



Pontifícia Universidade Católica

Desenvolvimento e Planejamento Territorial – Mestrado Acadêmico

Antônio Leão Teixeira Júnior

**Instrumentos de Política Urbana com ênfase na
Outorga Onerosa do Direito de Construir e sua
implicação sócio-ambiental em Goiânia.**

Goiânia (GO), outubro de 2012.



Pontifícia Universidade Católica

Desenvolvimento e Planejamento Territorial – Mestrado Acadêmico

**Instrumentos de Política Urbana com ênfase na
Outorga Onerosa do Direito de Construir e sua
implicação sócio-ambiental em Goiânia.**

**Trabalho de dissertação do curso de
Mestrado em Desenvolvimento e
Planejamento Territorial (MDPT),
orientado pela professora Dr^a Márcia
de Alencar Santana.**

Goiânia (GO), outubro de 2012.

SUMÁRIO

LISTA DE SIGLAS	05
INTRODUÇÃO	07
1 CAPÍTULO I – O Planejamento Territorial Brasileiro em Questão	13
1.1 Contextualização Geral da Problemática no Âmbito do Desenvolvimento e do Planejamento Territorial Brasileiro	13
1.2 Compreensão Social e Geoeconômica da Região Centro-Oeste, em especial do Estado de Goiás	16
1.3 Compreensão Social e Geoeconômica sintetizada de Goiânia e RM	22
2 CAPÍTULO II – As Políticas Urbanas em Goiás e Goiânia	28
2.1 Políticas Públicas Ambientais aplicadas no Estado de Goiás	28
2.2 Situação Ambiental básica de Goiânia (2001-2012)	32
2.3 Instrumentos de Política Pública Urbana em Goiânia (2001-2012)	36
3 CAPÍTULO III – A Outorga Onerosa do Direito de Construir em Goiânia	40
3.1 Investigação Legal da Outorga Onerosa do Direito de Construir em Goiânia	41
3.2 Metodologia da Pesquisa sobre os Instrumentos de Política Urbana, com ênfase na Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) em Goiânia	52
3.2.1 Metodologia da Pesquisa Qualitativa	52
3.2.2 Metodologia da Pesquisa Quantitativa	53
3.3 As Informações Coletadas na Pesquisa	55
3.3.1 Resultados da Pesquisa Qualitativa	57
3.3.1.1 Os principais impactos ambientais existentes em Goiânia	57
3.3.1.2 O planejamento e a gestão pública sócio-ambiental em Goiânia	58
3.3.1.3 Reflexões sobre as virtualidades, os limites e os impactos gerados pela OODC	60
3.3.1.4 A função social da propriedade diante da aplicação da OODC	61
3.3.1.5 As principais razões do crescimento desorganizado da urbanização goianiense	62
3.3.1.6 Os principais pontos fortes da OODC em Goiânia	64
3.3.1.7 Os principais pontos fracos da OODC em Goiânia	65

3.3.1.8 Resumo Analítico da Pesquisa Qualitativa sobre a OODC em Goiânia	66
3.3.2 Resultados da Pesquisa Quantitativa	70
3.3.2.1 Os três principais fatos geradores de impactos sócio-ambientais urbanos provocados pela metropolização de Goiânia	71
3.3.2.2 Os principais instrumentos de política urbana utilizados em Goiânia	74
3.3.2.3 Avaliação dos resultados dos EIVs realizados em Goiânia	75
3.3.2.4 A aplicação dos recursos da OODC em Goiânia	76
3.3.2.5 A preservação ambiental, enquanto discurso ecológico, com viés político ...	77
3.3.2.6 Avaliação da gestão pública sócio-ambiental empreendida em Goiânia	78
3.3.2.7 Participação popular nas medidas sócio-ambientais fomentadas ou patrocinadas pelo Poder Público em Goiânia	79
3.3.2.8 A Outorga Onerosa do Direito de Construir, como instrumento urbanístico.	80
3.3.2.9 As três principais razões do crescimento desorganizado da urbanização de Goiânia	81
3.3.2.10 A preservação da função social da propriedade	84
3.3.2.11 O repasse do sobrepreço referente à contrapartida financeira da OODC	85
3.3.2.12 A educação ambiental como proposta de mudança cultural	88
3.4 Síntese da discussão da Pesquisa sobre os Instrumentos de Política Urbana com ênfase na Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) em Goiânia	89
3.4.1 Proposta de Alteração da Lei nº 8.618/2008	92
3.4.2 Síntese da Pesquisa Qualitativa	93
3.4.3 Síntese da Pesquisa Quantitativa.....	96
 CONSIDERAÇÕES FINAIS	 97
REFERÊNCIAS.....	99
 ANEXOS	
Anexo I – Lei nº 8.618/2008 - OODC em Goiânia.....	104
Anexo II – Roteiro da Pesquisa Qualitativa	107
Anexo III – Questionário Estruturado da Pesquisa Quantitativa	109
Anexo IV – Cartão-Circular I	112
Anexo V – Cartão-Circular II	113

LISTA DE SIGLAS

AGMA – Agência Goiana de Meio ambiente

AMT – Agência Municipal de Trânsito de Goiânia

CEMA – Conselho Estadual do Meio ambiente (GO)

CEPAM – Centro de Estudos e Pesquisas em Administração Municipal (SP)

CILG – Companhia de Industrialização do Lixo de Goiânia

CNAE – Cadastro Nacional de Atividade Econômica

CNDU – Conselho Nacional de Desenvolvimento Urbano

COMPUR – Conselho Municipal de Política Urbana de Goiânia

COMURG – Companhia de Urbanização de Goiânia

DARF – Departamento de Áreas e Reformas Fundiárias – SEPLAM - Goiânia

DRFPU – Divisão de Regularização Fundiária de Posse Urbana – SEPLAM - Goiânia

FEMA – Fundo Estadual do Meio ambiente (GO)

FEMAGO – Fundação Estadual do Meio ambiente

FGV – Fundação Getúlio Vargas

FMDU – Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano de Goiânia

FMHIS – Fundo Municipal de Habitação e Interesse Social de Goiânia

IBAM – Instituto Brasileiro de Administração Municipal

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

ICMS – Imposto sobre Circulação de Mercadoria e prestação de Serviços

JUCEG – Junta Comercial do Estado de Goiás

METAGO – Metais de Goiás S.A

MNRU – Movimento Nacional pela Reforma Urbana

ONU – Organização das Nações Unidas

OODC – Outorga Onerosa do Direito de Construir

PCPV – Plano de Controle da Poluição Veicular

PDG – Plano Diretor de Goiânia

PDIG – Plano Diretor Integrado de Goiânia

PNUD – Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento

PPA – Plano Plurianual

SEGPLAN – Secretaria de Gestão e Planejamento do Estado de Goiás.

SEMAGO – Superintendência Estadual do Meio ambiente de Goiás

SEMARH – Secretaria do Meio ambiente e dos Recursos Hídricos (GO)

SEMMAS – Secretaria Municipal de Meio ambiente e Sustentabilidade

SEPIN – Superintendência de Estatísticas, Pesquisas e Informações Socioeconômicas

SEPLAM – Secretaria do Planejamento Municipal de Goiânia

SIEG – Sistema Estadual de Estatística e de Informações Geográficas de Goiás

ZEE – Zoneamento Ecológico e Econômico de Goiás

INTRODUÇÃO

O fato gerador do instrumento estudado é a criação de espaços territoriais que se sobrepõem aos espaços urbanos oferecidos geograficamente. Não por acaso, nosso objeto de estudo – a Outorga Onerosa do Direito de Construir – é tratado como “Solo Criado” desde a concepção de sua ideia em Roma, na Itália, em 1971 (DORNELAS, 2003). Posteriormente, em 1975, com a ativa participação de técnicos ligados à Comissão Econômica da Europa da ONU, o governo italiano propôs uma lei que separava, de forma absoluta e definitiva, os direitos de propriedade e de construção; o direito de construção passava, então, à coletividade, que detinha o poder de concessão, desde que o interessado contribuísse financeiramente para a cobertura dos custos adicionais de ampliação dos equipamentos urbanos demandados pelo solo criado.

A caracterização do objeto de estudo deu-se inicialmente na França e na Itália, tendo em vista a constatação da insipiência dos instrumentos urbanísticos, basicamente o zoneamento, para conter a elevação dos preços da terra, dos imóveis e dos equipamentos e serviços urbanos, buscando conter a segregação urbana. Na Europa, a fundamentação do “Solo Criado” tinha, pois, fulcro no pensamento socialista, na medida em que se pretendia criar mecanismos de contenção da segregação urbana. Já nos Estados Unidos, com uma visão claramente capitalista, pensou-se em criar um mecanismo que promovesse a adaptação do zoneamento à lógica do mercado imobiliário. Em Chicago, a proposta introduziu o conceito de “Transferência de Direitos de Construção (TDC)”. Ou seja, os terrenos que abrigavam imóveis, cuja preservação era considerada necessária, poderiam ter seu potencial de construção transferido para outras zonas da cidade, mesmo em locais onde a legislação limitava a construção, numa clara acomodação de forças econômicas.

No Brasil, em setembro de 1975, técnicos do Centro de Estudos e Pesquisas em Administração Municipal (CEPAM)¹ iniciaram a efetiva discussão sobre o instituto do “Solo Criado” (CEPAM, 1976). Ainda segundo o CEPAM (1977), “o debate teórico e conceitual sobre o instituto da Outorga Onerosa do Direito de Construir teve seu ponto culminante na chamada Carta de Embu”, cidade em que, no mês de dezembro de 1976, foi realizado o seminário no qual a carta foi aprovada. Em 1978, a primeira versão do

¹ O Centro de Estudos e Pesquisas em Administração Municipal (CEPAM) é um órgão da Secretaria do Interior do Estado de São Paulo.

Anteprojeto de Lei de Desenvolvimento Urbano, formulado pelo Conselho Nacional de Desenvolvimento Urbano (CNDU), trazia o solo criado como um dos instrumentos jurídicos propostos para enfrentar a “especulação imobiliária” (RIBEIRO & CARDOSO, 2011).

A seguir, na Assembleia Nacional Constituinte, com o empenho do Movimento Nacional pela Reforma Urbana (MNRU), a proposta do solo criado foi recuperada e transformada em um instrumento de enfrentamento das desigualdades sociais urbanas. Tomando a França como referência, instaurou-se um fundo de financiamento com os recursos do então “solo criado”, com vistas à melhoria habitacional da população, em especial das camadas populares mais pobres. Ou seja, o instrumento era proposto para ser utilizado como ferramenta de correção de distorções urbanas econômicas e sociais.

Em função do exposto na caracterização do objeto de estudo, busca-se avaliar as novas perspectivas de instrumentos de política urbana que orientem a Administração Pública na construção de uma gestão mais democrática e participativa, sob o enfoque sócio-ambiental em Goiânia, pois o atual modelo de Gestão Pública no Brasil deve garantir e respeitar a pluralidade cultural e a sociodiversidade, mas também os direitos ambientais:

Todos têm direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida, impondo-se ao Poder Público e à coletividade o dever de defendê-lo e preservá-lo para as presentes e futuras gerações.

(BRASIL, Constituição da República Federativa do, Art. 225, 1988)

A inclusão ambiental destaca a educação social, assim como enfatiza o desenvolvimento sustentado das Nações, caracterizando um novo fenômeno da questão ambiental. Aliada à preservação dos ecossistemas, a inclusão ambiental permite a manutenção da qualidade de vida no planeta. Por este motivo, fez-se importante analisar as políticas públicas aplicadas ao uso do solo urbano e, sobretudo, optou-se por não se dissociar a discussão sobre a sustentação de propostas de melhoria da discussão relativa às políticas públicas ambientais como um bem cultural, principalmente quando o objeto da ação pública é de suma importância social, como é o caso da licença onerosa do direito de construir.

A justificativa do “Solo Criado” está pautada no argumento da recuperação de parte dos investimentos a serem realizados pelo Poder Público para suprir as demandas geradas pelas altas densidades populacionais propiciadas pelas vertiginosas construções verticais. Por oportuno, vale registrar que, do ponto de vista legal, o

conceito de “Solo Criado” foi concebido no Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001). O expediente legal que atualmente referenda o instrumento da Outorga Onerosa do Direito de Construir é a Lei nº 8.618/2008 (contida integralmente no Anexo 01), a qual regulamenta a concessão da Outorga Onerosa do Direito de Construir, prevista na Lei Complementar n.º 171, de 29 de maio de 2007 (PDG, 2007).

Os recursos advindos das contrapartidas financeiras devidas ao empreendedor, em função da aplicação da Lei nº 8.618/2008, denotam a importância do instrumento estudado, pois devem ser utilizados para a regularização fundiária, a execução de programas e projetos habitacionais de interesse social, a constituição de reserva fundiária, o ordenamento e direcionamento da expansão urbana, a implantação de equipamentos urbanos e comunitários, a criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes, a criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental e a proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

A principal alteração proporcionada pela Lei nº 8.618, de 09 jan. 2008, além da mudança de nomenclatura e do cálculo da outorga onerosa, foi contextualizar o pagamento da Outorga Onerosa do Direito de Construir como preço de pagamento do valor da terra, e não como taxa, como definido pelo Plano Diretor de Goiânia, em 2007. Também, houve maior atenção com o adensamento populacional, através da normatização de políticas definidoras dos eixos de desenvolvimento preferenciais, dos eixos de desenvolvimento exclusivos (áreas adensáveis), das áreas de adensamento básico e, também, das áreas de desaceleração do adensamento populacional.

Há, todavia, pressões e *lobbies* de parte do setor imobiliário, em especial das grandes incorporadoras, que conseguem, através da Câmara Municipal, intervir nas decisões das propostas que podem vir a ferir os interesses da classe. É por este motivo que a sociedade diretamente afetada por esta política precisa ser consultada sobre essas questões; porém, esta mesma sociedade precisa ter compreensão do que são instrumentos de política urbana e, em especial, de um instrumento que a sociedade pouco conhece: a Outorga Onerosa do Direito de Construir – um tema abrangente e polêmico, tanto dos pontos de vista jurídico, administrativo e econômico, quanto dos pontos de vistas social e ambiental. Reforça-se, nesta justificativa, o crescimento cada vez mais acelerado das grandes cidades. O recrudescimento dos processos de conurbação implica inúmeros problemas urbanos decorrentes da metropolização, tais como os relativos aos transportes, aos recursos hídricos, à rede de esgotos, ao uso do solo e à qualidade de vida de modo geral. O Uso do Solo, portanto, deve ser tratado de

maneira sistêmica, contínua e contígua a outros eventos que impactam ambientalmente e em conjunto com problemas urbanos de ordem econômica e social.

Há como interferir no processo de gestão da Outorga Onerosa do Direito de Construir em Goiânia? E, considerando esta possibilidade, quais são as principais interferências que a população mais esclarecida e mobilizada pode encetar, de maneira a contribuir para a melhora da qualidade de vida dos cidadãos goianienses, dos pontos de vista social e ambiental? – este foi o problema central da pesquisa.

As hipóteses inicialmente estabelecidas para estudo e comprovação foram:

- há ineficácia na aplicação dos recursos advindos da Outorga Onerosa do Direito de Construir em Goiânia;
- quanto maior o índice de crescimento urbano, maior é a dificuldade com o planejamento e o desenvolvimento territorial;
- a educação sócio-ambiental é precária, por não ser utilizada como forma de real conscientização – instrumento imprescindível à reforma da cultura urbana.

Considerando o exposto, a Metodologia adotada inicialmente neste projeto demandou uma Pesquisa Exploratória de referências bibliográficas aderentes à temática, assim como pesquisas eletrônicas efetuadas através da Internet, de legislações, de informes gerais obtidos em órgãos diretamente envolvidos na questão em epígrafe, além da coleta de dados através de entrevistas pessoais com técnicos experientes, que detêm conhecimentos específicos.

A seguir, de maneira a aprofundar o assunto e o leque de informações privilegiadas, foi empreendida uma Pesquisa Qualitativa (item 3.2), de modo a propiciar o conhecimento valorativo, reflexivo e sistemático das principais questões. Esta pesquisa visou investigar de maneira consistente e organizada a realidade do universo pesquisado (Goiânia), através da associação de imagens e de análise da percepção da parcela da população que detém informações consistentes sobre instrumentos de política urbana, em especial da Outorga Onerosa do Direito de Construir; este público-alvo, pelo fato de exercer poder de influência em importantes setores da sociedade, transforma-se num poderoso segmento formador de opinião

pública. O formato definido para esta pesquisa qualitativa foi o de Entrevistas Individuais Aprofundadas, sendo o público-alvo estratificado da seguinte forma: professores universitários, autoridades em urbanismo, técnicos e profissionais das áreas de gestão pública, do planejamento urbano municipal, da habitação e do setor imobiliário – todos eles com conhecimento sobre a Outorga Onerosa do Direito de Construir em Goiânia. O roteiro utilizado nesta pesquisa de aprofundamento como instrumento de coleta de dados (Anexo II) levou em consideração a necessidade do levantamento de informações fundamentais à investigação do problema da pesquisa, das áreas de abordagem, das suas implicações e dos desdobramentos decorrentes do procedimento de solo criado.

