

## **Impactos socioambientais da autorregulação de projetos e obras em São João del-Rei/MG e a atuação dos arquitetos locais**

### **Guilherme Nunes de Vasconcelos**

Mestre em Arquitetura e Urbanismo; Professor Assistente no curso de Arquitetura e Urbanismo da UFMG.  
guiazul@ufmg.br

### **Clarissa Cordeiro de Campos**

Mestra em Arquitetura e Urbanismo; Professora Assistente no curso de Arquitetura e Urbanismo da UFSJ.  
clarissaarquiteta@gmail.com

### **Eixo: O projeto na Produção da Cidade Contemporânea**

#### **Introdução**

O presente artigo tem como objetivo principal analisar criticamente os mecanismos de regulação urbana em São João Del-Rei (SJDR), cidade histórica do estado de Minas Gerais, Brasil, a partir do estudo de impactos socioambientais na produção do espaço urbano, bem como de suas consequências para a atuação de construtores e arquitetos locais.

Metodologicamente foi realizado levantamento documental e bibliográfico, tendo em vista identificar estudos análogos acerca da região, bem como estabelecer uma base teórico crítica para a análise proposta. Paralelamente, analisou-se a legislação urbana local que, apesar de contar com Código de Obras (Lei Nº. 2.651/1990), Plano Diretor (Lei Nº. 4.068/2006) e Lei de Parcelamento do Solo (Lei Nº. 4.178/2008), não inclui lei de uso e ocupação do solo. Foi elaborado e aplicado ainda um questionário *online*, respondido por arquitetos locais, bem como realizado levantamento fotográfico de edificações, conversas informais e observação não participante do modo de trabalho de construtores locais.

O estudo permitiu verificar que embora haja um procedimento para aprovação de projetos na prefeitura municipal, em geral a legislação vigente é de difícil acesso, bem como o plano diretor possui aplicabilidade reduzida, uma vez que seu conteúdo não se reflete em diretrizes técnicas mínimas para as diferentes regiões da cidade. A insuficiência de mecanismos de regulação urbana em

SJDR contribui para uma espécie de “livre atuação” de construtores e proprietários de obras, que definem suas próprias estratégias e critérios de projeto e construção, o que implica em consequências negativas para a produção no espaço neste município.

As discussões em torno do planejamento e da gestão urbana no Brasil estabeleceu-se historicamente de forma relacionada aos aspectos socioambientais e econômicos do desenvolvimento das cidades. De acordo com Souza (2008), planejar - no sentido amplo do termo - é a tentativa de prever desdobramentos de um processo para proteger-se de possíveis problemas, ou aproveitar melhor prováveis benefícios, enquanto gerir significa administrar uma situação presente; o planejamento seria, nesse sentido, uma preparação para a gestão futura. Planejamento e gestão podem ocorrer em diversos níveis ou escalas, as quais podem ser divididas em local (que se subdivide em microlocal, mesolocal - das cidades - e macrolocal), regional, nacional e internacional (SOUZA, 2008). Ainda segundo Souza (2008; 2011), o desenvolvimento urbano, a partir de seu planejamento e gestão, deve ser visto de uma forma social abrangente, considerando os interesses legítimos de toda a sociedade, e não meramente econômico, tendo como principais objetivos uma maior justiça social e melhor qualidade de vida para as pessoas.

No caso brasileiro, é significativo o exemplo das lutas por reforma urbana para além de uma remodelação do espaço físico, mas enquanto reforma social estrutural, “tendo por objetivo melhorar a qualidade de vida da população, especialmente da sua parcela mais pobre, e elevar o nível de justiça social” (SOUZA, 2011, p. 112). Para Rolnik (2000), o planejamento urbano convencional lida com a cidade a partir de modelos ideais que desconsideram as tensões e conflitos do território real. A divisão da cidade em zonas e o estabelecimento de parâmetros urbanísticos decorre de uma visão tecnocrática da legislação, que enxerga a cidade como um organismo a ser tratado, homogeneizando o território a partir de parâmetros que se impõem como supostamente necessários ao bom funcionamento da cidade. Além disso, os complexos mecanismos estabelecidos pela tecnocracia tendem a favorecer a ação dos mais poderosos, que conseguem capturar e manipular os parâmetros a seu favor.

Enquanto do ponto de vista tecnocrático o planejamento urbano é visto como um assunto técnico que não pode ser compreendido ou desenvolvido pelos cidadãos comuns, o planejamento orientado para a reforma urbana deve procurar democratizar o mais possível o planejamento e a gestão do

espaço urbano (SOUZA, 2006). Segundo Lefebvre (2008, p. 140), “a reforma urbana é uma reforma revolucionária. Ela dá lugar a uma estratégia que se opõe à estratégia da classe dominante.”

