Minas Gerais, com o registro de 798 500 toneladas e no ano de 2004, uma pesquisa do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística deu a Unaí o título de maior produtor de feijão do Brasil.

Como visto a cidade de Unaí-MG é cidade destaque na economia, produção e desenvolvimento no Noroeste Mineiro.

E com tanto destaque na economia e produção de grãos é óbvio que a cidade seria atraída por diversas pessoas de várias regiões que buscam melhoria na qualidade de vida, moradia própria, alimentação etc.

Com o desenvolvimento crescente e acelerado associado ao bom movimento da construção civil, lugares na cidade onde existiam chácaras passaram a ser

reorganizados em formas de grandes loteamentos e vendidos como grandes empreendimentos imobiliários.

A existência de loteamentos com facilidade no pagamento das parcelas, sem comprovação de renda, passou a atrair inúmeros trabalhadores de baixa renda.

Ocorre que como já estudado no presente trabalho, a urbanização desorganizada e acelerada acarreta vários problemas ao poder público, o qual agindo de forma idônea e respeitando o interesse público e desde que não seja omissivo, consegue amenizar os problemas ocasionados por essa urbanização utilizando-se do seu plano diretor e de suas diretrizes e leis municipais.

Foi com base nesses parâmetros que a Prefeitura de Unaí-MG publicou o Decreto de nº. 4.484/2017 suspendendo a aprovação de aproximadamente 30 (trinta) loteamentos no município, os quais estavam em desacordo ou não observaram as regras básicas de ocupação ordenada, o que será abordado no próximo tópico.

2.5 Decreto de nº. 4.484/2017 e a Adoção de Medidas pelo Gestor Público

O Decreto de nº. 4.484/2017 assinado pelo Prefeito Municipal de Unaí, no uso de suas atribuições, suspendeu a aprovação de aproximadamente 30 (trinta) loteamentos no município, os quais estavam em desacordo ou que não observaram as regras básicas de ocupação ordenada.

O Decreto acima citado foi editado considerando o que se segue:

- O número de loteamentos aprovados nos últimos anos, o que aumentou sobremaneira e desordenadamente os bairros nas zonas de expansão urbana do município de Unaí;
- Embora esses loteamentos possam ter respeitado os ditames da legislação específica, podem ter sido desconsiderados outros aspectos primordiais de moradia básica como o fornecimento de água tratada, de energia elétrica, implantação do sistema de coleta e tratamento de esgotos, e a implementação de ações para o deslocamento urbano (transporte coletivo);
- Que em relação ao fornecimento de água, e a implantação dos sistemas de esgotos, deve haver estudos preliminares para o aumento considerável da captação, tratamento, distribuição e descarte, uma vez que os sistemas que estão em funcionamento foram implantados há

mais 20 (vinte) anos e suas capacidades não preveem o aumento da densidade demográfica que ocorrerá com tantos empreendimentos imobiliários que surgiram;

- Que em relação a energia elétrica é necessário um planejamento estratégico para se evitar colapso com inevitáveis interrupções no fornecimento, fatos que comumente vêm ocorrendo em várias partes do país;
- Que se faz necessário a implantação dos serviços de mobilidade urbana e que estes serviços demandam estratégias rigorosamente planejadas para que haja o interesse de empresas especializadas para concorrerem à concessão do referido serviço público;
- Que mesmo que tenha sido efetivada caução para garantir a implantação de serviços de redes de água e esgoto e de iluminação pública, o município de Unaí não detém recursos para aumentar a capacidade de disponibilizar aos munícipes esses serviços essenciais (fornecimento de água, energia elétrica, implantação do sistema de esgotos e mobilidade urbana) e, que, em tempo razoável, com a ocupação dos tantos loteamentos, as queixas e reclamações se avolumarão, fatos que, poderão se converter em improbidade administrativa.

Assim, o Prefeito Municipal, utilizando-se das considerações acima expostas, decretou a suspensão de decreto que aprovou diversos loteamentos, visando o interesse público, nos termos que se seguem:

Art. 1º. Ficam PROVISORIAMENTE SUSPENSOS, os efeitos do Decreto nº 4.317 de 31 de agosto de 2015 e do Decreto nº 4.324 de 15 de setembro de 2015, que dispuseram sobre a aprovação do Loteamento CURVA DO RIO, no município de Unaí, uma vez que o processo de pedido de aprovação do referido loteamento merece novas diligências para melhor analisar todas as situações pertinentes às realidades do empreendimento.