Após a Análise Qualitativa, foi implementada uma Pesquisa Quantitativa com a mesma estratégia metodológica: entrevistar os profissionais (questionário no Anexo III) diretamente envolvidos com o estudo dos instrumentos de política urbana, e que exercem poder de influência e formação de opinião junto à população goianiense. O objetivo desta Pesquisa Quantitativa foi o de mensurar os principais fatos detectados na Qualitativa, com relação aos instrumentos de política urbana empreendidos em Goiânia, especialmente com relação à Outorga Onerosa do Direito de Construir.

O objetivo desta dissertação foi o estudo e a busca da compreensão dos instrumentos jurídicos, políticos e orgânicos que conduzem a Gestão Pública do Uso do Solo aplicada à Outorga Onerosa do Direito de Construir em Goiânia, na primeira década do século XXI, assim como o de verificar os instrumentos de política urbana que podem auxiliar na mitigação dos problemas sócio-ambientais decorrentes.

Com o propósito de melhor estudar e compreender a Gestão Pública do Uso do Solo aplicada à Outorga Onerosa do Direito de Construir em Goiânia, na primeira década do milênio, e com o intuito de verificar as implicações sócio-ambientais dela decorrentes, este trabalho se apresenta estruturado em três capítulos, a saber:

Capítulo I – O Planejamento Territorial Brasileiro em Questão

A fundamentação teórica aqui se encontra detalhada, sendo contextualizada uma realidade que permite aderência ao tema trabalhado, com enfoque voltado às questões sociais e ambientais;

✚ Capítulo II – As Políticas Públicas Sócio-Ambientais em Goiás

São referenciadas as políticas públicas sócio-ambientais mais relevantes empreendidas no Estado de Goiás, ampliando o foco de estudo àquelas aplicadas em Goiânia (universo pesquisado);

✚ Capítulo III – A Outorga Onerosa do Direito de Construir (“Solo Criado”) em Goiânia

Este capítulo trata da questão central da dissertação, sendo a análise da pesquisa direcionada ao aprofundamento da discussão sobre o instrumento da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC).

E, ao final, encontram-se as Considerações Finais, as Referências utilizadas à compreensão de fatos relevantes e ao enriquecimento textual, e os Anexos que contêm a Lei nº 8.618, de 09 de janeiro de 2008, regulamentadora da Outorga Onerosa do Direito de Construir em Goiânia (Anexo I), o Roteiro da Pesquisa Qualitativa (Anexo II), o Questionário Estruturado da Pesquisa Quantitativa (Anexo III) e os Cartões-Circulares utilizados como estímulos de respostas (Anexos IV e V).

Desta forma compromissada, buscou-se registrar o pensamento do público pesquisado, profundo conhecedor de instrumentos de política urbana, sobretudo porque as questões tratadas pela Pesquisa, de tão sérias e significativas, implicam estudar gestões mais humanizadas, direcionadas de fato à coletividade e voltadas ao convívio harmônico com o ordenamento territorial do universo pesquisado (Goiânia).

1 CAPÍTULO I – O Planejamento Territorial Brasileiro em Questão

1.1 Contextualização Geral da Problemática no Âmbito do Desenvolvimento e do Planejamento Territorial Brasileiro

Inicialmente, considerando a formulação da sustentação teórica, fez-se necessária a análise da evolução do quadro da urbanização brasileira.

Os níveis alarmantes de poluição, de fome, de escassez de água e de energia, de elevação da temperatura global, da perda de diversidade, de danos da camada de ozônio, dentre outros, impingem a busca de novas formas de mitigação e adaptação aos problemas que foram criados descontroladamente pelo homem. Nesse contexto, pode-se dizer que os ‘homens das cidades’, de modo geral e em especial dos grandes centros urbanos, são responsáveis por considerável parte dos impactos sociais e ambientais gerados no mundo.

De acordo com a ONU (2008), no documento intitulado *World Population Prospects: The 2004 Revision*, a população mundial em áreas urbanas, estimada para o ano de 2025, é de 75% (setenta e cinco por cento), conforme se pode constatar no Quadro 01, sendo expresso por um índice de crescimento anual médio de 1,4% (um vírgula quatro por cento). Há que se considerar também que, até 1960, havia no Brasil apenas duas cidades com mais de um milhão de habitantes. E, ainda conforme a ONU (2008), até o ano de 2000 já existiam 57 (cinquenta e sete) cidades no mundo com mais de 5 milhões de habitantes, sendo que 44 (quarenta e quatro) delas estavam localizadas em países considerados “em desenvolvimento”.

Quadro 01 – Evolução da urbanização mundial.

ANO	POPULAÇÃO MUNDIAL EM ÁREAS URBANAS (em %)	Índice de Crescimento Anual Médio da População Mundial em Áreas Urbanas (com base em 1900, em %)
1900	10	-
1965	36	2,5
1990	50	1,8
2025	75	1,4*

Fonte: United Nations, *World Population Prospects: The 2004 Revision* (2005), adaptado.

*Estimativa

Os dados dos Censos que o IBGE realizou entre 1940 a 2000, contidos no Quadro 02, permitem a conclusão de que o avanço da urbanização no Brasil até o ano de 2000 (81,2%) superou bastante o índice médio de crescimento da população mundial em áreas urbanas – estimado em 75% para o ano de 2025 (ONU, 2008), conforme observamos anteriormente no Quadro 01.

Quadro 02 – A Evolução da Urbanização Brasileira.

ANO	1940	1950	1960	1970	1980	1990	2000
População Urbana em (%)	31,1	36,2	45,1	55,9	67,6	75,2	81,2

Fonte: IBGE – Censos de 1940 a 2000.

Para Oliveira (2007), citando Henri Lefebvre (2008), o “fenômeno da urbanização” é a leitura da cidade a partir de sua centralidade. Todo grande centro urbano apresenta diversidade de coisas, objetos, pessoas, mercadorias, formas, imagens e símbolos, onde tudo se produz e se encontra, causando o típico espetáculo do “urbano”. Diante disso, “se identificam a função (política e administrativa, comercial e produtiva de bens ou serviços), a estrutura (morfológica e sociológica) e a forma (disposição espacial) urbanas” (MAGALHÃES & TEIXEIRA JÚNIOR, 2011, p. 264).

Destarte, alguns fatos relevantes foram considerados. Ao final do século passado, as duas maiores metrópoles brasileiras – as cidades de São Paulo e do Rio de Janeiro – continham 22,1% da população brasileira e 30,2% da renda formal estimada no Brasil, assim como detinham 41,1% da poupança nacional (Revista Exame, 2000 citada por James & Mendes, 2004). Além do crescimento das grandes metrópoles, constatou-se o surgimento de enormes novas cidades, com cerca de 500.000 habitantes, levando-nos à conclusão de que ocorre um processo de ‘desmetropolização’. Paradoxalmente, constatou-se que, ao tempo em que ocorre a tal ‘desmetropolização’, nascem novas metrópoles, reforçando a tendência de aumento da urbanização e dos impactos ambientais.

O processo acentuado de urbanização das regiões brasileiras (Quadro 03) teve suas causas justificadas de várias maneiras. A elevada população urbana da região Centro-Oeste (86,73% em 2000) representa, de forma sintetizada, o êxodo rural

concentrado no afluxo de migrantes de outras partes do país, atraídos pela proposta de uma nova estrutura produtiva. Os dados estatísticos relativos à urbanização regional brasileira servem para contextualizar o estudo comparativo com base na urbanização ocorrida na Região Centro-Oeste até o ano de 2000, conforme os dados levantados pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE, 2000) e apresentados no Quadro 03, notadamente superando o índice estimado em 75% para o ano de 2025 (ONU, 2008), conforme observamos anteriormente no Quadro 01, assim como superando a evolução da urbanização brasileira de 81%, em 2000, de acordo com o Quadro 02.

Quadro 03 – A Urbanização Brasileira (por Regiões).

REGIÃO	ÍNDICE DE URBANIZAÇÃO (em %)
Sudoeste	90,52
Centro-Oeste	86,73
Sul	80,94
Norte	69,83
Nordeste	69,04

Fonte: IBGE – Censo de 2000.

A propósito da estrutura produtiva e da urbanização do Centro-Oeste, temos em Estevam (2003) a seguinte constatação:

As transformações sócio-econômicas ocorridas em Goiás devem ser entendidas no contexto espacial do Centro-Oeste brasileiro, região que articulou-se, na condição de “fronteira do capital”, ao espaço hegemônico do capitalismo nacional, tendo São Paulo como pólo dinâmico.
(ESTEVAM, Luís, 2003, p. 181)

Também é verdade que as raízes culturais e o processo capitalista no mundo contemporâneo desenharam a atual configuração socioespacial, destacando-se a degradação da qualidade ambiental fundamentada em novas posturas éticas (FERREIRA, 2000). Fica evidente que a questão regional e o âmbito rural têm sido relevados a um plano de dimensão inferior e periférico – o que resulta um equívoco desastroso. De acordo com Souza (2009), temos que:

[...] A educação ambiental é uma prática educativa e social que tem por finalidade a construção de valores, conceitos, habilidades e atitudes que possibilitem o entendimento da realidade de vida e atuação lúcida e responsável de atores sociais individuais e coletivos no ambiente. Desta forma, contribui para a construção e implementação de um novo paradigma, sendo estratégica na formação e contemplação da conscientização das relações sociais e de produção que situam a inserção humana na natureza, de maneira harmônica e saudável.
(SOUZA, 2009, p. 34)

Portanto, o desenvolvimento e o planejamento territorial regional devem levar em consideração as especificidades regionais contextualizadas no cenário nacional. As particularidades regionais devem estar consoantes com as preocupações globais e norteadoras de planos de ação consequentes, eficientes, eficazes e voltados à manutenção da ‘saúde sócio-ambiental global’. Fica assim evidenciada a necessidade de idealizarmos ferramentas aplicadas que evitem ou, no mínimo, minimizem as distorções sociais e ambientais que ocorrem nos centros urbanos, em especial nas grandes cidades.

1.2 Compreensão Social e Geoeconômica da Região Centro-Oeste, em especial do Estado de Goiás

O Cerrado é o segundo maior bioma do Brasil. Sua diversidade é fantástica e deve ser preservada a todo custo, independentemente dos interesses políticos dos partidos e governantes. A Agência de Informação Embrapa, no seu *website* institucional (www.agencia.cnptia.embrapa.br), revelou o seguinte:

O Bioma Cerrado localiza-se principalmente no Planalto Central do Brasil. Ocupa 24% do território nacional, pouco mais de dois milhões de quilômetros quadrados. Segundo estudos atuais, restam 61,2% desse total, em áreas distribuídas no Planalto Central e no Nordeste, estando a maior parte na região Meio-Norte, nos estados do Maranhão e do Piauí. Existem áreas de Cerrado também em Rondônia, Roraima, Amapá, Pará, bem como em São Paulo. É a segunda maior formação vegetal brasileira depois da Amazônia, e a savana tropical mais rica do mundo em biodiversidade. Além disso, o Bioma Cerrado é favorecido pela presença de diferentes paisagens e de três das maiores bacias hidrográficas da América do Sul. Concentra nada menos que um terço da biodiversidade nacional e 5% da flora e da fauna mundiais.
(EMBRAPA, atualização em 03 mar. 2011, sublinhado nosso)

A devastação do Bioma Cerrado é motivo de grande preocupação, como se pode constatar visualmente na Figura 01.



Figura 01 – O Cerrado devastado

Disponível em: <<http://crowmellreich.blogspot.com/2008/07/devastao-do-cerrado.html>>.

Acesso em: 30 mar. 2011.

Em 13 de julho de 1998, o jornal “O Popular” – tradicional diário goiano – já manifestava um posicionamento interessante: “preocupados apenas com a devastação da floresta amazônica, esquecemos ou fazemos vista grossa em relação ao Cerrado, que é o bioma mais devastado no mundo em 40 anos”. O fator econômico certamente foi o condutor de significativas iniciativas de devastação, em função de diversas atividades produtivas que demandam o apoio de maquinário com altos recursos tecnológicos, como o caso mais recente da soja, do milho, do feijão e de outros grãos, e da retomada do plantio da cana-de-açúcar em larga escala, dentre outros, além da atividade pecuária. Precisamos de desenvolvimento econômico, mas não podemos abdicar dos cuidados com a proteção ambiental. Por isso, as autoridades e a sociedade, de forma geral e definitiva, carecem tomar consciência da necessidade premente da proteção do Bioma Cerrado.

No entanto, pode-se dizer que o maior bem da região Centro-Oeste encontra-se abaixo do seu solo: a água. Homenageando, no nome, o povo nativo da região centro-sudoeste, segundo observação de Zimbres (2009), o Aquífero Guarani é a segunda maior reserva subterrânea de água doce do mundo. A população atual do território de

ocorrência do aquífero (cerca de 1,2 milhões de km²) foi estimada em quinze milhões de habitantes (IBGE, 2010). Territorialmente, o aquífero Guarani está distribuído conforme as ilustrações geográficas contidas na Figura 02:



Figura 02 – O Aquífero Guarani

Disponível em: <<http://www.google.com.br/imgres?imgurl>>.

Acesso em: 20 fev. 2011.

Cerca de 70% (setenta por cento) da área ocupada por este imenso aquífero, representando aproximadamente 840 mil km², encontram-se no subsolo brasileiro. O Quadro 05 mostra a participação territorial brasileira no Aquífero Guarani. Considerando a área territorial dos Estados que compõem a região Centro-Oeste (295.100 km²), percebe-se que a quarta parte (percentual aproximado de 25%) do Aquífero Guarani encontra-se no subsolo centro-oestino.

Quadro 05 – Participação territorial brasileira no Aquífero Guarani.

ESTADOS BRASILEIROS	ÁREA TERRITORIAL (em km ²)	PERCENTUAL EM RELAÇÃO À ÁREA TOTAL DO AQUÍFERO (em %)
Mato Grosso do Sul	213 700	17,8
Rio Grande do Sul	157 600	13,1
São Paulo	155 800	13,0
Paraná	131 300	10,9
Goiás	55 000	04,6
Minas Gerais	51 300	04,3
Santa Catarina	49 200	04,1
Mato Grosso	26 400	02,2

Dados Organizados a partir dos dados disponíveis em: <<http://meioambiente.pro.br/>>.

Acesso em: 25 fev. 2011.

Ocorre, todavia, que a área de 55.000km² desta riqueza natural, localizada geograficamente no território goiano, estava seriamente ameaçada pelo uso indiscriminado de pivôs, da ação criminosa do manejo do lixo em algumas cidades e da utilização desmedida de produtos agrotóxicos, dentre as principais ameaças ao aquífero. Somente na região de Cristalina (GO), encontravam-se, no ano de 2010, cerca de 300 (trezentos) pivôs em funcionamento, com ausência de planejamento do uso e, por conseguinte, sem a mínima preocupação ambiental. Para se ter noção da profundidade deste problema, Aristides Moysés (2004) afirma que, ao se fazer uso intensivo de pivôs, coloca-se em risco as fontes perenes de água, muitas delas provenientes de “águas profundas”. A esse respeito, ao final do século passado, Abramovay (1999) constatou que:

Apenas no Estado de Goiás, já são mais de 80 mil hectares irrigados (há quem fale em mais de 100 mil). Um cálculo médio, com base em que cada pivô central consome em média um litro de água por segundo por hectare, indica um consumo de 288 milhões de litros – ou 288 mil metros cúbicos – por hora, só neste Estado. Admitida uma média de 12 horas por dia de uso para cada pivô em certas épocas, chega-se a 3,45 bilhões de litros de água utilizados em irrigação diariamente, apenas em Goiás – cerca de **20 vezes** o consumo doméstico diário do milhão de habitantes que vivem em uma cidade como Goiânia.

(ABRAMOVAY, 1999, p. 9, grifo nosso)

Vale também ressaltar, considerando a formulação da problemática que permeia o estudo apresentado nesta dissertação, o Convênio da ONU sobre Diversidade Biológica². Além da negligência de grandes potências mundiais, como os EUA, várias nações consideradas “pobres” atrasam na execução de planos para reverter a perda de espécies, que é devida, em grande parte, ao rápido crescimento da urbanização não planejada. Muitos dos países considerados “em desenvolvimento” também são os mais ricos em termos de biodiversidade, como é o caso do Brasil.