A ideia da reforma urbana foi submetida como emenda popular na Constituição de 1988, tendo como importantes objetivos coibir a especulação imobiliária e reduzir o nível de disparidade socioeconômico-espacial intra-urbana (SOUZA, 2006; 2011). São considerados instrumentos de coibição da especulação imobiliária: parcelamento e edificação compulsórios, Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) progressivo no tempo e a desapropriação. Estes encontram-se previstos na Constituição Federal de 1988 (BRASIL, 1988), no Estatuto da Cidade (BRASIL, 2001) e em geral nos Planos Diretores municipais, o que inclui o Plano Diretor de São João del-Rei (SJDR, 2006).

No entanto, se por um lado o aparato estatal se trata de instituição regulatória com acesso a recursos humanos e financeiros - e portanto capaz de propor e gerir processos participativos em larga escala - por outro é fundamentalmente heterônomo e, ao governar em uma sociedade estruturalmente capitalista, por vezes abdica parte do seu poder regulatório da produção do espaço em favor de empresas privadas, empreendedores, e assim por diante, especialmente na escala local (SOUZA, 2006).

No caso específico de São João del-Rei, conforme aponta a análise realizada por Cota & Diório (2012) sobre o crescimento urbano da cidade, percebeu-se que esse aconteceu com mais força a partir de 2007, devido principalmente à presença e expansão da Universidade Federal de São João del-Rei. Nesse estudo os autores observam que a cidade não dispunha de instrumento legal para controlar as formas de ocupação do território ou induzir o crescimento para áreas determinadas, sendo os novos loteamentos regulados apenas pela Lei de Parcelamento do Solo. Como exemplo, os autores destacam que existem empreendimentos imobiliários posteriores à aprovação do Plano Diretor, o que ocorreu em 2006, localizados em Zona de Proteção Paisagística, que deveria ser destinada à proteção da paisagem urbana e dos recursos naturais existentes.

Em acréscimo, de acordo com um artigo da Prefeitura Municipal de São João del-Rei sobre novas discussões do Plano Diretor a serem realizadas a partir de janeiro de 2019<sup>1</sup>, sete novos bairros foram criados na cidade nos últimos 10 anos.

---

<sup>1</sup> <https://bit.ly/2NGJVQI>. Acesso em 30 de agosto de 2019.

Em outro trabalho, Cota & Couto (2012) discutem sobre a atuação do Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Cultural da cidade, órgão responsável por gerir o patrimônio arquitetônico e urbano de São João del-Rei. Como indicam os autores, as intervenções arquitetônicas analisadas por esse Conselho são avaliadas a partir de critérios subjetivos e não técnicos, havendo influência do status social do proponente para a aprovação ou não de uma determinada intervenção.

Nesse sentido, o presente estudo insere-se num momento singular da discussão sobre a legislação urbanística de São João del-Rei, quando a reestruturação do Plano Diretor se encontra em andamento. Logo, compreender as limitações da legislação atual, bem como a percepção dos arquitetos locais sobre essas, parece um diagnóstico relevante para informar possíveis discussões sobre o assunto.

### **Legislação Urbanística no município de São João del-Rei**

Apesar de contar com Código de Obras, Plano Diretor e Lei de Parcelamento do Solo, São João del-Rei não possui lei de uso e ocupação do solo, que sistematize parâmetros urbanísticos mínimos e máximos para edificações - tais como potencial construtivo, taxa de ocupação, afastamentos mínimos, taxa de permeabilidade, número mínimo de vagas de estacionamento, tipos de usos permitidos, dentre outros.

No que diz respeito aos parâmetros urbanísticos, o Código de Obras<sup>2</sup> inclui dentre os requisitos necessários para o licenciamento de construções junto à prefeitura municipal a observância de área construída, recuos e ocupação do lote (SJDR, 1990) sem, no entanto, informar quais são os parâmetros mínimos exigidos.

O Plano Diretor, por sua vez, estabelece diretrizes gerais para o ordenamento territorial municipal, inclusive sua divisão em zonas, às quais se denominam: I - Zona de Proteção Ambiental-ZPA; II - Zona de Controle Ambiental-ZCA; III - Zona de Reabilitação Ambiental-ZRA; IV - Zona de Adequação Ambiental-ZAA (SJDR, 2006). Dentre estas, a ZAA, considerada área urbana para fins de parcelamento, uso e ocupação do solo, subdivide-se em: I - Zona de Proteção Cultural; II - Zona de

---

<sup>2</sup> Trata das normas gerais para licenciamento e elaboração de projetos e obras de edificações, em especial parâmetros mínimos para áreas internas de edificações residenciais, de trabalho e para fins especiais, critérios para ventilação e iluminação natural (tais como dimensões mínimas de aberturas e de áreas externas adjacentes a janelas), características adequadas de circulações verticais, de compartimentos de permanência prolongada e transitória, bem como informa demais leis e normas a serem atendidas, dentre outros.