Art. 2º. Devem ser cientificados da suspensão acima estabelecida o representante da empresa responsável pelo loteamento e o Senhor Oficial do Registro Imobiliário, para os fins de direito.

A medida adotada pelo Município de Unaí-MG visou a suspensão de loteamentos que apesar de não estarem irregulares, estavam sendo aprovados e vendidos por empresas loteadoras sem as informações adequadas.

Alguns loteamentos não tinham iluminação pública no acesso à rodovia, projetos de fornecimento de água sem adequações para daqui há alguns anos, asfalto de má qualidade, loteamentos sem projeto de transporte público. Ou seja, seria um problema futuro para o município, o qual seria fiscalizado pelo Ministério Público e responsabilizado pela Justiça por permitir que loteamentos como esses, que não asseguram o mínimo de dignidade aos seus futuros compradores, sejam aprovados.

Ocorre que a medida foi impugnada pelos loteadores e por muitas pessoas que estavam na condição de compradores desses lotes, que culpavam o Prefeito Municipal de estar perseguindo os loteadores.

No entanto, alguns loteadores realizaram um Termo de Ajustamento de Conduta com a Prefeitura buscando a regularização do seu loteamento, bem como a continuação das vendas.

Essa medida adotada pelo Município de Unaí-MG demonstrou que o Gestor Público possui ao seu poder e alcance medidas que visam a supremacia do interesse público sobre o interesse particular, evitando que sejam realizadas construções em áreas de risco, construções irregulares, sem o mínimo de garantia principalmente às pessoas de baixa renda, que, na maioria dos casos, são as pessoas que mais adquirem esses tipos de lotes, devido a facilidade na compra e também no pagamento.

3 MÉTODOS E TÉCNICAS DE PESQUISA

De acordo com GERHARDT e SILVEIRA (2009, p. 31):

A pesquisa é a atividade nuclear da Ciência. Ela possibilita uma aproximação e um entendimento da realidade a investigar. A pesquisa é um processo permanentemente inacabado. Processa-se por meio de aproximações sucessivas da realidade, fornecendo-nos subsídios para uma intervenção no real.

Já LEHFELD (apud GERHARDT e SILVEIRA, 2009, p. 31) se refere “à pesquisa como sendo a inquirição, o procedimento sistemático e intensivo, que tem por objetivo descobrir e interpretar os fatos que estão inseridos em uma determinada realidade.”

Portanto, partindo dessa diretriz, os instrumentos de pesquisas utilizados para atingir os objetivos do trabalho foram a análise documental e a pesquisa bibliográfica.

O trabalho foi desenvolvido levando em consideração os reflexos advindos após o Decreto de nº. 4.484/2017 assinado pelo Prefeito Municipal de Unaí, no uso de suas atribuições, que suspendeu a aprovação de aproximadamente 30 (trinta) loteamentos no município, os quais estavam em desacordo ou que não observaram as regras básicas de ocupação ordenada. Assim, foi realizada análise de documentos na rede mundial de computadores, como textos de leis, decretos, artigos e também pesquisa bibliográfica a fim de consolidar a pesquisa e trazer mais conceitos e informações ao trabalho.

3.1 Tipo e descrição geral da pesquisa

É cediço que existem vários tipos de pesquisa científica, que variam de acordo com os objetivos, a abordagem, a natureza e quanto aos procedimentos.

Contudo, para o desenvolvimento regular deste estudo, quanto aos objetivos optou-se pelo uso da pesquisa exploratória, fazendo uso preliminar de obras acerca do tema abordado. Quanto à abordagem temos uma pesquisa qualitativa e quanto à natureza temos uma pesquisa aplicada, já que envolve verdades e interesses locais. Por fim, quanto aos procedimentos foi utilizado como instrumentos análise documental e pesquisa bibliográfica.

Com base nesses aspectos, foram selecionadas obras com os temas abordados na pesquisa, especialmente no material disponibilizado durante o curso de

Especialização em Gestão Pública Municipal. Depois, foram realizadas pesquisas de artigos acadêmicos, em Língua Portuguesa, nos bancos de dados Scielo e Google Acadêmico.

3.2 População e amostra ou Participantes da pesquisa

A população do trabalho são todas as cidades brasileiras que possuem mais de 20.000 habitantes e que possuem Plano Diretor ou aquelas que não possuem o referido número de habitantes, mas que optaram pela criação do Plano Diretor em seus municípios.