Portanto, deve-se continuamente estudar o problema relativo à urbanização ‘desenfreada e predatória’, mas é imprescindível que os gestores das políticas públicas tomem conhecimento dos resultados dos estudos realizados através de trabalhos científicos, pois somente a soma dessas iniciativas propiciará mudanças reais na condução política da contenção do crescimento desorganizado da urbanização.

² O Convênio da ONU sobre Diversidade Biológica, realizado em Curitiba, em março de 2006, foi assinado por 188 (cento e oitenta e oito) países, havendo resolução sobre a exigência de que os governos dessem determinados passos no sentido de “reduzirem significativamente” a perda de biodiversidade até 2010.

Ainda com relação ao aspecto social, considerado fator analítico preponderante, mesmo conhecendo o fato de que os dados culturais constituem em forte armamento da predação que o ‘homem urbano’ normalmente empreende, pode-se perceber que há alternativas de se atenuar o problema. Por exemplo, a perspectiva de que a relação de emprego e valor na Agropecuária da Região Centro-Oeste demandava, em 1996, grandes possibilidades de crescimento, conforme o mapa analítico explicitado na Figura 03. Esta inserção deve-se à necessidade de se voltar o foco às Relações de Emprego e Valor na Agropecuária, com fulco no agronegócio – vocação econômica da região centro-oestina, na primeira década do século XXI.

Relações de emprego e valor

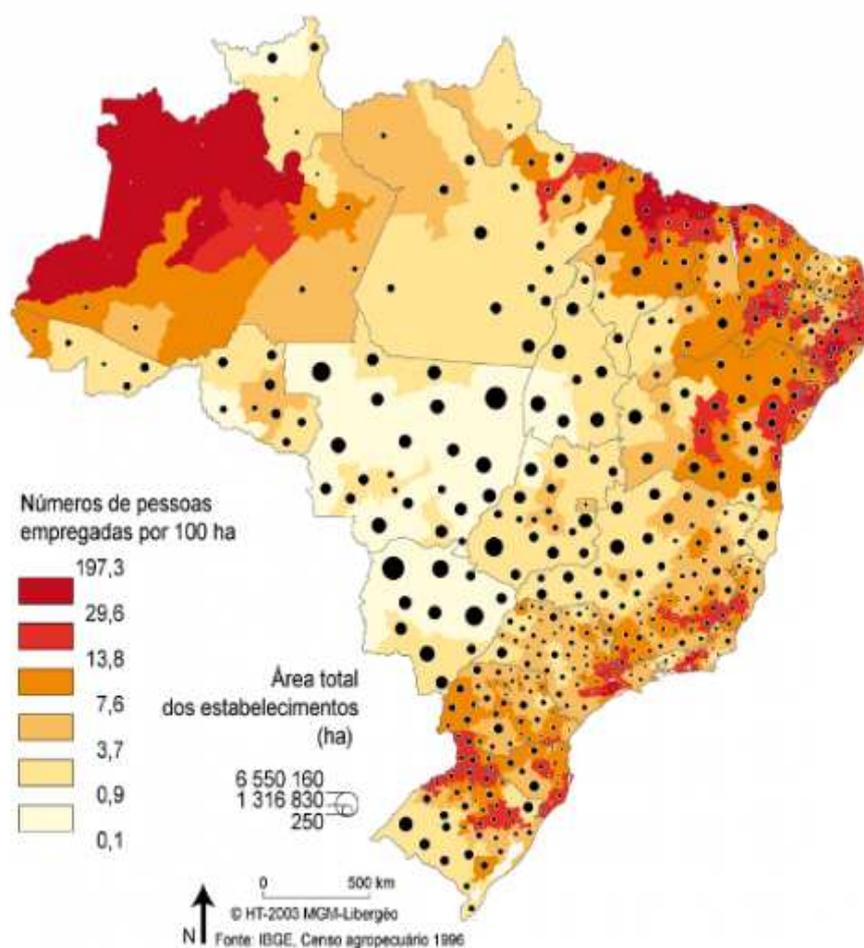


Figura 03 - Mapa analítico das Relações de Emprego e Valor na Agropecuária – círculos proporcionais sobrepostos ao coroplético, representando aspectos de um único fenômeno.

Fonte : IBGE, Censo Agropecuário, 1996.

Disponível em: <<http://confins.reues.org/docanexe/image/3483/img-12.png>>.

Acesso em: 14 abr. 2011.

Também, fez-se importante estudar outros aspectos socioculturais inerentes ao território nacional, de maneira que pudéssemos observar a intervenção espacial que a região centro-oeste e a própria cidade de Goiânia exercitam territorialmente, com cerca de 13.000 habitantes/km², conforme o Censo Demográfico 2000 (IBGE), expresso no mapa contido na Figura 04. A densidade populacional revela um fator de grande relevância, na medida em que se compreende a ação humana como determinadora da construção do espaço territorial, tanto do ponto de vista geográfico como da compreensão da própria espacialização territorial.

Densidade de povoamento

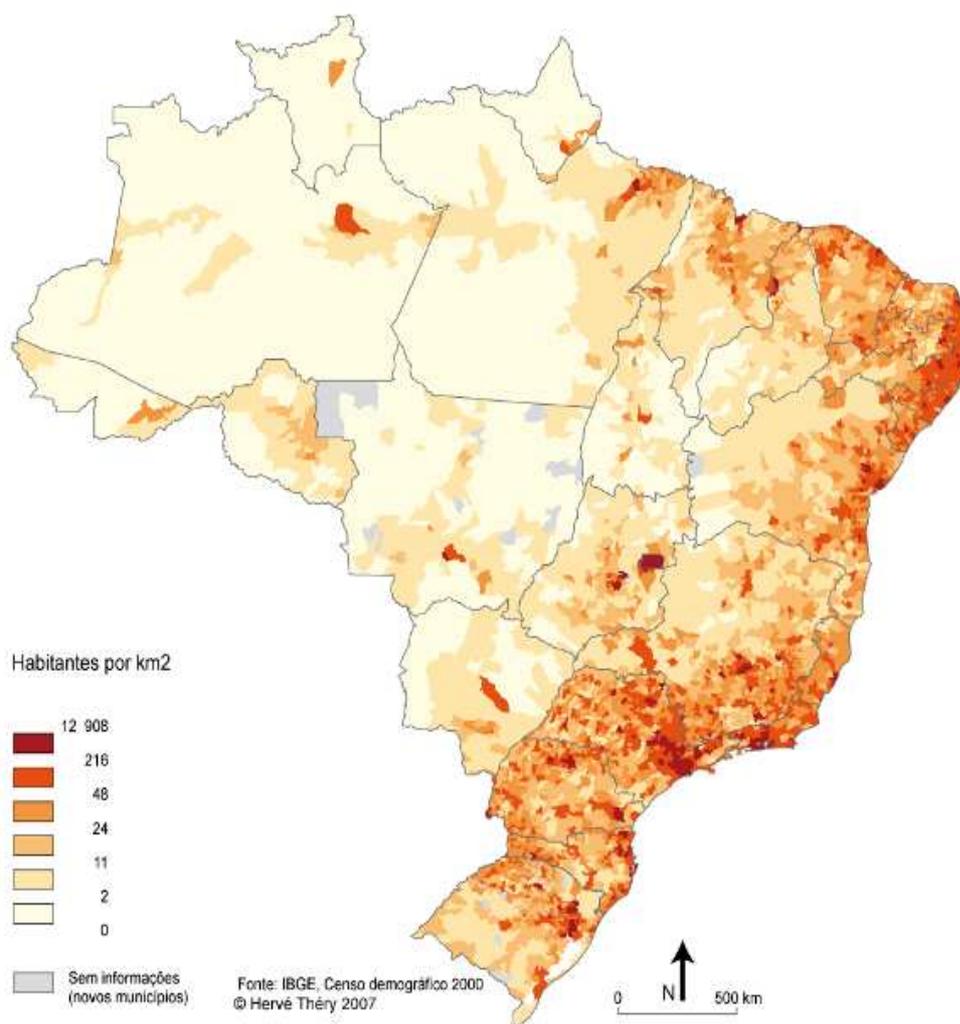


Figura 04 - Mapa coroplético da Densidade de Povoamento no Brasil.

Fonte : IBGE, Censo Demográfico, 2000.

Disponível em: <<http://confins.reues.org/docanexe/image/3483/img-13.png>>.

Acesso em: 14 abr. 2011.

1.3 Compreensão Social e Geoeconômica sintetizada de Goiânia e RM

Com vistas ao estudo do adensamento territorial e conseqüente tendência à conurbação, vale registrar que a área de Goiânia e RM é de aproximadamente 5.787 km² (Quadro 06). A área do município de Goiânia é relativamente grande (739 km²), embora seja menor do que as dos municípios de Bela Vista de Goiás (1.277 km²) e de Hidrolândia (944 km²), as quais perfazem juntas 2.221km², expressivos 38,4% da área territorial metropolitana, apesar de abrigarem populações pouco significativas do ponto de vista numérico.

Quadro 06 – Dados socioeconômicos abreviados, relativos a Goiânia e Região Metropolitana.

Municípios	Área (em km ²)	População [IBGE/2009] (nº habitantes)	Produto Interno Bruto [IBGE/2005] (em R\$)	Índice de Desenvolvimento Humano (IDH) [PNUD/2000]
Abadia de Goiás	146	6.301	22.861.000,00	0,742 <u>médio</u>
Aparecida de Goiânia	288	510.770	2.198.429.000,00	0,764 <u>médio</u>
Aragoiânia	219	7.702	26.618.000,00	0,759 <u>médio</u>
Bela Vista de Goiás	1.277	21.679	249.510.000,00	0,744 <u>médio</u>
Goiânia	739	1.281.975	13.354.065.000,00	0,832 <u>elevado</u>
Goianápolis	162	11.663	38.313.000,00	0,689 <u>médio</u>
Goianira	200	26.336	132.683.000,00	0,740 <u>médio</u>
Guapó	517	13.973	52.245.000,00	0,729 <u>médio</u>
Hidrolândia	944	14.718	130.446.000,00	0,736 <u>médio</u>
Nerópolis	204	20.260	210.511.000,00	0,785 <u>médio</u>
Sto. Antônio de Goiás	133	4.230	18.174.000,00	0,749 <u>médio</u>
Senador Canedo	245	77.511	1.522.708.000,00	0,729 <u>médio</u>
Trindade	713	104.979	449.352.000,00	0,759 <u>médio</u>
Total	5.787	2.102.097	18.405.915.000,00	0,812 <u>elevado</u>

Fontes: Dados organizados a partir de informações do IBGE (2005 e 2009) e do PNUD (2000).

Com relação ao Produto Interno Bruto, a cidade de Goiânia, em 2005, tinha o PIB no valor de R\$ 13.354.065.000,00, de um total de R\$ 18.405.915.000,00 (IBGE, 2005), significando um percentual de 73% do PIB de toda a Região Metropolitana –

dado extremamente representativo e revelador de desigualdade econômica, agravado pela informação atinente ao Índice de Desenvolvimento Humano (IDH), da ordem de 0,832, considerado elevado pelo PNUD (2000), ainda em consonância com as informações contidas no Quadro 6. Para realçar ainda mais a desigualdade, com uma extensão territorial de apenas 12,8%, Goiânia concentra 60% de toda a população da Região Metropolitana.

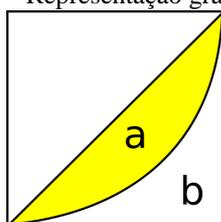
O relatório “Estado Mundial das Cidades 2008/2009” do Programa das Nações Unidas para os Assentamentos Humanos (ONU-Habitat) constatou que a Região Metropolitana de Goiânia possuía a maior concentração de renda dentre as 19 áreas analisadas da América Latina. De acordo com o relatório, a região da Grande Goiânia apresentava um Coeficiente de Gini da ordem de 0,65 (vide ilustração)³, enquanto que o coeficiente ideal é em torno de 0,4, ensejando a citação de que,

se Goiânia fosse um país, seria o segundo mais desigual do mundo, atrás apenas da Namíbia.
(ONU-Habitat – “Estado Mundial das Cidades - 2008/2009”)

Maiores informações adicionais, que remetem a desdobramentos analíticos interessantes, podem ser obtidas na “Classificação do IDH de 2010 e variação na classificação entre 2005 e 2010” – documento cujo conteúdo encontra-se disponível no seguinte endereço: <<http://hdr.undp.org/en/media/PR3-HDR10-HD1-PT.pdf>>.

O crescimento populacional de Goiânia – informação aderente ao índice de desenvolvimento humano – encontra-se registrado evolutivamente no Quadro 07, durante o período de 1991 a 2010.

³ Representação gráfica do Coeficiente de Gini.



O eixo horizontal representa a porcentagem de pessoas; e o eixo vertical, a porcentagem da renda. A diagonal representa a igualdade perfeita de renda.

A fórmula utilizada para o cálculo do Coeficiente de Gini = $a / (a + b)$.

Quadro 07 – Crescimento Populacional de Goiânia (1991 a 2010)

ANO	População (em habitantes)	Crescimento Anual (em %)
1991	922.222	-
1992	940.757	2,01
1993	957.564	1,79
1994	973.626	1,68
1995	989.285	1,61
1996	1.001.758	1,26
1997	1.022.759	2,10
1998	1.039.230	1,61
1999	1.056.330	1,64
2000	1.093.007	3,47
2001	1.111.622	1,70
2002	1.129.274	1,59
2003	1.146.106	1,49
2004	1.181.438	3,08
2005	1.201.006	1,65
2006	1.220.412	1,62
2007	1.244.645	1,99
2008	1.265.394	1,67
2009	1.281.975	1,31
2010	1.301.892	1,55

Dados Organizados a partir do Anuário Estatístico de 2010 – SEPLAM Goiânia.
Disponível em: < <http://www.goiania.go.gov.br/shtml/seplam/principal.shtml>>.
Acesso em: 20 ago. 2012.

Conforme o Quadro 07, no período de 1991 a 2010, a população goianiense cresceu 41,17%, com uma taxa de crescimento anual médio de 1,83%, sendo que a taxa de crescimento anual médio no período de 1991 a 1999 foi de 1,71%, significativamente inferior à do período mais recente, de 2000 a 2010 (1,92%).

Goiânia, cujo mapa consta na Figura 5, era a segunda cidade mais populosa do Centro-Oeste do Brasil, com 1.301.892 de habitantes, conforme o IBGE (2010), ocupando a 13^a (décima terceira) posição entre os municípios nacionais mais populosos, enquanto que a Região Metropolitana de Goiânia era a 11^a (décima primeira) região metropolitana brasileira mais populosa (IBGE, Censo Demográfico, 2000).

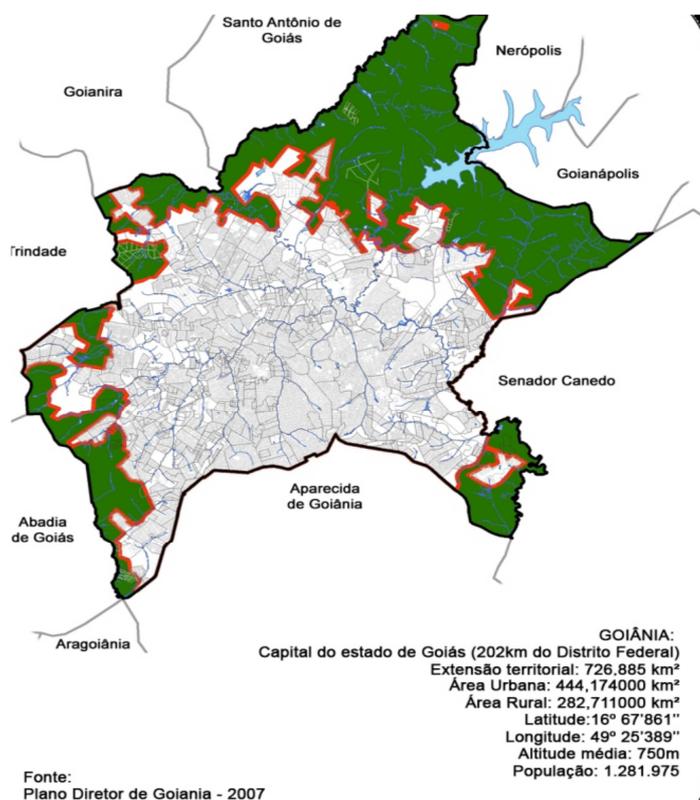


Figura 05 – Mapa da cidade de Goiânia (SEPLAM, 2011).