Proteção Paisagística; III - Zona de Controle Urbanístico; IV - Zona de Reabilitação Urbana; V - Zona de Urbanização Futura (SJDR, 2006).

Além disso, o Plano Diretor estabelece a caracterização geral e localização de cada uma das zonas listadas, bem como as diretrizes gerais para utilização do solo em cada uma delas, sem quantificar objetivamente quais seriam os parâmetros urbanísticos. Com este objetivo específico, fica estabelecida que a elaboração de Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano deveria ocorrer em até 18 meses após a publicação do Plano Diretor (SJDR, 2006) - porém até a presente data esta não se encontra disponível.

### Questionário online

O questionário *online* foi desenvolvido com o intuito de compreender a percepção dos arquitetos e urbanistas sobre a legislação local. Esse foi enviado a 29 arquitetos e urbanistas com atuação na cidade. De acordo com o Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil (CAU/BR)<sup>3</sup>, existem 94 arquitetos com registro considerado ativo na cidade, logo a amostra inicial consistiu em 30,85% do total de arquitetos em São João del-Rei.

Foram elaboradas nove perguntas, sendo duas relativas à validação do respondente (ser arquiteto e urbanista com atuação na cidade) e sete relativas à legislação urbanística municipal e seus impactos na cidade de São João del-Rei. Dentre essas perguntas, três foram do tipo múltipla escolha, permitindo ao respondente marcar mais de uma opção, nenhuma das opções ou acrescentar seus próprios comentários, três questões qualitativas, usando a escala de Likert, com a possibilidade de marcação de apenas uma das cinco opções, e uma questão aberta.

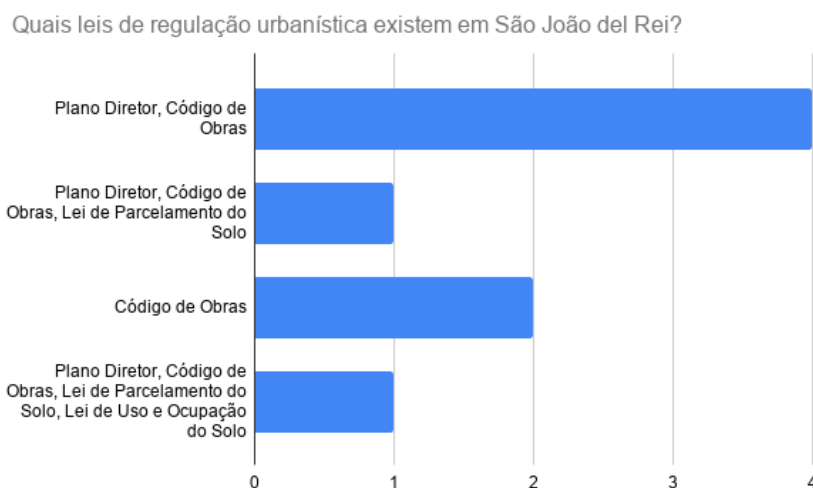
### Resultados do questionário

Dos questionários enviados, 12 (41,37%) foram respondidos. Desses, quatro não foram analisados por se tratar de estudantes ou profissionais sem atuação na cidade de São João del-Rei, logo, os resultados correspondem a oito questionários (27,58% do total enviado).

A primeira pergunta (“Quais leis de regulação urbanística existem em São João del-Rei?”) teve como objetivo medir o conhecimento dos profissionais sobre a legislação urbanística municipal existente.

<sup>3</sup> <https://acheumarquiteto.caubr.gov.br/>. Acesso em 30 de agosto de 2019.

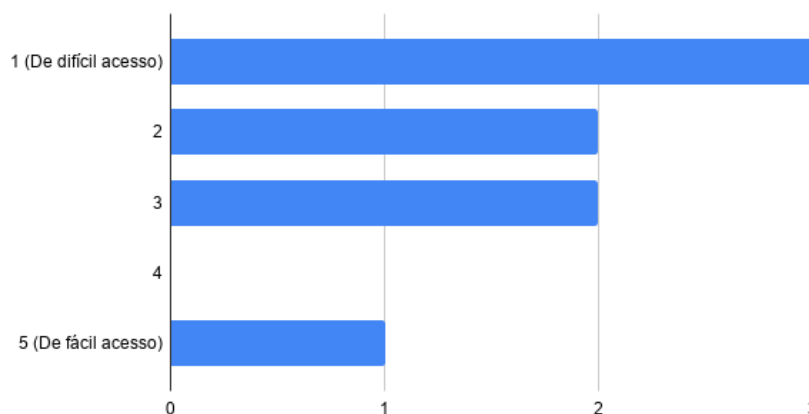
Dentre as respostas (Figura 1), quatro (50%) responderam “Plano Diretor e Código de Obras”, dois (25%) responderam apenas “Código de Obras”, um (12,5%) respondeu “Plano Diretor, Código de Obras e Lei de Parcelamento do Solo”, e um (12,5%) respondeu “Plano Diretor, Código de Obras, Lei de Parcelamento do Solo e Lei de Uso e Ocupação do Solo”.