A amostra utilizada foi o município de Unaí-MG, que através de seu Prefeito Municipal editou e publicou Decreto de Lei suspendendo alguns loteamentos por não estar adequado ao Plano Diretor do município em questão.

3.3 Procedimentos de coleta e de análise de dados

A coleta de dados do trabalho foi desenvolvida através de pesquisas na rede mundial de computadores, no sítio da Prefeitura Municipal, de materiais e textos de leis que a fundamentaram e a embasaram.

Deve ser ressaltado ainda que foram realizadas pesquisas no *Scientific Electronic Library Online – SCIELO*, utilizando as palavras-chave contidas no resumo do presente trabalho, filtrando a busca por artigos em língua portuguesa e também foi utilizado material disponibilizado na disciplina cursada denominada “Plano Diretor”.

Todo o material foi devidamente separado, analisado, foi realizada leitura minuciosa e somente a partir daí é que o trabalho foi confeccionado.

3.4 Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano da Cidade de Unaí-MG

O Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano da cidade de Unaí/MG foi sancionado pela Lei Complementar nº 44 de 25 de março de 2003, sofrendo adequações posteriores pelas Leis Complementares nº 48/2004, 50/2005, 53/2005, 3016/2015, 60/2007, 68/2012 e 70/2013.

Este é o instrumento básico de orientação e controle do desenvolvimento e da expansão urbana da cidade, sendo que o seu artigo 4º prevê como objetivos precípuos:

- I - a adequação da propriedade imobiliária urbana à sua função social;
- II - o aproveitamento adequado da infra-estrutura e dos equipamentos de uso público;
- III - a ordenação, prevenção e controle do crescimento e desenvolvimento urbanos;
- IV - a promoção da integração social dos setores desfavorecidos, minimizando a segregação espacial mediante a criação de oportunidades de acesso à terra, moradia e aos equipamentos urbanos e comunitários;
- V - a adequação do direito de construir às normas urbanísticas e ao uso socialmente justo e equilibrado dos espaços;
- VI - a adequação dos instrumentos tributários, financeiros e jurídicos às diretrizes do desenvolvimento urbano e às exigências fundamentais de ordenação da cidade;
- VII - a preservação, recuperação e conservação do meio ambiente e da paisagem urbanos.

Dentre os objetivos do plano diretor, considera-se que, apesar de abranger amplos aspectos relacionados ao crescimento urbano e as questões socioambientais, não é mencionada a conservação do patrimônio histórico-cultural, sendo a preservação da cultura local, os imóveis e as áreas que remetem a ela demasiadamente importantes para manter a identidade cultural de um município, para tal, é necessário que as leis municipais contemplem e garantam esta pauta, sendo que seria esse um ponto negativo do plano diretor.

Quanto aos objetivos podemos destacar a busca pela redução da desigualdade que existe dentro do direito de propriedade, pois o Inciso IV acima colacionado garante a integração espacial e a criação de oportunidades de acesso à terra e aos equipamentos urbanos e comunitários.

As normas que regulam a ocupação do solo dividem zonas para diversos tipos de atividades e habitações, e demarcam o espaço urbano, delimitando o perímetro urbano de Unai, nele compreendida a malha urbana já ocupada e aquela destinada à expansão.

A Lei Complementar nº 44/2003 possui diversos anexos, estruturados em plantas, quadros em forma de relatórios que complementam e delimitam cada aspecto das divisões municipais das zonas, perfis atuais e propostos para as vias e das particularidades do município, sendo bastante rico em detalhes, um verdadeiro instrumento para planejamento.

As zonas de uso do município foram definidas conforme se segue:

- Zona Central Urbana;
- Zona de Adensamento;
- Zona de Dinamização;
- Zona de Interesse Ambiental;
- Zona de Preservação;
- Zona de Preservação e Manejo;
- Zona de Uso Restrito;
- Zona de Indústria, Comércio e Serviços;
- Zona Industrial;
- Zona de Projetos Especiais;
- Centro Multiuso;
- Áreas Inundáveis;
- Instituições de Segurança Pública;
- Áreas Sanitárias;
- Zonas de Expansão Urbana (Primária e Secundária).

Veja que mesmo sendo divididas por “zonas” aparentemente parecidas nominalmente (interesse ambiental, preservação, preservação e manejo, indústria, comércio e serviços e industrial) cada uma tem sua especificação e razão de ser.