A área urbana de Goiânia é de 444,174 km². Cresce periféricamente, como toda a metrópole, empurrando a população mais carente de renda cada vez mais para as cidades circunvizinhas ou conurbadas, que compõem sua Região Metropolitana. E nas “periferias”, brotam viçosas e exuberantes edificações, consideradas “nobres”. Em 2008, a área total dos condomínios fechados já representava cerca de 3% (três por cento) da área urbana de Goiânia, como se pode verificar no Quadro 08. Este percentual é considerado elevado, do ponto de vista da discrepância socioterritorial, em termos de desigualdade na distribuição do espaço (solo urbano). Reveste-se esta afirmação ainda de mais importância, se considerarmos que as áreas públicas – pavimentação, calçamento, praças, parques, logradouros e prédios públicos diversos – representam uma parcela bastante significativa da área urbana total.

Quadro 08 - Áreas dos Condomínios Fechados – Goiânia (2008).

Bairros	Áreas (em m ²)
JD Milão	342.835,77
JD Paris	424.058,79
JD Verona	392.155,54
JD Atenas	404.945,74
JD Lisboa	453.397,90
RES Araguaia	632.424,72
JD Valença	491.143,42
COD do Lago	229.352,33
RES Goiânia Golfe Clube	2.058.645,27
RES Parque Mendanha	233.965,71
Jardim Florença	424.985,68
Jardim Madri	735.508,41
RES Granville	894.272,36
Portal do Sol I	629.936,93
Portal do Sol II	636.369,72
RES Alphaville Flamboyant	2.308.636,56
RES Aldeia do Vale	1.372.250,58
Total	12.664.885,43

Fonte: Cadastro de Bairros e Logradouros / DGEO da SEPLAM, mai. 2008.

Dados Organizados a partir de informações obtidas em SEPLAM/DPSE/DVPE/DVSE.

A tendência do desorganizado aceleração do crescimento urbano goianiense, acelerando a conurbação, impõe que sejam estudados mecanismos que visem reformas urbanas possibilitadas por instrumentos que impliquem direitos sociais relevantes e consistentes, levando em conta o pensamento de Ribeiro (2001, p. 16): “direitos sem instrumentos são direitos inexistentes, da mesma forma que instrumentos sem sujeitos sociais são folhas ao vento”.

Conforme Augé (2010, p. 32), “as próprias periferias são zonas em torno da cidade que estão em oposição ou em rivalidade umas com as outras, tão distanciadas umas das outras quanto do centro imaginário da cidade em relação ao qual elas se definem como “periféricas””. Esse fato agrava-se, todavia, quando a rivalidade acentua-se em uma mesma zona periférica, na qual segmentos da sociedade de diferentes classes econômicas disputam o mesmo ‘espaço periférico’, como é o caso dos bairros que açambarcam grandes conglomerados em condomínios fechados e casebres humildes que abrigam cidadãos dotados de baixo poder aquisitivo: uma sensação de impotência e/ou de revolta pode implicar convivência pouco amigável, do ponto de vista socioeconômico, dada à acentuada diferença entre os territórios contíguos.

Precisa-se, pois, estudar o espaço urbano com fulcro na análise da gestão pública dos conflitos e problemas urbanos, como a desigualdade permitida pelo poder

político, em termos sociais e econômicos, mas também há que conter a incompetência do poder público em gestar leis ou planos que efetivamente resultem positivamente.

No que concerne ao presente objeto de estudo, a localização dos espaços de solo criado pode ser apresentada como o grande valor de uso produzido pelas aglomerações, embora não específico delas, pois esse valor de uso caracteriza-se pelas possibilidades que as diferentes classes sociais apresentam de comandar os deslocamentos e as movimentações territoriais (VILLAÇA, 1998). E, neste contexto, é evidente a força da manipulação financeira das instituições e dos setores econômicos mais poderosos. Por isso, é necessário qualificar o debate político no âmbito dos colegiados participativos, de modo a, segundo Villaça (1998), “tornar explícitos os conflitos entre os interesses dos diversos atores sociais e econômicos”.

Não por acaso, temos em Lefebvre (2008) que:

Várias lógicas se confrontam e por vezes se chocam: a da mercadoria (levada ao limite de tentar a organização da produção de acordo com o consumo); a do Estado e da lei; a da organização espacial (planejamento do território e urbanismo); a do objeto; a da vida cotidiana; a que se pretende extrair da linguagem, da informação e da comunicação etc. (LEFEBVRE, 2008, p. 40-41)

Assim entendido, é necessário o estudo dessas lógicas para melhor compreender e discutir as políticas públicas sócio-ambientais empreendidas, com vistas à obtenção da eficácia na contextualização do problema aqui tratado.

Corroborando a tese de que o urbanismo não é uma ciência nem uma técnica, e não se reduz à arte do desenho de formas urbanas (Lacaze, 1993), os métodos da geografia urbana tratam de estudar os modos de ocupação do espaço, enquanto que a metodologia do urbanismo perquire a transformação desses modos de ocupação, observando os aspectos geográficos, arquitetônicos, ambientais, políticos, sociais e econômicos da área estudada. Com vistas a adequar o desenho da cidade às necessidades e características decorrentes da gestão política urbana, encontra-se inserido o instrumento da Outorga Onerosa do Direito de Construir.

2 CAPÍTULO II – As Políticas Urbanas em Goiás e Goiânia

A gestão sócio-ambiental estratégica, entendida como análise integral e sistêmica dos impactos ambientais e socioeconômicos advindos da ação humana, pressupõe políticas públicas urbanas que visem promover o desenvolvimento sustentável, assentadas nos pilares ambiental, social e econômico.

2.1 As Políticas Públicas Ambientais no Estado de Goiás

As Políticas Públicas Ambientais no Estado de Goiás, em 2012, estavam centradas na SEMARH (Secretaria do Meio Ambiente e dos Recursos Hídricos) – órgão responsável pela elaboração e gestão das políticas estaduais de Meio Ambiente. Também, faziam parte do Sistema Estadual do Meio Ambiente: o CEMA, órgão superior do Sistema, composto por representantes do governo e da sociedade civil organizada; a AGMA, órgão responsável pela execução das políticas ambientais; e a FEMA, órgão responsável pelo financiamento de projetos ambientais.

Os Instrumentos de Gestão adotados nas Políticas Públicas Ambientais de Goiás estão abaixo relacionados e serão explicados a seguir:

- Gestão compartilhada de Recursos Hídricos;
- ICMS Ecológico;
- Prêmio Goiás de Gestão Ambiental;
- Programa de Fomento Florestal;
- Zoneamento Ecológico-Econômico;
- Programa de Ações Ambientais Integradas;
- Gerenciamento de Resíduos Sólidos;
- Licenciamento e Monitoramento Ambiental;
- Gestão de Unidades de Conservação;
- Bolsa de Resíduos;
- Plano de Controle de Poluição Veicular.

A Gestão compartilhada de Recursos Hídricos tem como objeto:

- fortalecimento do Conselho Estadual de Recursos Hídricos;
- apoio ao Comitê da Bacia Hidrográfica do rio Meia Ponte;
- apoio à instalação do Comitê da Bacia Hidrográfica do rio Paranaíba;
- instalação do Comitê da Bacia Hidrográfica dos rios Turvo e dos Bois;
- projeto de regularização de usos na Bacia Hidrográfica do rio dos Bois;
- fiscalização dos Usos Outorgados;
- mediação de Conflitos;
- outorga dos Direitos de Uso;
- atualização do Plano Estadual de Recursos Hídricos;
- atendimento a Denúncias.

O ICMS Ecológico é a denominação de qualquer critério, ou um conjunto de critérios de caráter ambiental, utilizado para o cálculo do percentual que cada município de um Estado tem direito de receber, quando do repasse de recursos financeiros do ICMS. A Emenda Constitucional nº 40/07, de 30 mai. 2007, prevê, em seu Art. 1º, que o § 1º do artigo 107 da Constituição do Estado de Goiás (“As parcelas de receita pertencentes aos Municípios mencionadas nos incisos IV e VI deste artigo, serão creditadas conforme os seguintes critérios”) passa a vigorar com alterações nos incisos I e III, sendo mantido o critério do inciso II:

I – 85% (oitenta e cinco por cento), na proporção do valor adicionado nas operações relativas à circulação de mercadorias e nas prestações de serviços, realizadas em seus territórios;

II – dez por cento, distribuído (sic) em cotas iguais a todos os Municípios;

III – 5% (cinco por cento), distribuídos na proporção do cumprimento de exigências estabelecidas em lei estadual específica, relacionadas com a fiscalização, defesa, recuperação e preservação do meio ambiente.

O Prêmio Goiás de Gestão Ambiental visa premiar e divulgar as iniciativas e realizações de notório valor ambiental, assegurando o princípio do desenvolvimento sustentável, a implantação de sistemas de gestão ambiental que otimizem o sistema produtivo, a redução dos desperdícios e a participação e conscientização da sociedade goiana nas questões ambientais.

O Programa de Fomento Florestal tem a missão de estabelecer uma cultura florestal, com o objetivo de aumentar o estoque florestal energético e madeireiro, reduzindo a pressão sobre as áreas de vegetação nativa.

O Zoneamento Ecológico e Econômico do Estado de Goiás visa promover o ZEE Goiás para planejar e organizar, de forma sustentável, o processo de uso e ocupação do território estadual.

O Programa de Ações Ambientais Integradas preocupa-se com:

- a descentralização do licenciamento ambiental;
- a manutenção do Programa Estadual de Capacitação de Gestores Ambientais Municipais;
- a estruturação dos Sistemas Municipais de Meio Ambiente;
- o fortalecimento da Comissão Tripartite Estadual.

O Gerenciamento de Resíduos Sólidos tem como função subsidiar as Prefeituras na solução dos problemas de gerenciamento de resíduos sólidos, através de cursos, treinamentos, palestras e visitas técnicas, visando à proteção ambiental e ao fortalecimento institucional, assim como propondo modelos gerenciais compatíveis com as realidades municipais.

O Licenciamento, Fiscalização e Monitoramento Ambiental é um instrumento de gestão que objetiva compatibilizar as ações potencialmente poluidoras e/ou degradadoras com o uso racional dos recursos naturais, através do estabelecimento de condicionantes para a implantação e o funcionamento das atividades, bem como estabelece normas de fiscalização e de monitoramento ambiental.

A Gestão de Unidades de Conservação tem o escopo de planejar os processos de criação, implementação e manutenção das unidades de conservação do Estado, possibilitando a manutenção dos recursos genéticos da fauna e da flora locais.

A Bolsa de Resíduos é um ambiente virtual, com informações gratuitas sobre ofertas e demandas de resíduos, que busca promover a livre negociação de resíduos.

E o Plano de Controle da Poluição Veicular – PCPV é o instrumento de política pública de controle das emissões de poluentes do ar e dos níveis de ruído emitidos pelos veículos em uso, através da implantação da “inspeção veicular”.

Por fim, vale registrar que o Sistema Estadual de Estatística e de Informações Geográficas de Goiás (SIEG) integra os órgãos da Administração Pública Estadual visando à otimização da área de estatística e de geoprocessamento, disponibilizando informações do Estado de Goiás para a sociedade, assim como possibilitando o estudo e implementação de políticas públicas de grande espectro sócio-ambiental.

2.2 Situação Ambiental básica de Goiânia (2001-2012)

Fez-se importante efetuar um breve histórico acerca da situação ambiental básica em que se encontrava esta Capital no início deste milênio.

A Figura 07 mostra uma situação territorial bastante irregular dos domicílios em Goiânia (IBGE, 2000), havendo aproximadamente 25% de domicílios considerados improvisados, sendo a maior parte na região oeste. Se o crescimento inicial de Goiânia ocorreu a partir de um plano que não previa expansão periférica significativa, em 2004 era visualmente perceptível a disparidade espacial e socioeconômica. E a desorganização de Goiânia em nada diferia da desorganização constatada na ampla maioria das cidades brasileiras, fruto de miopia administrativa.

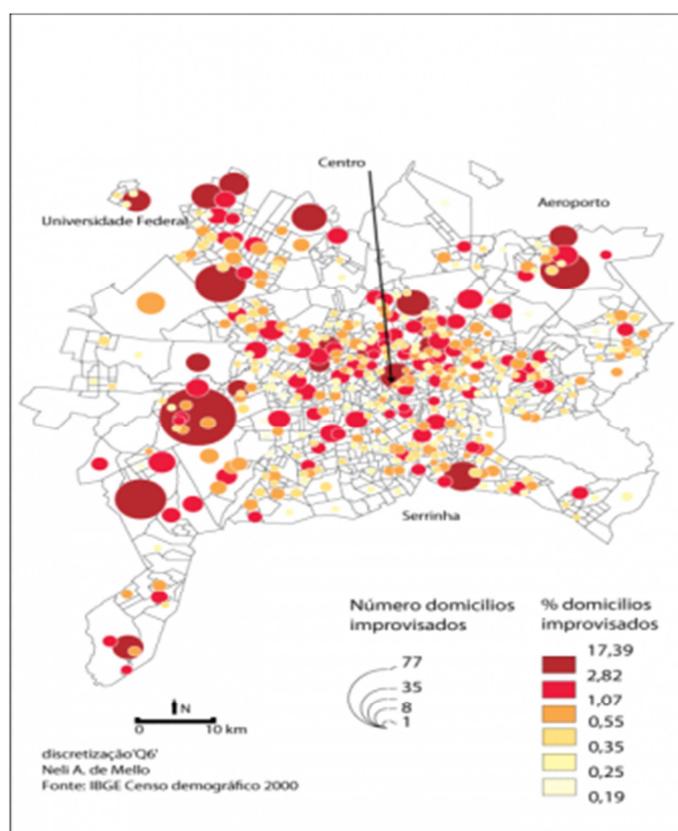


Figura 07 – Domicílios Improvisados, em Goiânia.

Fonte: IBGE – Censo Demográfico 2000 / Dados organizados por: MELLO, Neli A. de (2004).

Disponível em: <<http://confins.revues.org/docannexe/image/5152/img-3.png>>.

Acesso em: 06 jul. 2011.

Um dos principais problemas ambientais das cidades é, sabidamente, o saneamento básico. Neste sentido, na Figura 08, podemos constatar uma situação bastante preocupante, apontada pelo IBGE (2000): em Goiânia, o percentual de

domicílios com fossas sépticas rudimentares era extremamente elevado, agravado pelo fato de que o uso inadequado do solo provoca uma drástica repercussão no conjunto da organização urbana. Neste contexto, as condições de insalubridade ambiental adjacentes podem acontecer diante da existência das fossas rudimentares conjuntas aos poços de abastecimento, ou seja, construídos dentro do mesmo território domiciliar. A Lei nº 6.766/79 definiu o tamanho mínimo dos lotes em 125 m², mesmo em zonas de interesse social, sendo especificadas as distâncias mínimas entre as fontes de abastecimento e a localização das fossas sépticas rudimentares. Estes valores foram alterados pela Lei nº 10.257/2001, conhecida como o Estatuto da Cidade, mas continuam sendo negligenciados pelos órgãos públicos controladores da ação ambiental.

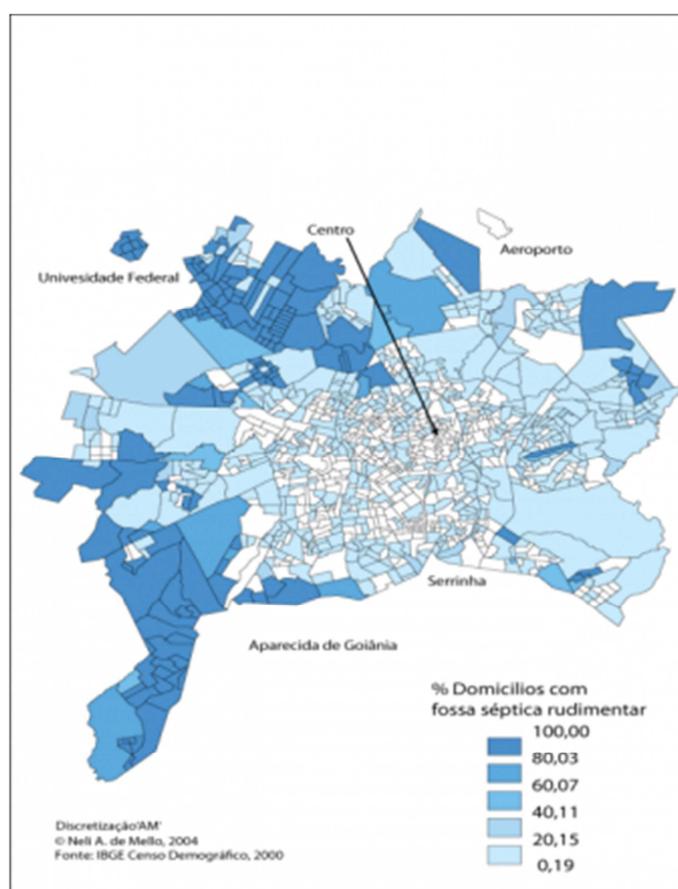


Figura 08 – Domicílios com Fossas Sépticas Rudimentares, em Goiânia

Fonte: IBGE – Censo Demográfico 2000 / Dados organizados por: MELLO, Neli A. de (2004).