**Figura 1** – Respostas a pergunta “Quais leis de regulação urbanística existem em São João del-Rei?”. Fonte: autores.

Para a segunda pergunta (“Como você avalia a facilidade de acesso à legislação urbanística de São João del-Rei?”) as respostas (Figura 2) variaram em uma escala de um a cinco, sendo um “de difícil acesso” e cinco “de fácil acesso”. Três pessoas (37,5%) consideraram difícil o acesso à legislação urbanística, duas pessoas (25%) responderam “2” ou “3”, e uma pessoa (12,5%) avaliou como fácil o acesso à legislação.

Como você avalia a facilidade de acesso à legislação urbanística de São João del Rei?



**Figura 2** – Respostas a pergunta "Como você avalia a facilidade de acesso à legislação urbanística de São João del-Rei?". Fonte: dos autores.

Cabe observar que para a realização do presente estudo, os autores buscaram a legislação mencionada no site da prefeitura de São João del-Rei, sem sucesso,<sup>4</sup> à exceção do Decreto N.º. 7.391, de 26 de março de 2018, que regulamenta a Lei de Parcelamento do Solo do município. Este encontra-se disponibilizado em cinco arquivos separados, no formato PDF, escaneado do original.<sup>5</sup> Por outro lado, no site denominado "São João del-Rei Transparente"<sup>6</sup> foi possível localizar o Plano Diretor<sup>7</sup> (embora o link para o arquivo em formato PDF gere uma mensagem de erro) e o Código de Obras<sup>8</sup>. No entanto, conforme informado em sua página principal, este site trata-se de um portal independente, que não pertence à prefeitura municipal de São João del-Rei.

Para a questão número três ("Na sua opinião, as obras civis em São João del-Rei atendem à legislação urbanística da cidade?") foi utilizada novamente a escala de Likert para as respostas, sendo um para as obras "não atendem" e cinco para "atendem". Nesse quesito (Figura 3), duas (25%) pessoas

<sup>4</sup> No momento da pesquisa não foram encontrados links específicos para legislação na página da Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana e Obras de São João del-Rei <<http://saojoaodelrei.mg.gov.br/pagina/2200/Infraestrutura%20Urbana%20e%20Obras>>. No campo de busca geral da página inicial da prefeitura <[www.saojoaodelrei.mg.gov.br](http://www.saojoaodelrei.mg.gov.br)>, as palavras-chave "legislação", "legislação obras", "leis obras", "lei uso e ocupação do solo" e "código de obras" geraram a mensagem "nenhum resultado encontrado"; as palavras-chave "leis", "plano diretor" e "parcelamento do solo" geram links relativos a notícias do ano de 2018. Ao acessar a página de "Leis e Decretos", também a partir da página inicial da prefeitura, as palavras-chave "código de obras", "parcelamento do solo" e "plano diretor" geram a mensagem "nenhum item encontrado para a busca informada". Nesse sentido, os autores não conseguiram acessar a legislação pesquisada a partir da página da prefeitura municipal.

<sup>5</sup> <http://saojoaodelrei.mg.gov.br/?Meio=Leis>. Acesso em 30 de agosto de 2019.

<sup>6</sup> <https://saojoaodelreitransparente.com.br/projects/view/148>. Acesso em 30 de agosto de 2019.

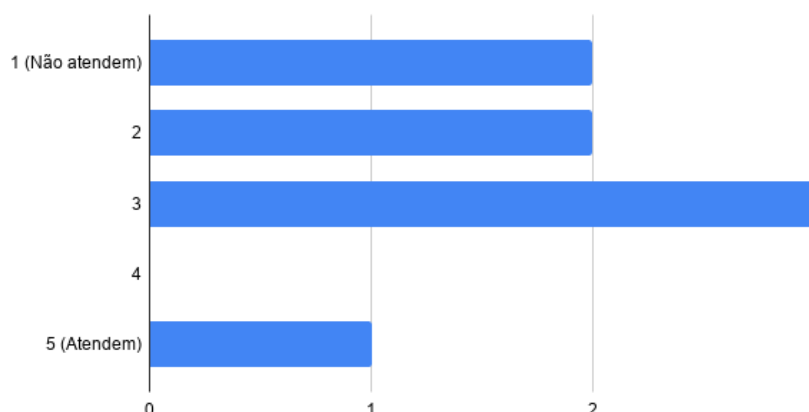
<sup>7</sup> <https://saojoaodelreitransparente.com.br/laws/view/51>. Acesso em 30 de agosto de 2019.

<sup>8</sup> <https://saojoaodelreitransparente.com.br/laws/view/1>. Acesso em 30 de agosto de 2019.



responderam “1 (Não atendem)”, outras duas (25%) responderam “2”, três pessoas (37,5%) optaram pela resposta “3” e uma (12,5%) pessoa respondeu “5 (Atendem)”.

