



PARECER: 215/2021 GERGTM

PROCESSO: 85411594 juntado 31410266

INTERESSADO: ML E MJ PARTICIPAÇÕES E EMP. IMOBILIÁRIOS LTDA

ASSUNTO: REQUERIMENTO

33

À Superintendência de Planejamento Urbano e Gestão Sustentável

PARECER Nº 215/2021 – GERGTM – em resposta a Diligência nº 784/2021 – PPI/PGM, onde essa Especializada solicita manifestação da SEPLANH acerca do previsto na escritura pública de desapropriação constante nos autos, folhas 23 a 40, em especial a parâmetros de adensamento como contrapartida das áreas em questão, informamos o que se segue.

O Decreto nº 1755 de 23 de agosto de 2007, folha 21, “que declara de utilidade pública, para fins de desapropriação”, não apresenta nenhum parâmetro especial de adensamento para as chácaras em questão, limitando a estabelecer as áreas desapropriadas e as áreas remanescentes.

As escrituras de doação de área, folhas 23 a 40 dos autos, descrevem “... em contrapartida a autorização de parâmetros especiais de adensamento, tipologia de ocupação prevista às Áreas de Especial Interesse Social – AEIS...”

Em análise ao MODELO ESPACIAL da Prefeitura, verificamos que os parâmetros definidos para AEIS estão localizados FORA das áreas citadas conforme mostra a figura 1, destacando claramente que as áreas se encontram em Unidade de Uso Sustentável – UUS e Área de Preservação Permanente - APP

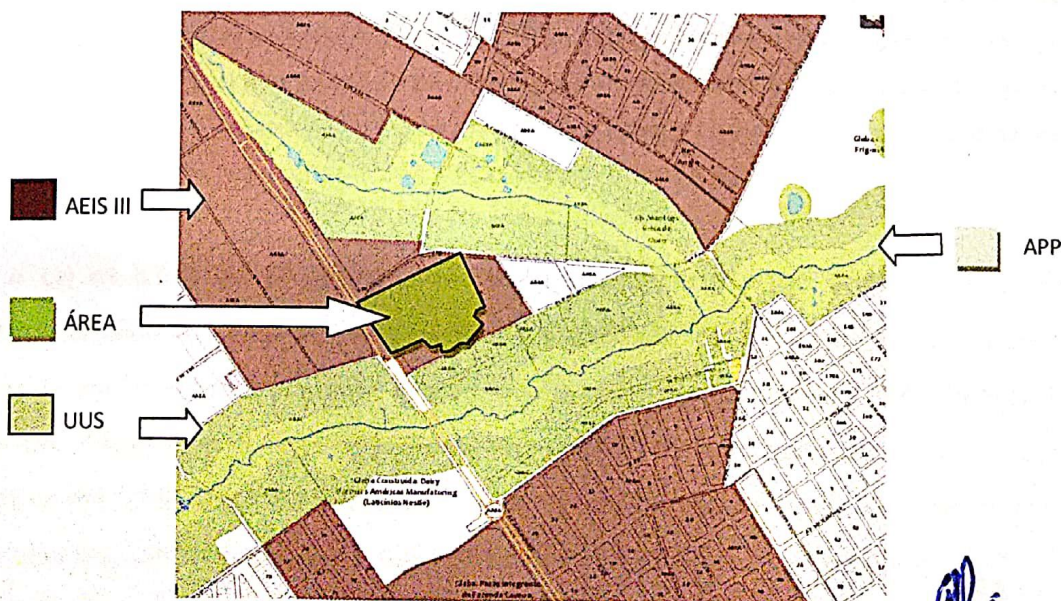


Figura 01 Imagem retirada do SIGGO – Modelo Espacial



24

PARECER: 215/2021 GERGTM

PROCESSO: 85411594 juntado 31410266

INTERESSADO: ML E MJ PARTICIPAÇÕES E EMP. IMOBILIÁRIOS LTDA

ASSUNTO: REQUERIMENTO

Segundo consulta ao cadastro imobiliário observamos ainda que as chácaras possuem a área original, em metros quadrados, descritas nas certidões de matrícula apresentadas às folhas 15 a 20, ou seja, sem o destaque das desapropriações previstas no citado Decreto.