Disponível em: <<http://confins.revues.org/docannexe/image/5152/img-6.png>>.

Acesso em: 06 jul. 2011.

O custo de instalação do saneamento básico também é um dos principais itens de custo na composição de preços imobiliários. Assim, as populações urbanas mais

pobres são ‘empurradas’ para os limites municipais e, por razões financeiras e culturais, não se mantém a distância mínima entre a fossa rudimentar e os poços de água, implicando insalubridade grave.

Outra questão ambiental de mais alta relevância, e que deveria merecer maior atenção das autoridades responsáveis por implementar políticas públicas ambientais saneadoras, é o acúmulo de resíduos jogados nas ruas, nos terrenos baldios, nos córregos e rios, conforme se constata na Figura 09. O Solo Urbano, por definição, deve ser considerado como um bem comum, havendo necessidade de ser preservada a relação entre a água, a higienização e os dejetos.

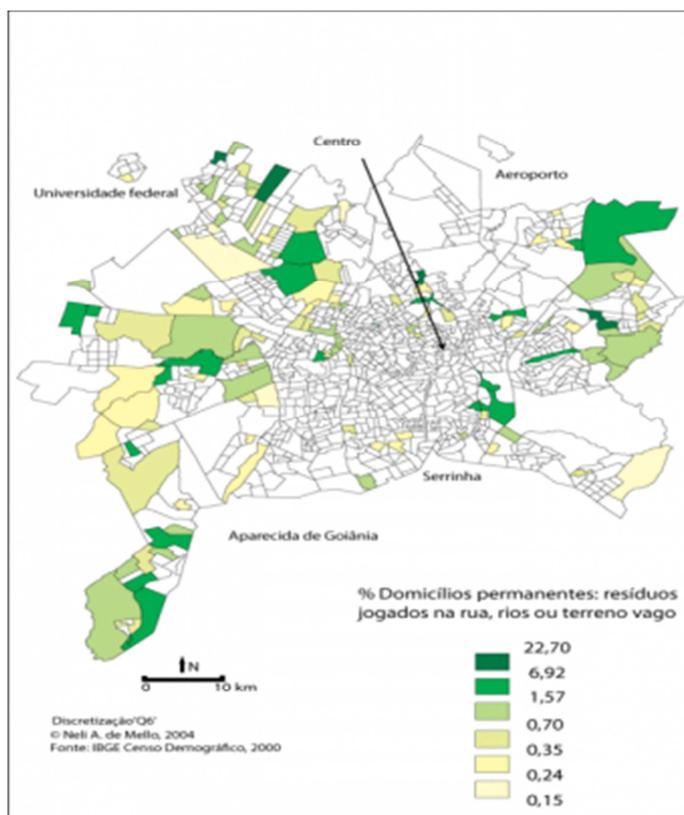


Figura 09 – Resíduos no Meio ambiente, em Goiânia.

Fonte: IBGE – Censo Demográfico 2000 / Dados organizados por MELLO, Neli A. de (2004).

Disponível em: <<http://confins.revues.org/docannexe/image/5152/img-9.png>>.

Acesso em: 06 jul. 2011.

A distribuição dos domicílios abastecidos por poços d’água (cisternas) está representada na Figura 10, sendo percebidos os maiores percentuais estatísticos nas zonas urbanas mais periféricas do quadrante sudoeste da cidade – entre 80 e 100%,

conforme Mello & Mathieu (2009). É possível constatar geograficamente (basta sobrepor as Figuras 08 e 10) que há a contaminação da água abastecida por poços em razão da presença próxima das fossas sépticas rudimentares, especialmente na região sudoeste, mas também no norte do município de Goiânia.

No restante da área urbana, o atendimento pela rede pública de abastecimento de água parecia estar mais presente, pois a presença de poços de abastecimento é visualmente mais reduzida, de acordo com o Censo Demográfico do IBGE realizado em 2000.

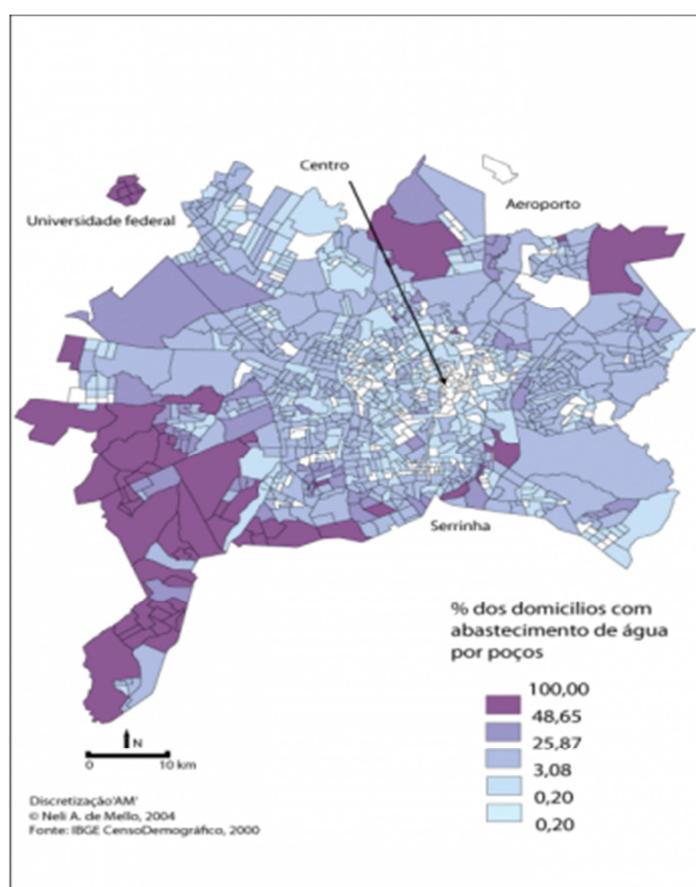


Figura 10 – Abastecimento de Água, em Goiânia.

Fonte: IBGE – Censo Demográfico 2000 / Dados organizados por MELLO, Neli A. de (2004).

Disponíveis em: <<http://confins.revues.org/docannexe/image/5152/img-12.png>>.

Acesso em: 06 jul. 2011.

2.3 Instrumentos de Política Pública Urbana em Goiânia (2001 – 2012)

O Plano Diretor de Goiânia (Lei nº 171/2007) não respondeu à atribuição básica do Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001): reger a “ordenação e a expansão dos espaços no território da cidade”, com vistas à promoção da justiça social, assim como estabelecer o objetivo de políticas urbanas no sentido da ordenação do pleno “desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana”.

As dezesseis diretrizes que sustentam a ordenação prevista ao desenvolvimento das funções sociais e da propriedade urbana estão descritas a seguir, estratificadas pela natureza dos instrumentos previstos pelo Estatuto da Cidade, no início da década:

- Instrumentos de natureza geral
 - Plano diretor;
 - Lei de parcelamento e ocupação do uso do solo urbano;
 - Zoneamento ambiental;
 - Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV.
- Instrumentos de natureza tributária ou financeira
 - IPTU, incluindo o imposto progressivo no tempo;
 - Contribuição de melhoria;
 - Incentivos e benefícios fiscais e financeiros.
- Instrumentos de natureza política e jurídica
 - Usucapião especial de imóvel urbano;
 - Direito de preempção;
 - Outorga onerosa do direito de construir;
 - Alteração de uso do solo;
 - Transferência do direito de construir;
 - Operações urbanas consorciadas;
 - Regularização fundiária;
 - Assistência técnica e jurídica gratuita às comunidades e aos grupos sociais menos favorecidos;
 - Referendo popular e plebiscito.

O Plano Diretor de Goiânia (2007) foi constituído para efetivamente ser um dos instrumentos de política urbana mais revolucionários do Município. Além de dispor sobre o processo de planejamento urbano do Município de Goiânia como um todo, principalmente através das macroredes viárias básicas (vias expressas, corredores estruturados, vias arteriais e vias coletoras), determina políticas direcionadas ao sistema de transporte coletivo, estabelece os limítrofes da macrozona construída, da rede hídrica estrutural, dos lotes vagos e dos vazios urbanos. Não bastasse, este importantíssimo instrumento de política urbana estuda os índices urbanísticos dos equipamentos comunitários, os parâmetros urbanísticos de afastamento, o desenvolvimento econômico e as políticas de desenvolvimento urbano.

O PDG (2007) prevê em seu Art. 2º:

A Política Urbana do Município de Goiânia sustentar-se-á nos princípios da igualdade, oportunidade, transformação e qualidade, tendo por objetivo o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, garantindo à população a requalificação do território do Município e uma cidade mais justa e sustentável.

(LEI COMPLEMENTAR nº 171, Plano Diretor de Goiânia – PDG, 2007)

Ao desenvolver o Zoneamento Ecológico-Econômico, o Município de Goiânia estabeleceu estreita ligação com outros instrumentos de planejamento físico-territorial instituídos pelo Plano Diretor, em especial o Mapeamento dos Vazios Urbanos e a Carta de Risco. Estas três ferramentas de planejamento previstas pelo Plano Diretor, apesar de correlatas, mantinham interdependência. A experiência enfocada inseriu Goiânia no cenário nacional, avançando na descentralização das ações previstas na política ambiental. Todavia, é possível que o fato de não cogitar textualmente do processo eminente de conurbação tenha enfraquecido o PDG (2007), a ponto de permitir negligências e insubordinações legais – o que, em última instância, implica uma cidade injusta e pouco sustentável.

No campo da tributação, vários impostos podem ser utilizados com o viés verde: o caso do Imposto Predial Territorial Urbano Progressivo (IPTU Progressivo), que estabelece claramente uma função social à propriedade; o Imposto sobre a Propriedade de Veículos Automotores (IPVA), que tem o seu valor escalonado conforme a utilização do veículo; o Imposto sobre Produtos Industrializados (IPI), que pode ter suas alíquotas variadas conforme o grau de emissão de gás, em se tratando de veículos; o Imposto sobre Circulação de Mercadorias e prestação de Serviços (ICMS),

considerado ecológico pelo fato de possibilitar o aumento da Área de Conservação, a preservação ambiental, além do estímulo à educação ambiental, dentre outros.

Para fazer frente aos desafios da sustentabilidade ambiental e econômica, e ainda atingir os objetivos de preservação, o Estado deve fazer uso dos instrumentos de comando e controle econômicos, inclusive tributários, para promover um desenvolvimento sustentável. Desta forma, o ICMS Ecológico, por se tratar de um instrumento que estimula os objetivos de conservação através de compensação financeira, precisa ser aprimorado no Estado de Goiás. Se no passado não foram bem gestadas as políticas públicas de conservação do Bioma Cerrado, na virada do milênio surgiu uma grande oportunidade para ações de conservação e uso sustentável deste bioma. A finalidade do ICMS Ecológico não é só de incentivo fiscal intergovernamental: é um instrumento de gestão ambiental, na medida em que, ao incluir o critério ambiental nos repasses do ICMS, institui as Unidades de Conservação como áreas protegidas e como unidades de planejamento do território municipal. Articula-se, pois, com os demais instrumentos previstos e existentes no Município como os instrumentos de comando e controle, fiscais e orçamentários (DIAS, 2001).

Na tentativa de harmonizar as questões urbanas aderentes ao meio ambiente, a “Agenda 21 Goiânia” foi concebida no ano de 2004. Dentre as ações previstas nesta “Agenda 21”, encontravam-se a revisão do Plano Diretor, o Mapeamento dos Vazios Urbanos, a revisão e o detalhamento da Carta de Risco e o Planejamento do Meio Físico, assim como a elaboração do Zoneamento Ecológico-Econômico (ZEE), que busca a harmonização entre as questões urbanas e ambientais.

Em consonância à política ambiental, a Outorga Onerosa do Direito de Construir está classificada como instrumento de natureza política e jurídica, já que o direito de propriedade está em questão. A Outorga Onerosa do Direito de Construir surge, então, como importante instrumento de implementação da política urbana, adequando o interesse do proprietário de construir nos limites que garantem a sustentabilidade da cidade e a qualidade de vida social.

No entanto, segundo Oliveira (2012), este instituto tem que ser utilizado com cautela, pois se a cobrança da contrapartida assumir a função de simples receita, ao invés de limitar o direito de construir, “a finalidade arrecadatória pode flexibilizá-lo, gerando a desestruturação do espaço urbano”.

E, nesse sentido, Pestana (2009) intui que a distorção não é somente estética:

é, também, funcional e ambiental, especialmente no que se refere à edificação de empreendimentos imobiliários em vias públicas despreparadas para recepcioná-los, sem condições mínimas para absorver o aumento de pessoas ali fixadas ou que venham a integrar o fluxo de passantes, trazendo reflexos prejudiciais ao tráfego de veículos, aos locais de estacionamento, ao transporte público, aos serviços públicos, ao sossego da coletividade, ao meio ambiente etc.

(PESTANA, 2009, p. 01)

Isto posto, com relação à Outorga Onerosa do Direito de Construir, a Lei de Parcelamento e Ocupação do Uso do Solo Urbano, o Zoneamento Ecológico-Econômico (ZEE) e o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) revestem-se ainda de mais importância, carecendo de estudos aprofundados e de pesquisas específicas que permitam aprimoramento e otimização.

3 CAPÍTULO III – A Outorga Onerosa do Direito de Construir em Goiânia

Para viabilizar um projeto arquitetônico no município de Goiânia, basta requisitar a informação de Uso do Solo para Aprovação de Projetos, o qual será emitido com base no modelo especial do Plano Diretor – Lei nº 171/2007, e apresentar os parâmetros urbanísticos básicos para elaboração do Projeto de Arquitetura. O protocolo do processo é efetuado via Internet, sendo utilizado o seguinte endereço eletrônico: <<http://www.goiania.go.gov.br/shtml/seplam/servicos/usodosolo.shtml>>.

No caso de abertura de empresa, deve-se requisitar a informação de Uso do Solo para Atividades Econômicas, sendo necessária a informação do código fiscal do CNAE (Cadastro Nacional de Atividade Econômica) relacionado às atividades a serem desempenhadas pela empresa; esse cadastramento é necessário para a emissão do Alvará de Localização e Funcionamento. O documento de Uso do Solo - Atividade Econômica, segundo a Secretaria do Planejamento Municipal (SEPLAM), é um *eDOC* a ser solicitado e consultado somente pela Internet, pois não é mais disponibilizado na forma impressa. Objetivando a compreensão do processo de abertura de empresas junto à Prefeitura de Goiânia, para que seja requerida a informação de Uso do Solo são necessárias as seguintes ações:

- identificar a empresa, cuja razão social deverá ser consultada quanto à aceitação na JUCEG (Junta Comercial do Estado de Goiás);
- definir o objetivo social da empresa;
- solicitar a emissão da guia e efetuar pagamento do valor;
- após o pagamento, protocolar o pedido, para que a Prefeitura expeça, no prazo máximo de 7 dias úteis, a permissão ou a rejeição do Uso do Solo.

3.1 Investigação Legal da Outorga Onerosa do Direito de Construir em Goiânia

A definição do instrumento da Outorga Onerosa do Direito de Construir, segundo a Secretaria de Planejamento Municipal de Goiânia (2012), é a seguinte:

É um instrumento que regula o Uso do Solo Urbano e tem relação direta com o adensamento de áreas, pois é um indicador das áreas onde a concentração de pessoas deverá ser maior, uma vez que por meio de sua aplicação o empreendedor pode construir acima do coeficiente fixado em lei, condicionado a uma contrapartida financeira estabelecida na legislação. (SEPLAM, 2012. Disponível em: <<http://www.goiania.go.gov.br/html/seplam/planejando/solo.htm>>. Acesso em: jan. 2012).

A Lei nº 8.618, de 09 jan. 2008, copiada na íntegra e referenciada no Anexo I, regulamenta a concessão da Outorga Onerosa do Direito de Construir em Goiânia, prevista na Lei Complementar nº 171 (Plano Diretor de Goiânia), de 29 mai. 2007. Neste sentido, fica concedida a Outorga Onerosa do Direito de Construir a toda área edificável que se encontra além do coeficiente único, fixado por lei, de aproveitamento do lote, havendo uma contrapartida financeira por parte do construtor. Desta forma, o empreendedor poderá adquirir do Município uma licença onerosa para construir através deste mecanismo legal, que é regulamentado pelo Estatuto da Cidade e instituído na legislação urbanística de Goiânia.