Na sua opinião, as obras civis em São João del Rei atendem à legislação urbanística da cidade?



**Figura 3** - Respostas a pergunta "Na sua opinião, as obras civis de São João del-Rei atendem à legislação urbanística da cidade?". Fonte: dos autores.

As próximas duas perguntas referiram-se aos parâmetros urbanísticos. A primeira delas questionou os participantes sobre quais dos parâmetros listados (afastamentos laterais e de fundos, afastamento frontal, acesso à ventilação natural, acesso à iluminação natural, vagas de estacionamento nas edificações, permeabilidade do solo, altimetria máxima das edificações, Coeficiente de Aproveitamento e Taxa de Ocupação) foram considerados importantes. Dentre os respondentes (Tabela 1), dois marcaram todas as opções. As opções “Acesso à ventilação natural”, “Acesso à iluminação natural”, “Permeabilidade do Solo”, e “Taxa de Ocupação” foram consideradas importantes por todos os participantes. As opções consideradas importantes pelo menor número de respondentes foram “afastamento frontal”, “vagas de estacionamento nas edificações” e “coeficiente de aproveitamento”.



	RESPOSTAS								
	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	%
Afastamentos laterais e de fundos	X	X	X		X	X	X	X	87,5
Afastamento frontal	X	X				X	X		50
Acesso à ventilação natural	X	X	X	X	X	X	X	X	100
Acesso à iluminação natural	X	X	X	X	X	X	X	X	100
Vagas de estacionamento nas edificações			X			X	X		37,5
Permeabilidade do solo	X	X	X	X	X	X	X	X	100
Altimetria máxima das edificações		X	X	X	X	X	X	X	87,5
Coeficiente de Aproveitamento		X			X	X	X	X	62,5
Taxa de Ocupação	X	X	X	X	X	X	X	X	100

**Tabela 1** – Respostas sobre quais parâmetros os respondentes consideraram como importantes. Fonte: dos autores.

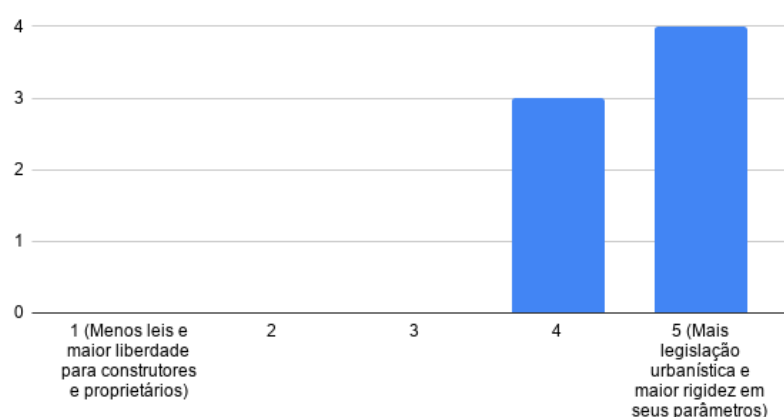
A pergunta seguinte buscou medir o conhecimento dos participantes sobre a legislação urbanística existente, listando os mesmos parâmetros da pergunta anterior e indagando aos respondentes se os mesmos foram adequadamente previstos na legislação (Tabela 2). Uma pessoa (12,5%) respondeu que “afastamento frontal”, “acesso à ventilação natural”, “acesso à iluminação natural” e “altimetria máxima das edificações” eram parâmetros previstos na legislação atual. Dois respondentes (25%), marcaram “afastamentos laterais e de fundos” e outros quatro (50%) responderam que “nenhum” dos parâmetros listado está previsto na legislação atual.

	RESPOSTAS								
	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	%
Afastamentos laterais e de fundos	X					X			25
Afastamento frontal						X			12,5
Acesso à ventilação natural				X					12,5
Acesso à iluminação natural				X					12,5
Vagas de estacionamento nas edificações									0
Permeabilidade do solo									0
Altimetria máxima das edificações		X							
Coeficiente de Aproveitamento									
Taxa de Ocupação			X		X		X	X	50

**Tabela 2** - Respostas sobre quais parâmetros os respondentes consideraram como atendidos pela legislação urbanística atual de São João del-Rei. Fonte: dos autores.

Na sequência, os respondentes foram questionados sobre o que consideravam melhor para a cidade em termos de legislação urbanística, numa escala Likert, variando entre “1 (Menos leis e maior liberdade para construtores e proprietários)” e “5 (Mais legislação urbanística e maior rigidez em seus parâmetros)”. Cinco participantes (62,5%) responderam opção “5” e três participantes (37,5%) opção “4”.

