

ESTUDO DE CASO: LOTEAMENTO SOLAR BETELJuciane Arantes de oliveira¹Kelly Cristina Silva Rodrigues²Selma Araújo³

Resumo: De acordo com art.182 da Constituição federal de 1988 que está em vigor no país, a política de desenvolvimento urbano, executada pelo poder público municipal, tem como objetivo ordenar o desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem estar de seus habitantes. O plano diretor é considerado o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana, sendo obrigatório para as cidades que possuem mais de 20 mil habitantes. Com a falta do plano diretor do município, foi constatado que os loteamentos da cidade de Mineiros não possuem uma regulamentação para liberação de vendas, tendo consciência da falta desse documento foram realizadas pesquisas e visitas em campo no loteamento Solar Betel, com intuito de identificar as irregularidades do local. Essas irregularidades abrangem as dificuldades de tráfego nas ruas, falta de iluminação pública, descarte inadequado de esgoto onde encontra-se correndo a céu aberto, falta de monitoramento e cuidados da prefeitura com o setor pois há muito descarte de lixo no local, podendo afetar a qualidade de vida e saúde dos moradores e o meio ambiente da cidade. O estudo foi realizado com o objetivo de propor melhorias para os problemas identificados no local e destacar a importância de um plano diretor para o município.

Palavras-chaves: Plano diretor. Regulamentação. Irregularidades. Qualidade. Meio ambiente.

INTRODUÇÃO

O plano diretor é o instrumento básico da política de desenvolvimento de expansão, sendo mais conhecido como instituto da cidade, é a lei municipal onde deve estabelecer parâmetros, regras e instrumentos para o desenvolvimento da cidade como um todo, onde deverá ser mais inclusiva, ter um bom plano de sustentabilidade promovendo uma boa qualidade de vida para todos os moradores. Sua obrigatoriedade é para municípios com mais de 20 mil habitantes.

¹ Discente 9º período de Engenharia civil noturno, juharantes101@gmail.com

² Discente 9º período de engenharia civil noturno, kellycristinasrodrigues@gmail.com

³ Docente

VI COLÓQUIO ESTADUAL DE PESQUISA MULTIDISCIPLINAR
IV CONGRESSO NACIONAL DE PESQUISA MULTIDISCIPLINAR E
III FEIRA DE EMPREENDEDORISMO DA UNIFIMES



2022

16 A 18 DE MAIO

O plano diretor foi definido pela Constituição como o “instrumento básico” da política urbana (art. 182, § 1º). O Estatuto da Cidade (Lei 10.257/01) e a Lei de Parcelamento do Solo Urbano (Lei 6.766/79, alterada pela Lei 9.785/99), reforçam o dispositivo constitucional, condicionando a aplicação de praticamente todos os demais instrumentos urbanísticos ao disposto no plano diretor. (PINTO, 2022)

De acordo com o art. 42 da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 o plano diretor deve conter os seguintes aspectos:

I – A delimitação das áreas urbanas que poderá ser aplicado o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, considerando a existência de infraestrutura e de demanda para utilização na forma do art. 5º da lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001;

II - Disposições requeridas pelos arts. 25,28,29,32 e 35 da lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001;

III – Sistema de acompanhamento e controle.

A cidade de Mineiros-Goiás não possui um plano diretor de regulamentação de loteamentos apesar de, segundo o IBGE 2021 a cidade possuir cerca de 69477 habitantes, tendo aproximadamente 70% de habitantes a mais do que se é permitido para isentar o município da obrigatoriedade de possuir um plano diretor de acordo com a Lei Federal 10.257, e por esse motivo há tantas irregularidades nos setores do município, pois não possui regulamentação geral para liberação das vendas dos lotes.

O loteamento solar betel foi escolhido para desenvolvimento do estudo pois foi constatado que há inúmeras irregularidades desde o início até a conclusão de infraestrutura, de acordo com as pesquisas, o loteamento vem sofrendo represálias desde de seu lançamento ao mercado imobiliário.

METODOLOGIA

O local estudado foi o setor Solar Betel, localizado na cidade de Mineiros – GO, região Centro-Oeste do Brasil, que teve início em 2011 possuindo 42 ruas e vias, caracterizado por apresentar inúmeros problemas estruturais.

As informações apresentadas neste trabalho foram obtidas através de pesquisas realizadas sobre o histórico e criação do bairro em publicações feitas pela prefeitura e rádios



do município, e relatos de moradores do local. Além disso foi realizada uma revisão bibliográfica tendo como base a lei 10.257 de 10 de julho de 2001, e também a Constituição da República Federativa do Brasil de 1988.

RESULTADOS E DISCUSSÕES

O loteamento teve início em 2011, e desde sua inauguração a empresa responsável pelo setor passou por vários problemas, onde por falta de infraestrutura precisou passar por inúmeras aprovações para que se mantivesse no mercado.