Como aspecto positivo pode ser citado a delimitação das áreas inundáveis, pois esse já foi um problema recorrente na cidade, o qual é objeto de muito cuidado nas épocas chuvosas.

O plano traça a forma do uso e utilização de lotes e edificações, deixando para leis e decretos complementares as especificações mais detalhadas. Assim, é dividido segundo o uso (residencial, comercial, de serviços, institucional e industrial) e utilização dos lotes e edificações (quanto ao parcelamento do solo, localização e implantação e intensidade de ocupação). A Lei contempla os recuos, alturas das edificações, afastamentos, testa de frente, áreas mínimas e demais detalhes das edificações e lotes de forma não específica, havendo anexos e deixando a cargo de leis complementares a delimitação de outros detalhes.

Na regulamentação dos limites mínimos para lotes e edificações, auxilia a limitar a exploração do ramo imobiliário aos mais pobres, pois estes vinham sendo,

antes de leis específicas, levados a morar em condições precárias através das ofertas de imóveis.

Há menção aos imóveis e áreas que já existiam antes de sua instituição, os quais ficaram em desacordo às novas regras. Porém, o Plano garantiu que essas construções “permaneçam” em seus devidos lugares, solicitando somente a adequação e reparação de condições mínimas para permanência.

O artigo 17, alterado pela Lei complementar 53/2005, que foi responsável por modificar o texto original do PPDU, o qual deixou de ser obrigatória e passou a ser facultativa (havendo a necessidade) submeter ao Conselho Municipal de Planejamento Urbano (COMPUR), composto por membros técnicos e de interesse no crescimento da cidade, as exceções relativas à utilização das Zonas delimitadas pela Lei.

As exceções abrangem um grande número de comércios e instituições que devem ser cuidadosamente analisadas a sua localização para a devida instalação, visto que grande parte das exceções listadas no plano diretor se referem a empresas e instituições com atividade insalubre, atividades com muito barulho (ruído) e/ou atividades perigosas.

Existe um capítulo que trata especificamente da formação do COMPUR, sendo ele um *“órgão consultivo da administração municipal de Unaí, que será ouvido em toda e qualquer dúvida ou interpretação sobre o Plano Diretor Urbano de Unaí, inclusive para manifestar-se previamente sobre novos parcelamentos de solo urbano, cabendo-lhe encaminhar suas decisões para homologação do Prefeito Municipal”*. Caso ele não seja consultado, como na alteração do artigo 17, ele perde seu poder fiscalizador e orientador.

Existe ainda uma seção destinada especificamente a tratar do Sistema Viário e de Expansão Urbana que classifica as vias em Estruturadoras, Alimentadoras e Locais, de acordo com função e tamanho do fluxo. Este direcionamento é importante para auxiliar a sinalizar, escoar o fluxo de automóveis e tomar decisões quanto à mobilidade urbana.

As informações físico-territoriais e socioeconômicas de interesse do município sejam mantidas atualizadas e centralizadas na Prefeitura Municipal, para tanto, a lei obriga ao Cartório de Registro de Imóvel a fornecer as informações inerentes às suas atividades.

Insta pontuar que essas informações também agregam dados sobre problemas da cidade, infraestrutura, dados estatísticos, mapas, levantamentos, enfim, uma gama de dados que podem ser utilizados para os mais diversos programas, tanto estruturais, de expansão, de saúde, de educação, de transportes etc. A reunião desses dados auxilia o gestor a tomar as providências cabíveis aos mais variados problemas e, auxilia na geração de indicadores sociais.

Quanto à atualização da Lei, o PPDU tem vigência indeterminada, estando passível de, no mínimo, 01 (uma) revisão a cada 4 (quatro) anos, dependendo da aprovação da Câmara Municipal e sendo ouvido o CONTUR.

Essas adequações e revisões são necessárias devido as alterações que vão surgindo, tanto físicas quanto culturais e legais. Para atender às demandas, ser efetivo e confiável é necessário que o PPDU esteja atualizado, coerente e condizente com as necessidades locais e com a legislação nacional, livre de opiniões políticas e de interesse particular.