No que diz respeito à legislação urbanística, na sua opinião seria melhor para a cidade:



**Figura 4** - Respostas à pergunta "No que diz respeito à legislação urbanística, na sua opinião seria melhor se a cidade:". Fonte: dos autores

Finalmente, a questão aberta questionou se a legislação existente na cidade e a forma como ela é aplicada trazem consequências para a cidade, e quais seriam essas consequências. A maioria das respostas considerou que uma das consequências é o crescimento desordenado da cidade, com impacto na imagem urbana da mesma, e também na qualidade de vida da população. Um dos participantes considerou que esse problema é menor no centro histórico pois existem algumas restrições à construção nessa região, ainda que limitadas. Alguns respondentes apontaram para a baixa qualidade da produção arquitetônica como uma das consequências da legislação atual.

Um outro respondente afirmou que a carência de legislação e o desconhecimento dessa pela população, permite que agentes do setor imobiliário, como incorporadores e construtores, ajam livremente, produzindo construções de qualidade questionável, sem o atendimento a qualquer parâmetro regulador.

Os dados levantados apontam para uma possível heterogeneidade no conhecimento das leis de regulação urbana vigentes em São João del-Rei. A exemplo, menciona-se que apenas um dos respondentes tinha conhecimento da existência de Plano Diretor, Código de Obras e Lei de Parcelamento do Solo no município. Este fato pode estar relacionado à dificuldade de acesso à legislação local, conforme descrito anteriormente. Do mesmo modo, o desconhecimento de parte da legislação vigente de certa forma ilustra o modo de atuação de profissionais na região, em parte descolada dos parâmetros normativos em vigor.

Observa-se, no entanto, uma percepção dos profissionais que responderam ao questionário de que as obras civis no município em geral não atendem à legislação urbanística ou atendem somente parcialmente aos parâmetros legais. Ao mesmo tempo, parâmetros não previstos (ou previstos de forma não objetiva ou não quantificada) nas leis existentes foram considerados como importantes por estes profissionais. Há uma percepção geral entre os respondentes de que os parâmetros urbanísticos mencionados não estão adequadamente previstos na legislação em vigor, bem como indicam a necessidade de um maior rigor normativo para a execução de projetos e obras no município.

## Discussão

Embora haja um procedimento de aprovação de projetos na Prefeitura Municipal, observa-se que em geral o Plano Diretor possui aplicabilidade bastante reduzida, uma vez que seu conteúdo não se reflete em diretrizes técnicas mínimas para as diferentes regiões da cidade, que atendam a limites definidos em lei de uso e ocupação do solo. Existe um maior controle nas regiões da cidade consideradas como áreas de tombamento e/ou de interesse do patrimônio histórico e cultural. No entanto, na maior parte dos casos os parâmetros a serem atendidos em novas edificações e em reformas nesses locais são definidos de acordo com o que preconiza o Conselho de Patrimônio de São João del-Rei, muitas vezes por meio de pareceres individuais, caso a caso.

Na prática, salvo algumas poucas diretrizes municipais<sup>9</sup>, em São João del-Rei as características de cada obra são definidas conforme as preferências do seu proprietário, seja este um particular, com ou sem a participação de um arquiteto, um incorporador ou outros.

Um exemplo desse tipo de atuação é recorrente nas próprias imobiliárias da cidade. Foi possível observar com alguma frequência a atuação de corretores de imóveis também como construtores de edificações para venda. Em geral, estes realizam pequenas obras residenciais unifamiliares, uma por vez, iniciando a construção da próxima unidade após a venda da primeira. Em alguns casos economicamente mais bem-sucedidos, verifica-se a construção de prédios residenciais multifamiliares de poucos andares (em geral até três pavimentos), com a mesma dinâmica anterior. Em uma oportunidade em que foi possível conhecer o método de trabalho de um desses atores, verificou-se que o mesmo adquiria a preços módicos plantas de projetos arquitetônicos de um site da internet<sup>10</sup>. Em linhas gerais, o site fornecia uma planta baixa genérica com base em parâmetros fornecidos pelo interessado, tais como: tipo de projeto, número de pavimentos, número de quartos, número de banheiros, área construída, largura e comprimento da edificação, número de vagas de garagem e inclinação do terreno (aclive, declive ou plano).

Assim, pode-se dizer que, a princípio, a situação existente em São João del-Rei permite uma espécie de livre atuação por parte dos construtores e proprietários de obras, com interferência mínima do governo municipal, propiciando a autorregulação de sua própria produção. Se considerarmos um ponto de vista neoliberal, este seria o cenário ideal para um mercado potencialmente lucrativo, a partir da livre concorrência, que teria dentre seus desdobramentos o aumento da competitividade no campo da construção civil e, portanto, desenvolvimento tecnológico e crescentes incrementos de qualidade espacial - de forma a manter-se competitivo para o mercado. Não é o que ocorre.