O Plano Diretor Integrado de Goiânia (PDIG/2000 – Lei Complementar nº 015/92), com o adendo de sua Lei Complementar de Uso e Ocupação do Solo (Lei Complementar nº 031/1994), definiu o coeficiente de aproveitamento básico igual a 1,0 (um) e determinou que “considera-se Solo Criado toda edificação implantada acima da área correspondente à do respectivo terreno, quer envolva ocupação do espaço aéreo, quer a do subsolo”, valendo esta determinação para todos os terrenos da Zona Urbana e da Expansão Urbana de Goiânia. Todavia, o texto legal vigente (Lei nº 8.618/2008) suprime a figura do “Solo Criado” e estabelece o seguinte:

Art. 1º A Outorga Onerosa do Direito de Construir, para fins do disposto no art. 146 e seguintes da Lei Complementar n.º 171/2007, consiste no direito de construir acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico adotado pelo Município, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

§ 1º A contrapartida de que trata o caput deste artigo, poderá ser prestada através de pagamento de preço público, bens, obras ou serviços, conforme disposto neste regulamento.

§ 2º A contrapartida poderá ser prestada diretamente pelo beneficiário ou por terceiro, por ele indicado, sendo que eventual inadimplência por parte do terceiro indicado, responderá por ele o beneficiário.

Art. 2º Para o cálculo da contrapartida financeira a ser oferecida quando da Outorga Onerosa do Direito de Construir, considera-se tabela de Preço Público o valor Referencial do Custo Unitário Básico de Construção (CUB) constante da Tabela elaborada pelo Sindicato da Indústria da Construção no Estado de Goiás – SINDUSCON-GO.

§ 1º Para a determinação do valor do metro quadrado da área (Vm), será utilizada uma razão do CUB, Valor Referencial de acordo com o grupo em que se encontra a área ou a construção, nos seguintes moldes:

Grupo I: Razão de 50% (cinquenta por cento) do CUB;

Grupo II: Razão de 40% (quarenta por cento) do CUB;

Grupo III: Razão de 30% (trinta por cento) do CUB;

Grupo IV: Razão de 20% (vinte por cento) do CUB.

(DIÁRIO OFICIAL nº 4.286, de 17 jan. 2008)

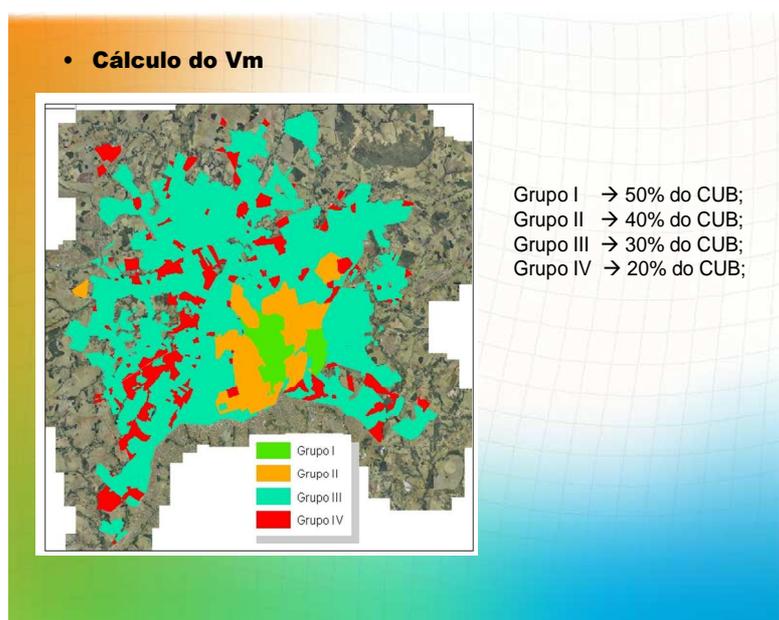


Figura 11 - Outorga Onerosa do Direito de Construir – Cálculo do “Vm”

Fonte: LEI COMPLEMENTAR nº 171/07 – Plano Diretor de Goiânia, 2007.

Após a definição dos Grupos (descritos detalhadamente no § 2º do Art. 2º), é estabelecido o cálculo da contrapartida financeira de preço público, conforme se percebe nos parágrafos seguintes:

§ 3º Os loteamentos aprovados após a edição desta Lei, em vista da sua localização, serão avaliados e incluídos em um dos Grupos mencionados no parágrafo anterior pelo Órgão de Planejamento Municipal e referendados pelo COMPUR.

§ 4º O valor da unidade de custo será o indicado na tabela do mês antecedente à apresentação do projeto.

§ 5º O cálculo da contrapartida financeira de preço público, será feito de acordo com o art. 150 da Lei Complementar n.º 171/2007, aplicando a seguinte fórmula:

$$VOO = (Vm \times VI \times QSC), \text{ onde:}$$

VOO = Valor da Outorga Onerosa,

Vm = Valor do metro quadrado da área representada na tabela de preço público,

VI = Valor do índice e

QSC = Quantidade de metro quadrado de solo criado.

§ 6º Para a unidade territorial identificada como Áreas Adensáveis, integrantes das Macrozonas Construída, VI = 0,10 (zero vírgula dez), nos termos do art. 151, da Lei Complementar n.º 171/2007.

§ 7º Para a unidade territorial identificada como Áreas de Adensamento Básico, VI = 0,15 (zero vírgula quinze), nos termos do art. 152, da LC 171/2007.

§ 8º Para a unidade territorial identificada como Áreas de Desaceleração de Densidades, integrantes da Macrozona Construída, VI = 0,20 (zero vírgula vinte), nos termos do art. 153, da LC 171/2007.

(DIÁRIO OFICIAL nº 4.286, de 17 jan. 2008)

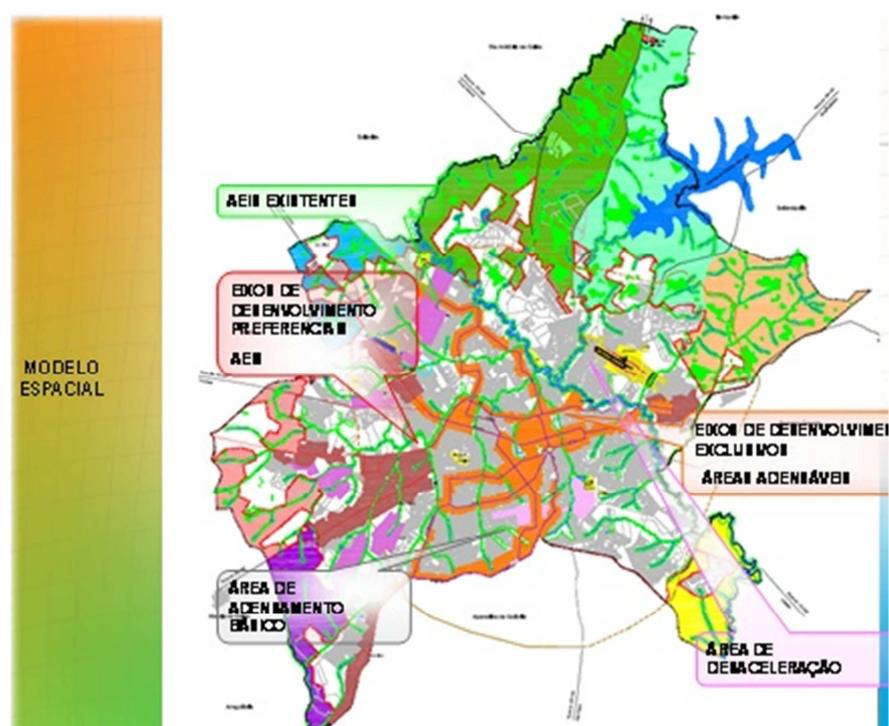


Figura 12 – Modelo espacial do Uso do Solo – Outorga Onerosa do Direito de Construir.

Fonte: LEI COMPLEMENTAR nº 171/07 – Plano Diretor de Goiânia, 2007.

As áreas passíveis de Outorga Onerosa do Direito de Construir são aquelas onde o direito de construir poderá ser exercido acima do permitido; ou seja, “todos os imóveis contidos na Macrozona Construída, equivalentes a todas as áreas edificadas cobertas, construídas até a laje de cobertura na cota acima de 6,00 metros de altura da edificação, bem como o subsolo” (em conformidade com o Art. 148 do Plano Diretor de 2007), “e nas AEIS, Áreas de Adensamento Básico e Adensáveis, o correspondente à sua unidade imobiliária”. As terras urbanas serão, portanto, objeto de uma disputa

entre vários usos possíveis, na qual concorrem agentes que buscam localização territorial com interesses diferentes, dentre os quais: a população em geral (considerando a terra como meio de subsistência), os investidores imobiliários (considerando a terra como patrimônio) e as empresas imobiliárias (considerando a terra como acumulação do processo de riqueza).

Para elucidar a fórmula do cálculo do Valor da Outorga Onerosa (Quadro 10), foram adicionados neste trabalho alguns exemplos de procedimentos de cálculo da Outorga Onerosa do Direito de Construir, extraídos da apresentação efetuada no ano de 2010, “Uso do Solo e Verticalização – Outorga Onerosa do Direito de Construir”, por Jeová de Alcântara Lopes, então diretor de Ordenamento e Ocupação do Solo (órgão vinculado à Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo da Prefeitura Municipal de Goiânia), em parceria com Sandra Sarno R. Santos, à época diretora do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FMDU), órgão ligado à Secretaria de Planejamento Municipal de Goiânia. Os exemplos referidos encontram-se explicitados nas Figuras 14, 15 e 16.

Quadro 10 – Cálculo da Contrapartida Financeira, oferecido para elucidar o instrumento legal da Outorga Onerosa do Direito de Construir em Goiânia.

**Cálculo da contrapartida financeira
(Valor da Outorga Onerosa)**

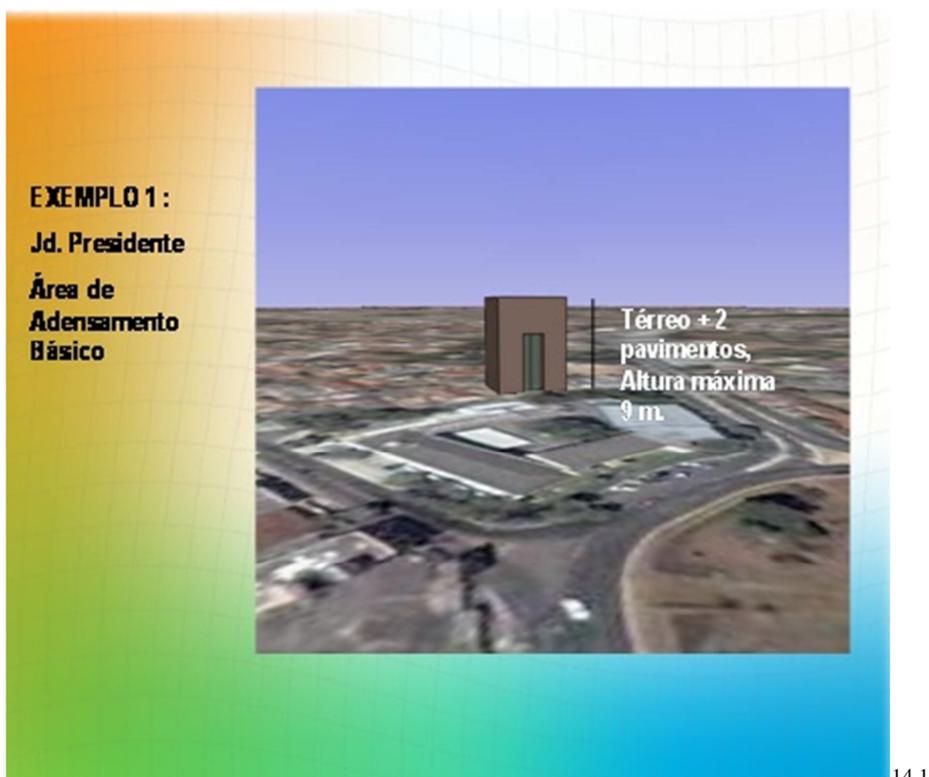
(VOO = $Vm^2 \times VIDP \times QSC$)

Onde:

- **VOO = Valor da Outorga Onerosa (em R\$)**
- **Vm^2 = Valor do m^2 (Custo Unitário Básico da construção)**
Grupo I – 50% CUB; Grupo II – 40% CUB
Grupo III – 30% CUB e Grupo IV – 20 % CUB
- **VIDP = Valor do Índice de Densidade Populacional**
Áreas Adensáveis = 0,10
Áreas de Adensamento Básico = 0,15
Áreas de Desaceleração de Densidade = 0,20
- **QSC = Quantidade de Solo Criado (em m^2)**

Fonte: Art. 150 da Lei Complementar nº 171/2007.

Adaptação, adequação e compilação da fórmula, sendo renomeado o Valor do Índice (“VI”), como Valor do Índice de Densidade Populacional (“VIDP”) e alterando o “Vm” para Vm² (valor do metro quadrado).



Cálculo da Outorga Onerosa Jd. Presidente:

$V_{m} = 0,30 \times CUB \rightarrow$ Grupo III
 $V_{m} = 0,30 \times 921,16$
 $V_{m} = R\$ 276,35$

$V_{i} = 0,15 \rightarrow$ Área de Adensamento Básico (pavimento acima de 6 m de altura ou área que excedeu a unidade imobiliária)

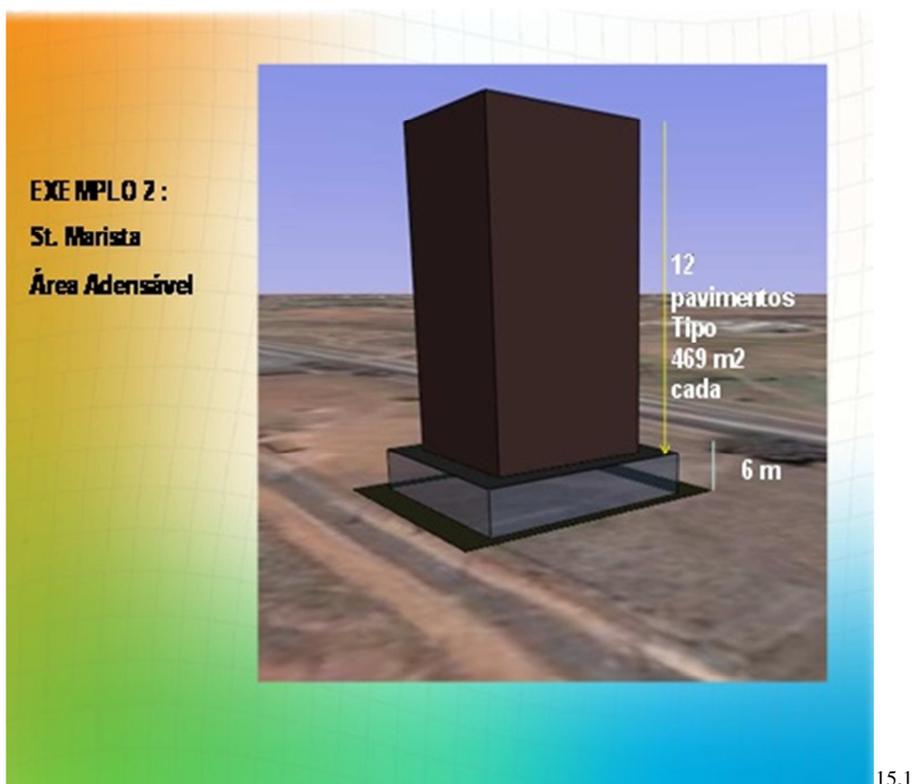
$QSC = 228,00 \text{ m}^2$

Assim:

$V_{OO} = V_{m} \times V_{i} \times QSC$
 $V_{OO} = 276,35 \times 0,15 \times 228,00$
 $V_{OO} = R\$ 9.451,10$

14.2

Figura 14 – Exemplo do Cálculo da Outorga Onerosa no Jardim Presidente.
 Fonte: LOPES, J. A.; SANTOS, S. S. R., *Uso do Solo e Verticalização*. Goiânia–GO, 2010.



Cálculo da Outorga Onerosa Setor Marista:

$V_{OO} = V_m \times VI \times QSC$

$V_m = 0,50 \times CUB \rightarrow$ Grupo I
 $V_m = 0,50 \times 921,16$
 $V_m = R\$ 460,58$

$VI = 0,10 \rightarrow$ Área Adensável

$QSC = 12 \times 469 = 5.628,00 \text{ m}^2$

Assim

$V_{OO} = V_m \times VI \times QSC$
 $V_{OO} = 460,58 \times 0,10 \times 5.628,00$
 $V_{OO} = R\$ 259.214,42$

15.2

Figura 15 – Exemplo do Cálculo da Outorga Onerosa no Setor Marista.
 Fonte: LOPES, J. A.; SANTOS, S. S. R., *Uso do Solo e Verticalização*. Goiânia–GO, 2010.