Deste modo, há previsão de utilização de instrumentos legais para atender às suas diretrizes, sendo eles de caráter tributário (Imposto Predial, Contribuição de Melhorias, taxas e tarifas, incentivos e benefícios fiscais), financeiro (incentivo e benefício financeiro, fundos destinados ao desenvolvimento urbano) e jurídico (desapropriação, servidão administrativa, limitação administrativa, tombamento de imóveis, parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, declaração de área de preservação ou proteção ambiental). A amplitude de possibilidades facilita o cumprimento do plano.

Outros assuntos são tratados pelo plano diretor de Unaí-MG, a título de exemplo podemos citar: equipamentos urbanos, serviços e equipamentos de infraestrutura, sendo os prédios e instalações inerentes à Segurança Pública e as estruturas básicas de pavimentação, abastecimento de água, coleta, tratamento e disposição de esgoto, coleta e circulação de águas pluviais, limpeza urbana e recolhimento resíduos sólidos, energia elétrica, correios, telefones e transporte coletivo. O plano diretor não abrange a forma com que cada equipamento e serviço deve ser estruturado, somente traça alguns detalhes a respeito do Corpo de Bombeiros e postos policiais.

Verifica-se assim que um Plano Diretor precisa ser completo e conter interesses públicos, analisar propostas e se adequar às necessidades do município e de acordo com as suas características.

4 RESULTADOS E DISCUSSÃO

Quanto ao resultado do presente estudo pode-se afirmar que este finalizou de forma positiva, uma vez que o Plano Diretor pode e deve ser utilizado como forma de controle de desenvolvimento urbano, além de possuir *status* de política pública.

O Plano Diretor é um importante instrumento e deve ser utilizado pelos Gestores Públicos para organizar o espaço urbano e fazer o controle de ações de terceiros, não permitindo que o interesse particular sobressaia ao interesse público.

Restou comprovado então que podem existir cidades mais planejadas, com melhor qualidade de vida aos seus cidadãos e isso depende muitas das vezes de ações e medidas adotadas e desenvolvidas pelo Gestor Público.

Os objetivos específicos desse trabalho são atingidos após ser colacionado artigos da Constituição da República Federativa do Brasil, de Leis Ordinárias, Decretos de Leis e das demais citações de textos e artigos realizadas, os quais são aptos a demonstrarem que se decisões forem tomadas com base no Plano Diretor e, esse estiver de acordo com a realidade do município, terá cidades mais bem planejadas, desenvolvidas, justas, democráticas e com um meio ambiente mais sustentável.

As pesquisas e os textos de leis colacionados no corpo do trabalho apontam para um resultado positivo, tanto em relação a efetividade da medida, já que o fato do Poder Público não autorizar os quase 30 (trinta) loteamentos conseguiu garantir aos seus usuários a aquisição de lotes em áreas mais planejadas e com menos riscos de futuros problemas, quanto para a demonstração de que o Plano Diretor deve ser usado de forma efetiva pelo Poder Público Municipal.

Desta feita, no presente trabalho houve uma análise das medidas adotadas pela Prefeitura Municipal de Unaí-MG quanto a organização urbana do município estabelecidas pelo Plano Diretor, o qual demonstrou ser indispensável.

5 CONCLUSÃO E RECOMENDAÇÕES

O trabalho então desenvolvido foi concluído de forma positiva, demonstrando que o assunto abordado é de extrema importância, pois com a adoção de medidas que deveriam ser corriqueiras no dia-a-dia de uma Administração Pública, consegue ser evitados problemas futuros tanto para a Administração Pública, quanto para às pessoas que vão fazer o uso desse serviço público.

Apesar de o tema abordado ser amplo, o mesmo foi aplicado a realidade vivenciada pelo município de Unaí-MG, que devido ao seu crescimento acelerado vários loteamentos estão surgindo, sendo que muitos deles foram autorizados pelo sem observância às regras básicas de fornecimento de água e transporte público, poderia ser realizado abordagens de como essas autorizações podem acarretar problemas de cunho econômico para o município e para as pessoas que adquirem os lotes.

Portanto, o objetivo principal do presente trabalho foi discorrer sobre a importância do Plano Diretor para os municípios brasileiros, demonstrando que quando o Gestor Público o utiliza de forma coerente medidas são adotadas visando o bem-estar comum, uma melhor condição na qualidade de vida das pessoas, um meio ambiente mais equilibrado etc.

Cidades desenvolvidas são cidades planejadas, estruturadas, com menos problemas de trânsito, mais emprego e tudo isso só é possível quando o Poder Público toma decisões visando o bem-estar do povo, da sua população.