Observa-se atualmente em São João del-Rei uma predominância nas edificações (em geral novas) de características que contribuem, de uma maneira ou de outra, para prejudicar a qualidade ambiental da cidade e a qualidade de vida dos seus habitantes. Uma vez que não existem afastamentos mínimos definidos por lei, estes em geral não são considerados nos projetos, mesmo em prédios de apartamentos ou edifícios comerciais (exceto para abrir janelas no perímetro da edificação, quando

<sup>9</sup> A Prefeitura Municipal não permite, por exemplo, a abertura de vãos de iluminação e ventilação nas divisas laterais e de fundos dos lotes.

<sup>10</sup> <<http://www.montesuacasa.com.br/>>. Acesso em 29 ago. 2019.

se lança mão de um esquema de fachadas que forma uma espécie de “duto” ineficaz de ventilação e iluminação) (Figura 5). Ao contrário, não é incomum observar na cidade edificações que avançam sobre o alinhamento frontal (Figura 6, 7 e 8).



**Figura 5** – Uso do afastamento lateral para propiciar ventilação e iluminação natural. Detalhe para a cobertura da edificação faz com que a solução se torne ainda mais ineficaz e para as aberturas em tijolo de vidro no afastamento. Foto: dos autores.



**Figura 6 e 7** – Edificação localizada na Av. Leite de Castro: sem afastamentos frontais, laterais e sem vagas de garagem. Detalhe para o avanço da edificação sobre o passeio, bem próximo a fiação elétrica. Foto: dos autores.





**Figura 8** – Edificação na Av. Leite de Castro, 80 unidades (quitinetes) sem vaga de garagem, ou afastamentos.

Também pode-se observar a inexistência de vagas de estacionamento nas edificações, o que apesar de ser mais frequente em construções antigas, não é incomum em novas obras. Além disso, são comuns áreas internas aos lotes cimentadas, já que não há exigência de taxa mínima de permeabilidade. Um exemplo bastante representativo da situação esboçada é apresentado nas FIGURAS 2, 3 e 4. Trata-se de um edifício residencial de oito andares, com cerca de 80 unidades (tipo quitinetes), localizado na Avenida Leite de Castro, uma das principais e mais movimentadas vias da cidade, cujo uso predominante é comercial. Além de não apresentar afastamentos laterais ou frontal, a edificação avança parcialmente sobre os limites do lote e não possui vagas de estacionamento ou áreas permeáveis no terreno.

A falta de afastamentos mínimos entre edificações e entre estas e as vias públicas acarretam acesso inadequado ao sol e à ventilação natural nas áreas internas e externas, além de problemas de privacidade entre as unidades. A inexistência de vagas de estacionamento particulares e garagens tem como consequência imediata o uso pelos moradores das vagas existentes em vias públicas, o que contribui para aumentar a quantidade de carros nas ruas já sobrecarregadas da cidade e, desta forma, piorar as condições de mobilidade urbana. Curiosamente, a ausência de vagas de estacionamento nas edificações foi apontada como um parâmetro importante por apenas três respondentes do questionário.

A crescente impermeabilização do solo decorrente da supressão de áreas verdes permeáveis, por sua vez, impacta negativamente nas condições climáticas locais, já que ao contrário da vegetação, que contribui para retirar o excesso de calor ambiente, além de promover sombreamento das edificações

e vias públicas, pavimentos cimentados ou asfaltados, comumente empregados em São João del-Rei, absorvem e reemitem a radiação térmica em taxas elevadas, promovendo aumento das temperaturas e intensificação do efeito estufa. Em acréscimo, grandes áreas impermeáveis dificultam o escoamento das águas de chuva, contribuindo para a ocorrência de enchentes e alagamentos, muito frequentes na cidade.

O cenário brevemente descrito, que se insere em um amplo espectro de discussões acerca do contexto socioespacial no município, vem suscitando ao longo dos anos tentativas de contribuição para uma melhoria deste cenário por meio de ações práticas e discussões teórico-críticas. Destacam-se as diversas atividades desenvolvidas no âmbito da Universidade Federal de São João del-Rei (UFSJ), em especial no curso de Arquitetura e Urbanismo, onde há uma constante oferta de atividades de ensino, pesquisa e extensão relacionadas ao tema.

Cabe menção ainda a criação no ano de 2014 do Conselho Municipal da Cidade de São João del-Rei. Embora este se trate de uma instância para debates e construção de propostas conjuntas para políticas urbanas do município, não foi possível localizar informações acerca do mesmo em pesquisa na internet. Os autores têm conhecimento, no entanto, de sua reestruturação em 2019 e que dentre seus objetivos figura a análise, revisão e criação de legislações no município, inclusive da Lei de Uso e Ocupação do Solo.<sup>11</sup>

## Conclusão

Nesse sentido, esse trabalho procurou evidenciar os prováveis desafios a serem enfrentados na discussão da regulação urbana em São João del-Rei. Se por um lado parte dos arquitetos locais têm sensibilidade para perceber os impactos que a ausência de regulação tem causado na cidade, como mostraram as respostas ao questionário, por outro lado deve-se procurar evitar a adoção de modelos tecnocráticos, baseados em parâmetros urbanísticos que desconsideram as particularidades da cidade existente.