16.1

Cálculo da Outorga Onerosa Jd. Goiás:

$V_{OO} = V_m \times V_I \times QSC$

$V_m = 0,50 \times CUB \rightarrow$ Grupo I
 $V_m = 0,50 \times 921,16$
 $V_m = R\$ 460,58$

$V_I = 0,20 \rightarrow$ Área de Desaceleração de Densidade

$QSC = 15 \times 440 = 6.600 \text{ m}^2$

Assim:

$V_{OO} = V_m \times V_I \times QSC$
 $V_{OO} = 460,58 \times 0,20 \times 6.600$
 $V_{OO} = R\$ 607.965,60$

16.2

Figura 16 – Exemplo do Cálculo da Outorga Onerosa no Jardim Goiás.
 Fonte: LOPES, J. A.; SANTOS, S. S. R., *Uso do Solo e Verticalização*. Goiânia–GO, 2010.

Com relação às possibilidades do ônus e da isenção do uso do solo, o Plano Diretor de Goiânia (2007) preconizou o seguinte:

Art. 147. As áreas passíveis de Outorga Onerosa do Direito de Construir são aquelas onde o direito de construir poderá ser exercido acima do permitido pela aplicação do Coeficiente de Aproveitamento Básico não oneroso, mediante contrapartida financeira.

Art. 148. Fica instituído um Coeficiente de Aproveitamento Básico não Oneroso, para todos os imóveis contidos na Macrozona Construída equivalente a todas as áreas edificadas cobertas, construídas até a laje de cobertura, na cota máxima de 6,00m (seis metros) de altura da edificação, assim como aquelas pertencentes ao seu subsolo.

Parágrafo único. Ficam isentos de pagamento da Outorga Onerosa do Direito de Construir todos os imóveis contidos nas áreas Adensáveis, Especiais de Interesse Social, áreas de programas de interesse ambiental, nas áreas de Adensamento Básico e na Unidade de Uso Sustentável, até no máximo ao correspondente à área de sua unidade imobiliária.

Nota:

Parágrafo único alterado pelo Art. 21 da Lei Complementar Nº 181 de 01/10/2008. “Ficam isentos de pagamento da Outorga Onerosa do Direito de Construir todos os imóveis contidos nas Áreas Especiais de Interesse Social, áreas de programas especiais de interesse ambiental e nas Áreas de Adensamento Básico, até no máximo ao correspondente à área de sua unidade imobiliária.”

(LEI COMPLEMENTAR nº 171/2007 – Plano Diretor de Goiânia, 2007)

E, fundamental, fez-se necessário o entendimento da destinação dos recursos auferidos pecuniariamente ou com a alienação de bens advindos da Outorga Onerosa do Direito de Construir:

Art. 4º Para o pagamento do valor da outorga onerosa, através de contrapartida em bens, obras ou serviços, o beneficiário poderá, após análise da conveniência pelo Órgão Municipal de Planejamento, celebrar Termo de Compromisso, como forma de transação, observando, para tanto, o disposto no art. 154 da Lei Complementar Municipal 171/2007.

I – Quando se tratar de recebimento de bens, o beneficiário deverá apresentar comprovante de que se encontram livres e desembaraçados de quaisquer ônus e documento idôneo de propriedade e sendo bens imóveis, somente poderão ser objeto de transação os situados no Município de Goiânia. Em qualquer destas situações, o beneficiário arcará com todas as taxas e emolumentos necessários à transferência, inclusive certidão de registro do imóvel.

II – A contrapartida através de bens, execução de obras ou serviços não poderá ultrapassar o limite de 60% (sessenta por cento) do valor da outorga onerosa, permitida a reunião de duas ou mais outorgas observada a prévia análise de custo, pelo Órgão de Planejamento.

III – Um ou mais bens, obras ou serviços poderão ser oferecidos pelo beneficiário em contrapartida de uma ou mais outorga onerosa respeitado o limite do inciso anterior.

§ 1º O Termo de Compromisso de que trata o caput será firmado com o Prefeito, ou por sua delegação com o Titular do Órgão Municipal de Planejamento.

§ 2º Respeitado o disposto no art. 210 da Lei Complementar 171/07, o controle e destinação das contrapartidas prestadas nos termos deste artigo serão de competência exclusiva do Órgão Municipal de Planejamento.

§ 3º Os recursos auferidos com a alienação, pelo Município, de bens advindos da outorga onerosa serão revertidos ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FMDU e Fundo Municipal de Habitação e Interesse Social – FMHIS, obedecido (sic) a proporcionalidade prevista no art. 210 da Lei Complementar 171/07.

(DIÁRIO OFICIAL nº 4.286, de 17 jan. 2008)

A Secretaria de Planejamento Municipal de Goiânia afirmava, em 2011, que o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FMDU), instituído pelo Art. 34, da Lei Complementar nº 31, de 29 dez. 1994, e criado através da Lei nº 7.494, de 31 out. 1995, “destina-se a propiciar apoio e suporte financeiro à consecução de projetos relacionados com a proteção ambiental, habitacional e implementação de equipamentos públicos e comunitários, especialmente nas Zonas de Interesse Social, por meio, entre outros, dos recursos oriundos da Outorga Onerosa da Licença de Construir” (SEPLAM, 2011). Na mesma proporção, os recursos advindos da Outorga Onerosa do Direito de Construir, no mesmo ano, também eram revertidos ao Fundo Municipal de Habitação e Interesse Social – FMHIS, conforme o § 3º do Art. 4º da Lei nº 8.618/2008, obedecendo a proporcionalidade prevista no Art. 210 da Lei Complementar nº 171/2007 e regulada pelos artigos 211 e 212:

Art. 210. Os recursos auferidos com a aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir e com a adoção de alteração de uso mediante contrapartida financeira serão geridos na forma seguinte:

I – 50% (cinquenta por cento) pelo Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – FMHIS;

II – 50% (cinquenta por cento) pelo Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FMDU.

Art. 211. Compete à Secretaria Municipal de Planejamento ou a que vier lhe suceder, a eficiente aplicação desta Lei.

Art. 212. Os ajustes necessários no enquadramento das atividades quanto a sua natureza de incomodidade, bem como, as atividades omissas no quadro de incomodidade da presente Lei, serão objeto de deliberação do Conselho Municipal de Política Urbana – COMPUR e homologação por Decreto.

(LEI COMPLEMENTAR nº 171/2007 – Plano Diretor de Goiânia, 2007)

Considere-se, pois, o seguinte arrazoado jurídico:

- A Outorga Onerosa do Direito de Construir, para fins do disposto no Art. 146 e seguintes da Lei Complementar nº 171/2007, consiste no direito de construir acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico adotado pelo Município, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário (*Caput* do Art. 1º da Lei nº 8.618/2008);

- A contrapartida de que trata o *caput* do Art. 1º poderá ser prestada através de pagamento de preço público, bens, obras ou serviços, conforme disposto neste regulamento (§ 1º do Art. 1º da Lei nº 8.618/2008);
- A contrapartida financeira do valor da outorga onerosa será efetuada em moeda corrente, podendo ser parcelada em até 05 (cinco) vezes, trimestralmente, sendo o primeiro pagamento efetuado no ato de sua concessão (§ 3º do Art. 1º da Lei nº 8.618/2008);
- A contrapartida através de bens, execução de obras ou serviços não poderá ultrapassar o limite de 60% (sessenta por cento) do valor da outorga onerosa, permitida a reunião de duas ou mais outorgas, observada a prévia análise de custo, pelo Órgão de Planejamento (Inciso II do Art. 4º da Lei nº 8.618/2008);
- A contrapartida poderá ser prestada diretamente pelo beneficiário ou por terceiro, por ele indicado, sendo que eventual inadimplência por parte do terceiro indicado, responderá por ele o beneficiário. (§ 2º do Art. 1º da Lei nº 8.618/2008);
- O Termo de Compromisso, de que trata o *caput* do Art. 4º, será firmado com o Prefeito, ou por sua delegação com o Titular do Órgão Municipal de Planejamento (§ 1º do Art. 4º da Lei nº 8.618/2008);
- Respeitado o disposto no Art. 210 da Lei Complementar nº 171/2007, o controle e destinação das contrapartidas prestadas nos termos deste artigo serão de competência exclusiva do Órgão Municipal de Planejamento (§ 2º do Art. 4º da Lei nº 8.618/2008).

A concessão dos valores referentes às contrapartidas da Outorga Onerosa do Direito de Construir foi distribuída em iguais partes ao FMDU e ao FMHIS, sob a tutela da SEPLAM, responsável pelo controle e destinação das contrapartidas prestadas. Todavia, o Termo de Compromisso, que permite inclusive a prestação de serviços de terceiros como parte do pagamento da Outorga Onerosa do Direito de Construir, pode ser uma decisão única do Prefeito, caso assim entenda proceder. Ou seja, a gestão pública de decisões de interesse sócio-ambiental coletivo pode ficar centralizada na figura do chefe do executivo municipal ou, ao seu mando, do Secretário de Planejamento. Ora, sabemos todos, o sistema político brasileiro é campo fértil para habilidosos e velhacos corruptores, ancorados na impunidade e sempre à busca de ter e prover recursos ilícitos e prejudiciais aos interesses coletivos.

Imagine-se o seguinte cenário possível: um grande empreendedor do ramo da construção civil edifica um conjunto de arranha-céus e, em contrapartida, paga 60% da outorga onerosa do direito de construir com os serviços de uma empreiteira parceirizada, contratada para a construção de um conjunto de casas populares. Quais seriam as reflexões sobre as virtualidades, limites e impactos do Solo Criado como instrumento da reforma urbana (RIBEIRO & CARDOSO, 2011)? As dinâmicas construtivas repercutem sobre os preços da terra e da moradia? Há como estimar o volume de recursos a ser arrecadado? Estaria mesmo separado o direito de propriedade do direito de construir? A função social da propriedade estaria de fato preservada? Os valores da contrapartida financeira, paga através de serviços de terceiros, realmente estão de acordo com os praticados no mercado? Haveria preocupação em reverter a segregação humana observada perifericamente? Quais são os cuidados com o adequado uso do solo, com os impactos gerados e com as propostas de solução dos problemas sociais e ambientais advindos das decisões do Poder Público? Estas questões nortearam, de maneira sintética, a arquitetura do roteiro da Pesquisa Qualitativa prevista nesta dissertação de mestrado (Anexo II).

Fundamental se faz rever o conceito estabelecido como “estratégia de gestão urbana” para que sejam seguidas as diretrizes de desenvolvimento para o Município, preconizadas no capítulo VI (Da Estratégia de Gestão Urbana) do PDG (2007):

Art. 67. As estratégias de gestão urbana têm como base às (sic) diretrizes de desenvolvimento para o Município, visando o controle social sobre as políticas, os planos, os programas e as ações, numa perspectiva que considere: a articulação, a integração, a participação e parcerias com diversos níveis do poder público, da iniciativa privada e da sociedade civil, a integração em nível interno da administração municipal, em nível externo com os Municípios da Região Metropolitana e a recuperação plena da capacidade administrativa e de planejamento do Município.
(LEI COMPLEMENTAR nº 171/2007, Capítulo VI, Art. 67 – Plano Diretor de Goiânia, 2007)

Para finalizar esta pesquisa exploratória, registrou-se uma das conclusões de Dornelas (2003): “o Solo Criado é um instrumento jurídico que possibilita a redistribuição das mais-valias do processo de urbanização”. Todavia, o impacto ambiental não participou dos estudos que embasam esta afirmação, assim como as implicações sociais decorrentes, sendo uma conclusão de ordem pessoal de Dornelas (2003) e eminentemente jurídico-filosófica da *Jus Navigandi*.

3.2 Metodologia da Pesquisa sobre Instrumentos de Política Urbana com ênfase na Outorga Onerosa do Direito de Construir em Goiânia

3.2.1 Metodologia da Pesquisa Qualitativa

De acordo com o estabelecido metodologicamente, foi empreendida uma Pesquisa Qualitativa com o intuito de propiciar o conhecimento valorativo, reflexivo e sistemático das principais questões. Esta pesquisa visou investigar, de maneira consistente e organizada, a realidade do universo pesquisado (Goiânia), através da associação de imagens e de análise da percepção do pensamento das principais autoridades em assuntos atinentes ao desenvolvimento e planejamento territorial urbano nesta Capital.

O resumo técnico da pesquisa é o seguinte:

- Período de coleta das informações: de 08 mai. a 11 jun. 2012.
- Formato: Entrevistas Individuais Aprofundadas.
- Objeto da pesquisa: Instrumentos de Política Urbana com ênfase na OODC e suas implicações sócio-ambientais.
- Universo pesquisado: Goiânia (GO).
- Instrumento de coleta de informações: roteiro contendo 07 (sete) perguntas subjetivas (Anexo II).
- Meios utilizados para as entrevistas:
 - roteiros aplicados pessoalmente, com gravação das respostas em áudio;
 - roteiros respondidos via *e-mail*, por autoridades com escassez de tempo para entrevistas pessoais.
- Público-alvo (profissionais com conhecimento sobre instrumentos de política urbana, em especial da Outorga Onerosa do Direito de Construir, que exercem influência em setores vitais da sociedade):
 - Professores universitários (PUC Goiás, Uni-Anhanguera e UFG), totalizando cinco docentes;

- Técnicos e profissionais da área de gestão pública sócio-ambiental (SEMARH, AMMA e CEMA), num total de três entrevistas;
 - Técnicos e profissionais com experiência em planejamento urbano (SEGPLAN, IPHAN, FMDU e SEPLAM), totalizando cinco entrevistados;
 - Profissionais do setor imobiliário, num total de dois;
 - Advogado (técnico em planejamento urbano) – um entrevistado.
- Número total de participantes: 16 (dezesseis) profissionais entrevistados.

3.2.2 Metodologia da Pesquisa Quantitativa

Após a realização da Pesquisa Qualitativa, foi implementada uma Pesquisa Quantitativa com a estratégia metodológica de entrevistar um seletivo conjunto de profissionais envolvidos com a discussão dos instrumentos de política urbana, de forma geral, sendo estratificados em agrupamentos representativos, visando maximizar a base amostral e minorar a margem de erro.

O objetivo desta Pesquisa Quantitativa foi o de mensurar os principais fatos detectados na Qualitativa, havendo ainda mais ênfase nos instrumentos de política urbana empreendidos em Goiânia, especialmente com relação à OODC.

O resumo técnico da pesquisa é o seguinte:

- Período de coleta das informações: de 21 ago. a 11 set. 2012.
- Formato: Pesquisa de Opinião.
- Objeto da pesquisa: Instrumentos de Política Urbana com ênfase na Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) e suas implicações sócio-ambientais.
- Universo pesquisado: Goiânia (GO).
- Instrumento de coleta de informações – questionário estruturado (Anexo III) contendo 13 (treze) perguntas: 10 (nove) com respostas

objetivas simples; 02 (duas) com respostas objetivas de múltipla escolha e estimuladas; 01 (uma) com resposta subjetiva.

- Método utilizado na coleta de dados: aplicação de entrevistas pessoais, sendo utilizados o Cartão-Circular I (Anexo IV) e o Cartão-Circular II (Anexo V) como estímulo às duas perguntas de múltiplas respostas.
- Público-alvo (com amplo conhecimento sobre instrumentos de política urbana, em especial da Outorga Onerosa do Direito de Construir, e com características de formação de opinião pública):
 - Professores universitários: (Faculdade Cambury, PUC-GO, Uni-Anhanguera, UFG e IFG), totalizando 05 (cinco) docentes;
 - Professores do MDPT, num total de 02 (dois) entrevistados;
 - Mestrandos do MDPT, totalizando 02 (dois) entrevistados;
 - Técnicos, urbanistas e profissionais com experiência em planejamento urbano (SEPLAM, FMDU, COMPUR, DARF, DRFPU), perfazendo o total de 06 (seis) entrevistados;
 - Profissionais do setor imobiliário, num total de 04 (quatro) entrevistados;
 - Ambientalistas – 03 (três) entrevistados.
- Número total de entrevistados: 22 (vinte e dois).

3.3 As Informações Coletadas na Pesquisa

Antes do relato das informações coletadas na Pesquisa, devem ser revistos dois conceitos básicos, tendo em vista a importância do assunto e a discrepância de opiniões conceituais de alguns segmentos pesquisados.