De acordo com Edmar Andrade (2013), em 2013 houve a primeira reunião onde os vereadores determinaram que as obras de infraestrutura do loteamento deveriam ser concluídas até outubro daquele mesmo ano para que pudessem prosseguir com as vendas, ou medidas cabíveis seriam tomadas.

Em novembro, a empresa responsável não cumpriu com acordo de concluir a construção da infraestrutura do bairro e foi protocolada uma ação no ministério público para regularização. O ministério público fiscalizou não somente a infraestrutura do bairro, mais também os materiais que foram utilizados para finalizar as obras.

Art. 38. Verificado que o loteamento ou desmembramento não se acha registrado ou regularmente executado ou notificado pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, deverá o adquirente do lote suspender o pagamento das prestações restantes e notificar o loteador para suprir a falta. (JUSBRASIL; N° 6766 1979)

Figura 1: Loteamento Solar Betel



Fonte: Eduardo Candido (2015)

Em 2015 através de denúncias de moradores, foi constatado que o esgoto estava correndo a céu aberto, os mesmos conviviam há vários meses com aquela situação, onde procuraram os responsáveis pelo setor e a prefeitura, porém nada foi resolvido.

Marcelo Justo se deslocou até o local para averiguação dos fatos, e foi constatada a veracidade das denúncias feitas pelos moradores, onde segundo ele o local foi embargado novamente, pois havia problemas estruturais na rede de esgoto, o loteamento não possuía o AVTO (atestado de viabilidade técnico operacional do SAAE), pois a estação elevatória da cidade não teria a possibilidade de receber o esgoto do loteamento.

Figura 2: Esgoto a céu aberto



Fonte: Marcelo Justo (2015)

Houve uma manifestação municipal informando o local onde o descarte do esgoto deveria ser feito, pois estariam aptos para receber o material, e de acordo com os responsáveis pelo setor a obra já encontrava -se em andamento.

Desde então o loteamento não sofreu nenhuma represália do ministério público ou prefeitura, podendo continuar com as vendas, mas mesmo após anos no mercado imobiliário o setor ainda possui diversos pontos críticos a ser melhorado.

Ruas, vias e tráfego

O loteamento possui cerca de 42 ruas e vias, sob medição realizadas, as ruas mais largas encontradas foram de 14 a 14,5 metros de largura em pontos de maior movimentação, as vias coletoras foram encontradas variações de 8 a 8,7 metros de largura sem incluir a calçada, 11 a 11,70 metros de largura incluindo as calçadas. Com visitas realizadas ao setor

foi visto a dificuldade de mobilidade urbana, pois o loteamento possui ruas com altas inclinações o que não é um ponto positivo por existir tantas variações.

Foram localizados diversos containers das construções nas ruas, montes de areias, restos de entulhos e diversos outros tipos de materiais que dificultam a passagem de veículos, onde os mesmos devem se desviar.

Figura 3: Entulhos nas ruas



Fonte: Próprio autor

Para melhoria de tráfego nas ruas do setor, o ideal seria que os moradores se mobilizassem e fizessem uma votação entre eles para eleger uma pessoa responsável por fiscalizar essas irregularidades no local, e instruir por exemplo que os containers devem conter a sinalização para que sejam vistos a longa distância a noite, e essa mesma pessoa deve ficar responsável por ajudar a manter as ruas sem entulhos e restos de construção. Conscientizar os proprietários das construções sobre os danos que podem causar com a obstrução das vias esses objetos sem a sinalização adequada.

Sinalização das ruas

Em algumas ruas foram localizadas as sinalizações, porém em partes do setor não possui nenhum tipo de sinalização, com isso se os pedestres e motoristas devem ter cuidado redobrado ao transitar por essas vias.

Figura 4: Ruas sem sinalização



Fonte: Próprio autor

Dificuldade de passagem nas calçadas;

O setor não possui calçada em muitos pontos, e os lugares que possuem, é de largura mínima, sendo parte útil ocupada por lixeiras e obstáculos como montes de areias, britas entre outros matérias, fazendo com que os pedestres sejam obrigados a andar nas ruas, o bairro não possui acessibilidade nas calçadas para cadeirantes.

E para tentar sanar este problema, se houver uma eleição entre os moradores como citado acima, e a realização de reuniões visando a conscientização dos próprios habitantes do local, sem dúvida facilitaria a movimentação sobre as calçadas.

Figura 5: Calçadas obstruídas



Fonte: Próprio autor

Terraplanagem em geral;

Em geral, no setor a terraplanagem não é nada regular fazendo com que os proprietários dos terrenos tenham que investir alto para regularização, pois as ruas seguiram o plano original, algumas sofrendo com altas inclinações.