Deste modo, conclui-se que podem sim existir cidades planejadas e cabe a Administração Pública administrar com eficiência e visando sempre o interesse público.

REFERÊNCIA

ASSUMPÇÃO, Rafaela Facchetti et al. **Possíveis contribuições da integração das políticas públicas brasileiras à redução de desastres**. Rio de Janeiro, jun. 2017. Disponível em: <http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0103-11042017000600039&lang=pt>. Acesso em: 27 nov. 2018.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Diário Oficial da União, Brasília, 5 out. 1988. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm>. Acesso em: 21 nov. 2018.

BRASIL. **Lei nº 10.257 de 10 de julho de 2001**. Diário Oficial da União, Brasília, 10 jul. 2001. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/LEIS_2001/L10257.htm>. Acesso em: 21 nov. 2018.

DE CARVALHO, SONIA NAHAS. **ESTATUTO DA CIDADE aspectos políticos e técnicos do plano diretor**. Disponível em: <http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0102-88392001000400014&lang=pt>. Acesso em: 25 mai. 2019.

DE CERQUEIRA, Wagner. **Problemas sociais nas cidades do Brasil**. Disponível em: <<https://mundoeducacao.bol.uol.com.br/geografia/problemas-sociais-nas-cidades-brasil.htm>>. Acesso em: 21 mai. 2019.

Estatuto da Cidade – Wikipédia, a enciclopédia livre. Disponível em: <https://pt.wikipedia.org/wiki/Estatuto_da_Cidade>. Acesso em: 21 nov. 2018.
Geografia do Brasil. Disponível em: <https://pt.wikipedia.org/wiki/Geografia_do_Brasil>. Acesso em: 22 nov. 2018.

GOBBI, Leonardo Delfim. **Urbanização Brasileira**. Disponível em: <<http://educacao.globo.com/geografia/assunto/urbanizacao/urbanizacao-brasileira.html>>. Acesso em: 21 mai. 2019.

GUIMARÃES, Raphael Mendonça et al. **Construção e Validação de um índice de vulnerabilidade socioambiental para a vigilância e gestão de desastres naturais no Estado do Rio de Janeiro, Brasil**. Disponível em: <https://scielosp.org/scielo.php?frbrVersion=3&script=sci_arttext&pid=S1413-81232014001004157&lng=en&tlng=en>. Acesso em: 27 nov. 2018.

Leis Municipais/Minas Gerais/Unai. Lei Complementar nº 44, de 25 de março de 2003. Disponível em: <<https://leismunicipais.com.br/plano-diretor-unai-mg>>. Acesso em: 21 nov. 2018.

Métodos de pesquisa / [organizado por] Tatiana Engel Gerhardt e Denise Tolfo Silveira; coordenado pela Universidade Aberta do Brasil – UAB/UFRGS e pelo Curso de Graduação Tecnológica – Planejamento e Gestão para o Desenvolvimento Rural da SEAD/UFRGS. – Porto Alegre: Editora da UFRGS, 2009.

MONTEIRO, Adriana Roseno; VERAS, Antonio Tolrino de Rezende. **A Questão Habitacional No Brasil.** Disponível em: <http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1984-22012017000100214&lang=pt#c1>. Acesso em: 25 mai. 2019.

O território brasileiro e sua extensão. Publicado por Rodolfo F. Alves Pena. Disponível em: <<https://mundoeducacao.bol.uol.com.br/geografia/o-territorio-brasileiro-sua-extensao.htm>>. Acesso em: 21 nov. 2018.

PINHEIRO, Otilie Macedo. **Plano diretor e gestão urbana** / Otilie Macedo Pinheiro. – Florianópolis: Departamento de Ciências da Administração / UFSC; [Brasília]: CAPES : UAB, 2010.

Unai – Wikipédia, a enciclopédia livre. Disponível em: <<https://pt.wikipedia.org/wiki/Una%C3%AD>>. Acesso em: 21 nov. 2018.

UNAÍ. Prefeitura Municipal. Decreto nº. 4484, de 14 de fevereiro de 2017. **Diário Oficial do Município,** Unai. Disponível em: <<https://leismunicipais.com.br/a1/mg/u/unai/decreto/2017/448/4484/decreto-n-4484-2017-suspende-efeito-de-decreto-que-aprovou-loteamento-que-especifica-e-da-outras-providencias>>. Acesso em: 25 mai. 2019.