Foi possível observar que as edificações com boas condições ambientais e de destacada qualidade projetual na cidade existem, contudo, o que marca seu cenário urbano atual, seja por falta de

---

<sup>11</sup> Coordenação do curso de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal de São João del-Rei <anacraria@gmail.com>. Sem assunto [mensagem pessoal]. Mensagem recebida por clarissa.cordeiro@ufsj.edu.br em 25 mar. 2019.



regulamentação urbanística ou pelo tipo predominante de atuação dos agentes da construção civil, é uma outra realidade.

Fica evidente que a falta de regulação urbana contribui para a degradação das condições socioambientais da cidade, e que, ao contrário do que preconiza a cartilha neoliberal, não parece haver qualquer interesse da maioria dos construtores e incorporadores em produzir edificações melhores do ponto de vista arquitetônico, como forma de diferenciar seus produtos da concorrência.

Portanto, a elaboração do novo Plano Diretor, e posteriormente da Lei de Uso e Ocupação de Solo de São João del-Rei, deve partir, como sugere Rolnik (2000), da compreensão da cidade real, suas tensões, contradições, particularidades e do entendimento sobre como atuam os agentes da construção civil na cidade. Do contrário, cai-se na armadilha da tecnocracia que tende a reproduzir o modelo neoliberal vigente.

## Referências

- BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Disponível em [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicaocompilado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm). Acesso em 29 ago. 2019.
- BRASIL. **Estatuto da Cidade**. Lei N. 10.257, de 10 de julho de 2001. Disponível em [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/leis\\_2001/l10257.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm). Acesso em 29 ago. 2019.
- COTA. Daniela A., COUTO. Euclides. **Preservação do Patrimônio Arquitetônico e Urbano em São João del-Rei, Brasil: apontamentos sobre a atuação do Conselho Municipal de Preservação do Patrimônio Cultural**. DISEGNARECON. L'Aquila: Documentazione e conservazione del patrimonio architettonico ed urbano, n.8. 2012. 95-102.
- COTA. Daniela A., DIÓRIO, Ana Carolina Dias. **Crescimento Urbano na “Pequena-média” São João del-Rei: notas preliminares de uma pesquisa**. In: XII SEMINÁRIO INTERNACIONAL RED IBEROAMERICANA DE INVESTIGADORES SOBRE GLOBALIZACIÓN Y TERRITORIO (RII), XII, 2012, Belo Horizonte, Anais do XII Seminário Internacional Red Iberoamericana de Investigadores sobre globalización y territorio (RII). Belo Horizonte: 2012, 1-6-.
- LEFEBVRE, Henri. **O direito à cidade**. Tradução Rubens Eduardo Frias. 5. ed. São Paulo: Centauro, 2008. 144p.
- ROLNIK. Raquel. **Regulação urbanística no Brasil**. In: SEMINÁRIO INTERNACIONAL: GESTÃO DA TERRA URBANA E HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL, 2000, Campinas, Anais do Seminário Internacional: Gestão da Terra Urbana e Habitação de Interesse Social. Campinas: PUCCAMP, 2000, 1-19.
- SÃO JOÃO DEL-REI. **Lei Nº. 2.651**, de 21 de dezembro de 1990 (SJDR, 1990). Estabelece o Código de Obras do Município de São João del-Rei e dá outras providências. São João del-Rei, 1990. 36 p.
- \_\_\_\_\_. **Lei Nº. 4.068**, 13 de novembro de 2006 (SJDR, 2006). Institui o Plano Diretor Participativo do Município de São João del-Rei. São João del-Rei, 2006. 41 p.
- \_\_\_\_\_. **Lei Nº. 4.178**, 04 de março de 2008 (SJDR, 2008). Dispõe sobre o parcelamento do solo no Município de São João del-Rei e dá outras providências. São João del-Rei, 2008. 21 p.

\_\_\_\_\_. **Decreto Nº. 7.391**, de 26 de março de 2018 (SJD, 2018). Estabelece normas regulamentares para a apresentação de projetos de loteamentos urbanos previstos na Lei 4.178 de 04 de março de 2008 e dá outras providências. 5 p.

SOUZA, Marcelo Lopes de. **Together with the state, despite the state, against the state: social movements as ‘critical urban planning’ agents**. City, v. 10, n. 3, p. 327-342, dez. 2006.

\_\_\_\_\_. **Mudar a cidade: uma introdução crítica ao planejamento e à gestão urbanos**. 5. ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2008. 560 p.

\_\_\_\_\_. **ABC do desenvolvimento urbano**. 6ª ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2011. 192 p.