Figura 6: Terraplanagem



Fonte: Próprio autor

ETE – Estação de Tratamento de Esgoto;

Como a estação da cidade Mineiros-Go não havia mais capacidade de receber os resíduos de esgoto do loteamento solar Betel, inicialmente os resíduos estavam sendo descartados em um local mais rebaixado no próprio setor, segundo informações repassadas foi realizada a construção para receber os resíduos. Mesmo com a ETE, segundo os próprios moradores do setor ainda ocorrem problemas com as tubulações.

Mas através de visitas realizadas, foi constatado que o esgoto ainda continua escorrendo a céu aberto, podendo afetar a qualidade de vida dos moradores e não somente isso, mas também afetar o meio ambiente, pois o esgoto não está recebendo o tratamento ideal.

Figura 7: Esgoto a céu aberto



Fonte: Próprio autor

Em julho de 2017 foi publicado pela Rádio Eldorado que a construção da ETE que receberia os resíduos dos setores Betel, Almerinda de Rezende, Jardim Florença, Araguaia, Iores e Leontino estava sendo realizada, em dezembro de 2020 a obra foi concluída e inaugurada. Para que o esgoto deixe de correr a céu aberto no setor em questão, será necessário rever toda a canalização do loteamento para que o mesmo seja descartado no local adequado, sem interferência.

Pavimentação asfáltica;

A pavimentação asfáltica em muitas ruas encontra-se em situações precárias, onde com as chuvas surgiram buracos que estão abertos há algum tempo e a prefeitura não se deslocou até o local para efetuar os reparos asfálticos, o que torna a mobilidade ainda pior ao adentrar no loteamento.

Diante disso, como a prefeitura não faz a manutenção de forma correta, o certo seria que os moradores novamente se posicionassem e fossem atrás desses reparos com mais frequência.

Figura 8: Qualidade da pavimentação asfáltica



Fonte: Próprio autor

Iluminação pública

Em locais do setor segundo os estudos realizados algumas ruas são totalmente escuras e não possuem iluminação nos postes públicos, tornando alguns lugares perigosos para moradores transitarem no período noturno.

Novamente a interferência dos moradores é de suma importância para a resolução deste problema.

Figura 9: Iluminação precária



Fonte: Próprio autor

Questão ambiental no bairro

O loteamento possui uma área verde onde é proibida qualquer tipo de construção, mas a população está poluindo o lugar descartando restos de entulhos e lixo. Não somente nessa área verde, mas em toda extensão do setor foram localizados muitos lixos descartados e acumulados, não foi identificado denúncias referentes a esses descartes e nem pronunciamento da prefeitura.

Figura 10: Lixo espalhado



Fonte: Próprio autor

Figura 11: Lixo



Fonte: próprio autor

Figura 12: Lixo



Fonte: próprio autor

Para evitar que o lixo seja jogado na área verde do setor destinada a preservação, a ideia seria a solicitação para colocação de grades de fechamento da área verde e em alguns pontos, a instalação de câmeras de segurança para que assim o espaço seja monitorado com maior frequência evitando a poluição do local.

Figura 13: Grades para fechamento de área



Fonte: google imagens

Serviços que o poder público oferece ao bairro;

O bairro oferece uma quadra de esportes para a utilização da população para lazer, e também se encontra em fase de construção uma creche infantil, o que vai facilitar ainda mais

para as famílias, pois a creche mais próxima do setor está localizada no bairro Leonino, e por serem vagas limitadas não são todas as famílias que conseguem vagas. Já na área da saúde o posto de saúde mais próximo está localizado no setor cidade nova.

Figura 15: Lazer e cuidados



Fonte: próprio autor

Comércio

Foi identificado que o setor possui diversidade no comércio com supermercados e mercearias próximos que atende a demanda do setor, farmácia, local onde há venda de gás, distribuidoras de bebida, e o setor ao lado possui 2 lojas de matérias de construção, fazendo com que os moradores não precisem se deslocar ao centro da cidade caso necessitem de tais serviços.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Com base nas pesquisas, visitas e averiguações realizadas é visto que a empresa responsável pelo loteamento solar Betel não investiu na infraestrutura de qualidade para os moradores, pois o setor não atende os requisitos mínimos para o funcionamento, tendo visto que grande parte do espaço urbano que se refere ao loteamento não possui sinalização, iluminação pública adequada, e até mesmo o tratamento de esgoto adequado.

A falta do plano diretor na cidade de Mineiros é um dos principais motivos dos problemas citados ao longo do texto.