O plano diretor de Goiânia, Lei Complementar nº 171/07 define, em seu artigo 112, quais as áreas integrantes da Unidade territorial denominada Áreas Adensáveis- AA:

Art. 112. Integram a unidade identificada como Áreas Adensáveis:

(...)

II - as Áreas de Interesse Social – AEIS, exclusivamente destinadas à população de baixa renda, situadas fora dos Eixos de Desenvolvimento Preferenciais, delimitadas na FIG. 7 – Modelo Espacial, constante desta Lei;

O artigo 131 da referida LC conceitua as AEIS:

Art. 131. As Áreas de Programas Especiais de Interesse Social são aquelas destinadas à implantação de programas habitacionais, consistindo em operações de iniciativa pública ou privada que objetivam a promoção da política habitacional do Município, utilizando-se quando necessário os instrumentos previstos na Lei Federal n.º 10.257/2001, Estatuto da Cidade e estando sujeitas a mecanismos especiais preponderantes, abrangendo: I - Áreas de Interesse Social-AEIS, que objetivam a promoção prioritária da moradia destinada à população de baixa renda, compreendendo:

- a) Área Especial de Interesse Social I, correspondente às áreas onde se encontram assentadas posses urbanas, que integrarão os programas de regularização fundiária e urbanística;
- b) Área Especial de Interesse Social II, correspondente às áreas onde se encontram implantados loteamentos ilegais, que integrarão os programas de regularização fundiária e urbanística;
- c) Área Especial de Interesse Social III, correspondente às glebas sujeitas à incidência de uma política habitacional de âmbito municipal, que viabilize o acesso à moradia à camada da população de menor poder aquisitivo, integrantes da FIG. 7 – Modelo Espacial, desta Lei.

A Lei nº 8.834 de 22 de julho de 2009 regulamenta o artigo acima descrito apresentando os parâmetros urbanísticos para as AEIS, conforme a definição de cada área (AEIS I, AEIS II ou AEIS III), estabelecida em Decreto próprio para aplicação do instrumento. Conforme o Modelo Espacial, as áreas do entorno das chácaras em questão estão localizadas em AEIS III, cujos parâmetros urbanísticos encontram-se definidos no Art. 27 da Lei nº 8.834/09, observando que aquele que define o adensamento é dado pela fração ideal de uma unidade imobiliária para cada 60,00 m² de área da unidade – 1/60,00m²;



5

PARECER: 215/2021 GERGTM

PROCESSO: 85411594 juntado 31410266

INTERESSADO: ML E MJ PARTICIPAÇÕES E EMP. IMOBILIÁRIOS LTDA

ASSUNTO: REQUERIMENTO

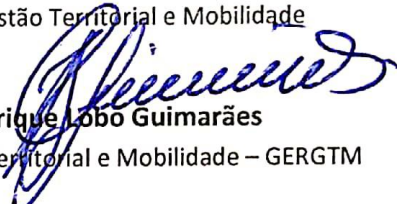
Diante do exposto, esta Gerência entende que, mesmo tendo o Decreto de desapropriação das áreas, não houve autorização para a definição de novos parâmetros como contrapartida pela desapropriação das áreas em questão, tanto na legislação ou no Modelo Espacial da Legislação em Vigor;

Sendo o que tínhamos a informar, e após conhecimento e de acordo dessa superintendência, sugerimos o encaminhamento dos autos ao Secretário Municipal de Planejamento Urbano e Habitação para ciência com sugestão de envio dos autos à CHEADV para manifestação do que se pede com posterior envio à PPI.

GERÊNCIA DE GESTÃO TERRITORIAL E MOBILIDADE - GERGTM, aos 30 dias de novembro de 2021.


Maria Heloisa Moruê

Gerência de Gestão Territorial e Mobilidade


Jonas Henrique Lobo Guimarães

Gerente de Gestão Territorial e Mobilidade – GERGTM

Superintendência de Planejamento Urbano e Gestão Sustentável