VI COLÓQUIO ESTADUAL DE PESQUISA MULTIDISCIPLINAR
IV CONGRESSO NACIONAL DE PESQUISA MULTIDISCIPLINAR E
III FEIRA DE EMPREENDEDORISMO DA UNIFIMES



2022

16 A 18 DE MAIO

Considerando tudo que foi estudado e fotografado conclui-se que a o Plano Diretor para o município é essencial e indispensável para o desenvolvimento urbano e para mobilidade urbana, onde deve estabelecer requisitos básicos para liberação do loteamento garantindo a saúde e integridade física dos moradores, e que os procedimentos a serem feitos não agrida o meio ambiente, pois com o estudo realizado e exposto acima é visto que seguir um plano e um projeto é necessário para evitar danos futuros.

REFERÊNCIAS

CANDIDO, EDUARDO. “Responsável pelo Solar Betel precisa terminar infraestrutura até 31/10. Caso contrário, vamos entrar na justiça”, diz vereador Edmar Andrade. **Rádio Eldorado**, Mineiros-Goiás, p. 1-1, 2 out. 2013. Disponível em: <http://www.eldorado790.com.br/component/k2/item/5239-mineiros-%7C-%E2%80%9Crespons%C3%A1vel-pelo-solar-betel-precisa-terminar-infraestrutura-at%C3%A9-31/10-caso-contr%C3%A1rio-vamos-entrar-na-justi%C3%A7a%E2%80%9D-diz-vereador-edmar-andrade>. Acesso em: 3 abr. 2022.

CANDIDO, EDUARDO. Loteamento Solar Betel é embargado por conta de problemas estruturais. **Rádio Eldorado**, Mineiros-Goiás, p. 1-1, 8 abr. 2015. Disponível em: <http://www.eldorado790.com.br/noticias/item/9087-mineiros-%7C-loteamento-solar-betel-%C3%A9-embargado-por-conta-de-problemas-estruturais>. Acesso em: 3 abr. 2022.

JUSTO, MARCELO. Moradores denuncia esgoto a céu aberto há meses, no Setor Solar Betel. **Rádio Eldorado**, Mineiros-Goiás, p. 1-1, 27 ago. 2015. Disponível em: <http://www.eldorado790.com.br/noticias/item/9724-mineiros-%7C-moradores-denuncia-esgoto-a-c%C3%A9-aberto-h%C3%A1-meses-no-setor-solar-betel><http://www.eldorado790.com.br/noticias/item/9724-mineiros-%7C-moradores-denuncia-esgoto-a-c%C3%A9-aberto-h%C3%A1-meses-no-setor-solar-betel>. Acesso em: 3 abr. 2022.

ARTIGO 38 DA LEI Nº 6.766 DE 19 DE DEZEMBRO DE 1979. [Constituição (1979)]. **Lei nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979**. [S. l.: s. n.], 2020. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/topicos/11695509/artigo-38-da-lei-n-6766-de-19-de-dezembro-de-1979>. Acesso em: 3 abr. 2022.

VI COLÓQUIO ESTADUAL DE PESQUISA MULTIDISCIPLINAR
IV CONGRESSO NACIONAL DE PESQUISA MULTIDISCIPLINAR E
III FEIRA DE EMPREENDEDORISMO DA UNIFIMES



2022

16 A 18 DE MAIO

JUSTO, MARCELO. Prefeitura avança com as obras da Estação de Tratamento de Esgoto na região dos Coqueiros. **Rádio Eldorado**, Mineiros-Goiás, p. 1-1, 20 jul. 2017. Disponível em: <http://www.eldorado790.com.br/noticias/item/13623-mineiros-%7C-prefeitura-avan%C3%A7a-com-as-obras-da-esta%C3%A7%C3%A3o-de-tratamento-de-esgoto-na-regi%C3%A3o-dos-coqueiros>. Acesso em: 16 abr. 2022.

PINTO, Victor Carvalho. **Regime Jurídico do Plano Diretor**. Disponível em: [https://www.cnm.org.br/cms/biblioteca_antiga/Planos%20Diretores%20para%20Munic%C3%ADpios%20de%20pequeno%20porte%20\(2015\).pdf](https://www.cnm.org.br/cms/biblioteca_antiga/Planos%20Diretores%20para%20Munic%C3%ADpios%20de%20pequeno%20porte%20(2015).pdf). Acesso em: 13 abr. 2022.

BRASÍLIA. [Constituição (1988)]. **CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL 1988**. Brasília: Raphael Melleiro e Rejane Campos, 2016. 496 p. Disponível em: https://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/518231/CF88_Livro_EC91_2016.pdf. Acesso em: 5 maio 2022.

PRESIDÊNCIA DA REPÚBLICA CASA CIVIL. **LEI nº 10.257, de 10 de julho de 2001**. Subchefia para Assuntos Jurídicos. [S. l.], 10 jul. 2001. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/110257.htm. Acesso em: 5 maio 2022.