O primeiro desses conceitos é o relativo ao lucro da incorporação. De acordo com Ribeiro & Cardoso (2011), temos que:

O lucro da incorporação expressa, em síntese, a possibilidade de ganho operada a partir da transformação no uso da terra, o que gera um sobrepreço sobre o custo original do terreno. Ou seja, o incorporador acrescenta ao preço final da moradia um valor a mais, decorrente do acréscimo sobre o preço da terra. O lucro da incorporação é a consequência da capacidade que alguns agentes detêm em criar solo na cidade, seja através da verticalização pela qual, numa mesma área de terreno, se multiplica a quantidade de unidades construídas, seja pela mudança social do uso do solo, isto é, de comercial para residencial, de popular para elitizado, de familiar para turístico, etc. É essa capacidade de revalorizar a terra urbana que permite que uma parte do seu valor seja apropriada na forma de lucro de incorporação.
(RIBEIRO & CARDOSO, 2011, p. 375)

O segundo conceito participa do preâmbulo de uma das perguntas do roteiro utilizado como instrumento de coleta de informações da pesquisa. Trata-se da função social da propriedade, sendo considerada um princípio que está vinculado ao projeto de uma sociedade mais igualitária, submetendo o acesso e o uso da propriedade ao interesse coletivo. Portanto, neste contexto conceitual, a propriedade urbana cumpre a sua função social quando é destinada à satisfação das necessidades dos habitantes da cidade. E os parâmetros para a satisfação dessas necessidades são os componentes do direito às cidades sustentáveis, como o direito à moradia digna, ao acesso à terra urbana, à saúde, à educação, ao meio ambiente saudável, ao transporte e aos serviços públicos, à infraestrutura urbana, ao trabalho, ao lazer e à cultura, dentre outros direitos sociais.

A discussão sobre a utilização da Outorga Onerosa do Direito de Construir como instrumento de reforma urbana ganha contornos polêmicos. Muito se fala da necessidade e interesse dos empreendedores, incorporadores e construtores nos terrenos urbanizados, ou seja, nos terrenos que dispõem de infraestrutura com saneamento ambiental, transporte viário, água, luz, esgoto, comércio forte, serviços públicos, instituições bancárias presentes, acesso ao lazer e à cultura e uma série de outras facilidades. Entretanto, o instrumento de outorga estudado permite que parte da

contrapartida financeira seja paga com serviços. Em outras palavras, significa o seguinte: nos terrenos periféricos, presumidamente destinados à construção de moradias populares, desde que situados territorialmente em espaços privilegiados (posicionados acima dos vales), pode-se empreender ações infraestruturais que beneficiam a área até então pouco valorizada, alicerçando a base de construção de conjuntos habitacionais de luxo em imponentes condomínios verticais e sofisticados condomínios horizontais, gerando o lucro da incorporação.

Conforme Lefebvre (2008), através e no seio da “sociedade burocrática de consumo dirigido”, a sociedade urbana está em gestação. Neste sentido, a gestão pública da Outorga Onerosa do Direito de Construir deve analisar as diversas lógicas que permeiam o processo como um todo.

Por oportuno, reforça-se a intenção de que o roteiro utilizado para coleta de dados qualitativos levou em consideração a necessidade do levantamento aprofundado de informações básicas que, de fato, subsidiassem a discussão sobre o tema abordado.

3.3.1 Resultados da Pesquisa Qualitativa

3.3.1.1 Os principais impactos ambientais existentes em Goiânia

Segundo constatação do público pesquisado, há uma demanda crescente por melhorias gerais na infraestrutura urbana, principalmente em função do aumento na geração de resíduos sólidos e em decorrência do lançamento clandestino de esgoto nos cursos d'água. Outro inequívoco impacto ambiental, também próprio dos grandes conglomerados urbanos, é decorrente do aumento da frota de veículos circulantes nas vias públicas: ocorre uma considerável e preocupante piora da qualidade do ar na Região Metropolitana de Goiânia. Também de acordo com o público-alvo, a explosão urbana do trânsito prejudica a fluidez nos deslocamentos viários, principalmente em horários de *rush*, dificultando o serviço de coleta de lixo, pois em ruas estreitas e com trânsito conturbado fica prejudicada a passagem diária do caminhão de coleta dos resíduos sólidos, provocando o acúmulo de lixo em vias públicas, levados às “bocas de lobo” pela chuva e causando inundações, facilitadas pela “concretização” dos lotes e calçamentos públicos.

A impermeabilização dos espaços, sem a devida compensação ambiental, além de provocar aquecimento da temperatura local, diminui drasticamente a capacidade de absorção de água pelo solo. Desta forma, sugere-se que, para todos os atos permissionários da Administração Pública, no tocante às novas construções, sejam condicionadas medidas mitigadoras do efeito impermeabilizante, tais como: incentivar a construção de “calçadas conscientes” (espaços de concreto mesclados com gramíneas), aumentar a porcentagem de iluminação zenital (aberturas localizadas na cobertura de uma edificação), fomentar o “teto verde” (projetos de bioarquitetura) e investir na plantação e no replantio de árvores em passeios e praças públicas, dentre outras.

Outro impacto ambiental detectado nesta Pesquisa Qualitativa decorre também da metropolização: os problemas de aeração – os vários edifícios construídos, um ao lado do outro, dificultam a passagem de ar, aumentando o calor e dificultando a dispersão das partículas poluentes que se encontram no ambiente. Foram ainda detectados os problemas de poluição sonora e visual, além da superlotação das vias públicas por veículos estacionados, ocasionando transtornos e desconforto.

As ocupações ocorridas em fundos de vale também foram citadas por acarretar impactos ambientais consideráveis, pois delas decorrem problemas de contaminação do solo, da água e do ar.

Outro fator, apesar do dissenso dos representantes do setor imobiliário perquiridos, que contribui para impactar o ambiente, é a verticalização presente em Goiânia, principalmente na Região Sul. Além dos problemas viários já apontados, os pontos de estrangulamento do trânsito tornam-se críticos nos lugares mais adensados por condomínios verticais.

De maneira muito preocupante, de acordo com a opinião da maioria dos participantes da pesquisa, é sugerida a necessidade de ações mais austeras e específicas do Poder Público na contenção da criminalidade, a qual dificulta a mobilidade urbana. Os investimentos em meios de transporte público, em especial de ciclovias e com prioridade ao pedestre, aliados à elaboração de planos diretores com viés ambiental e a um grande volume de investimento em políticas que visem segurança, emprego e renda, podem, segundo parte substancial do público pesquisado, ser a solução buscada para o real combate ao uso indiscriminado de drogas (álcool incluso) – associadas diretamente com o aumento da criminalidade.

3.3.1.2 O planejamento e a gestão pública sócio-ambiental em Goiânia

A percepção do público-alvo pesquisado, quanto ao planejamento e à gestão pública sócio-ambiental, conduz à exigência de mudanças significativas na reurbanização da cidade.

No âmbito da administração municipal, a cidade de Goiânia possui órgãos que têm por finalidade planejar e gerir a parte ambiental, como a Agência Municipal de Meio ambiente – AMMA⁴. Todavia, a Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo – SEPLAM – é a responsável pelo planejamento urbanístico da cidade e utiliza o instrumento do Plano Diretor para viabilizar a gestão urbana, priorizando alguns projetos de grandes investimentos financeiros. Conforme número expressivo

⁴ “É o órgão que tem como finalidade formular, implementar e coordenar a execução da Política Municipal do Meio Ambiente, voltada para o desenvolvimento sustentável, no âmbito do território municipal.”, de acordo com o portal da Prefeitura de Goiânia.

dos entrevistados, isso revela a preocupação do Poder Público em trabalhar temas de grande relevância, mas, em contrapartida, resta o questionamento da abrangência dessas ações de grande vulto e a preocupação com os resultados sócio-ambientais a serem realmente obtidos.

Espontaneamente – como acontece em toda pesquisa de caráter qualitativo –, houve várias manifestações específicas. Ressalta-se a sugestão de que deva ser efetivamente cumprido o Art. 26 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade –, quanto ao direcionamento dos recursos arrecadados com a Outorga Onerosa do Direito de Construir para o benefício dos habitantes da cidade⁵.

Em Goiânia, em conformidade com o sentimento extraído das respostas oferecidas por parte significativa dos participantes desta pesquisa, a gestão pública sócio-ambiental não se apresenta com destaque, implicando um sentimento de distância do conhecimento junto à população urbana. Nesse sentido, afirmaram que a divulgação bem feita e o fortalecimento político-institucional dos órgãos de proteção ambiental no Município podem causar boa impressão e estímulo à participação popular nos eventos sócio-ambientais fomentados/patrocinaados pelo Poder Público. Não obstante, considera-se o fato de que a bandeira ecológica não deva ser tratada como plataforma política, mas como uma ação prioritária do Poder Público.

Foram sugeridas medidas de grande impacto positivo e relativamente fáceis de implementação, que podem ser gestadas pelo Poder Público, como a criação de um projeto que incentive a reconstrução dos calçamentos de forma mais consciente, pois propiciaria prazer às pessoas no deslocamento (aspecto social psicologicamente relevante), assim como o escoamento da água pluvial de forma ordenada ao subsolo (medida ambiental sustentável).

Também apreendeu-se nesta investigação que o planejamento e a gestão pública social e ambiental em Goiânia induzem ao raciocínio de que está invertida a ordem de prioridades adotada: ao invés de econômica, social e ambiental, a ordem

⁵

I – regularização fundiária;
II – execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
III – constituição de reserva fundiária;
IV – ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
V – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
VI – criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
VII – criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
VIII – proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico.

deveria ser ambiental, social e econômica. Esta consideração deve-se à conclusão de que o planejamento e a gestão pública em Goiânia ocorrem, mas não no ritmo de expansão e do crescimento da cidade. Em decorrência, ao inverter a ordem de prioridades estabelecidas, cria-se um amplo leque de oportunidades, permitindo maior probabilidade de sucesso no desenvolvimento sustentável urbano.

3.3.1.3 Reflexões sobre as virtualidades, os limites e os impactos gerados pela Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC)

As reflexões sobre as virtualidades, os limites e os impactos da Outorga Onerosa do Direito de Construir, como instrumento da reforma urbana, também foram analisados qualitativamente.

Há, segundo o público pesquisado, em sua maioria, uma estreita relação desses impactos com aqueles verificados na circunvizinhança. Nesta medida, entendem os pesquisados que deva haver mais profissionalismo e dedicação nos Estudos dos Impactos de Vizinhança (EIVs). Esta conclusão deve-se, principalmente, pelo fato de que está acontecendo uma rápida transformação de áreas residenciais em zonas mistas de comércio, prestação de serviço e moradias.

A Outorga Onerosa do Direito de Construir, como instrumento urbanístico, é uma ferramenta bastante eficaz, quando bem aplicada. Não é justo, de acordo com a maioria dos pesquisados, que apenas a cidade arque com os danos ambientais que uma obra edificada produz.

O entendimento do público-alvo, com relação à contrapartida financeira devida à OODC, é de que o construtor, ao obter aprovação no projeto da forma que idealizou e recolher o valor aos cofres públicos, realmente possibilite a total reversão dos impactos sócio-ambientais resultantes do solo criado pelo seu empreendimento. Isso é juízo comum, inclusive junto ao segmento do setor imobiliário que participou desta Pesquisa Qualitativa.

Assim, percebe-se a importância do instrumento da Outorga Onerosa do Direito de Construir na reforma urbana, tanto no aspecto paisagístico, como nos aspectos urbanístico e fiscal. No âmbito paisagístico, a gestão pública da OODC constitui um relevante potencial de “edificabilidade” e de adensamento planejado, acelerando ou desacelerando o aumento populacional regional, de acordo com a

estratégia política do governo municipal. Urbanisticamente, de igual forma, a OODC propicia benefícios, na medida em que os recursos financeiros dela advindos proporcionarão ações de regularização fundiária, execução de programas sociais (especialmente os relativos à habitação) e implantação de equipamentos públicos, dentre outros; além de, no campo fiscal, revelar-se importante fonte de receita municipal. É uma questão de manter o foco da gestão financeira voltada aos anseios populacionais, e não à satisfação de interesses particulares confessos ou, não raras vezes, camuflados.

Destarte, é fundamental que se registre: os recursos advindos da OODC em Goiânia deveriam priorizar investimentos sócio-ambientais, especialmente em moradias e projetos sociais, mas com a preocupação em não comprometer a mobilidade urbana e a qualidade de vida dos cidadãos que aqui residem, em função dos problemas decorrentes do adensamento populacional. Afinal, o lucro da incorporação ocorre em função do solo criado, através de ganho a partir da transformação do uso da terra – o que alude gerar um sobrepreço sobre o custo original do terreno; ou seja, na ponta da negociação imobiliária, este sobrepreço é repassado ao consumidor, além, obviamente, de sugerir a possibilidade inflacionária do espaço territorial urbano.

Faz-se importante destacar, como resultado acentuado desta investigação, que as virtualidades, os limites e os impactos gerados pela OODC devem considerar duas questões vitais: a otimização da qualidade da vida urbana e a revitalização ambiental.

3.3.1.4 A função social da propriedade, diante da aplicação da OODC

Tendo em vista a conceituação estabelecida preliminarmente (contido no item 3.4), constata-se que, com relação à aplicação da lei da Outorga Onerosa do Direito de Construir, a função social da propriedade não estaria de fato preservada, segundo a ampla maioria dos participantes desta pesquisa qualitativa. Esta afirmação é devida ao fato de que o período de transição vivido em Goiânia na primeira década do milênio não permite a percepção da lógica do direito, na medida em que esta não faz parte da cultura vigente, considerando a relação interpessoal existente no seio da população goianiense. Esta é uma discussão controversa, pois na conjuntura socioeconômica vigente a sociedade discute e defende seus direitos, mas de forma individual,

esquecendo que o direito coletivo sobrepõe ao particular. O direito à propriedade é preservado à luz do Código Civil. E o preço público é cobrado sobre o solo criado, em função de ser uma área de extensão que ultrapassa a área física do terreno, não pertencendo apenas a um único indivíduo ou grupo de indivíduos, mas à coletividade urbana.

Há um senso comum entre os pesquisados de que a função social da propriedade pode ser preservada com a OODC, na medida em que tornar possível controlar o crescimento sustentável e, também, na medida em que garantir melhor qualidade de vida aos cidadãos. Inclusive junto ao segmento representado pelos construtores e técnicos comprometidos com a causa imobiliária, é constatada a possibilidade de a Outorga Onerosa do Direito de Construir poder ser realmente considerada um instrumento propiciador da mais-valia, em função do aumento do potencial imobiliário e em consonância aos preceitos da função social da propriedade. Prevalece, junto à maioria dos entrevistados, a opinião de que se deve priorizar a satisfação dos interesses coletivos, em que pese a opinião contrária de representantes do segmento dos construtores e técnicos da construção civil. Todavia, há concordância geral de que a satisfação dos interesses coletivos é missão da gestão pública.

A função social da propriedade é uma tendência do direito moderno, fortalecida pelo Estatuto da Cidade. Como a Outorga Onerosa do Direito de Construir está inserida nesta legislação, fortalece formas de direcionar recursos ao Poder Público para o cumprimento precípua da função social, garantindo novas moradias aos que não possuem capacidade de compra. Contudo, há que se ater às possíveis discrepâncias sociais, na medida em que podem ser privilegiados os mais abastados financeiramente (que realizam seus sonhos de consumo), em detrimento da maioria da população, que acaba não percebendo a função social da propriedade de forma equitativa.

3.3.1.5 As principais razões do crescimento desorganizado da urbanização goianiense

Houve um longo período de estagnação da economia brasileira, e atualmente experimenta-se a força de uma economia pujante. A população, obviamente, também quer participar desse crescimento. Em especial no meio urbano, os cidadãos anseiam experimentar mais, buscando novos espaços, sem, todavia, observar os próprios

limites. Os territórios deixam de possuir fronteiras de convivências salutaras e passam a impor fronteiras de domínios obscuros.

Como opinião consensual dos entrevistados, mesmo com deficiência de um eficaz planejamento urbano, o Poder Público dispõe de mecanismos que podem alavancar atividades sócio-ambientais de interesse da comunidade urbana, desde que haja interesse político na continuidade das atividades. De acordo com revelações de profissionais contratados por importantes órgãos municipais e que participaram desta Pesquisa Qualitativa, a cada nova mudança no secretariado municipal, ocorrem cortes ou adaptações nos programas/projetos, impedindo a realização dos benefícios desejados ou o andamento do programa/projeto, inviabilizando os objetivos traçados; e não raras vezes, tudo se inicia do zero. Com esses descompassos políticos, o planejamento territorial urbano fica comprometido e, conseqüentemente, daí decorrem vários desdobramentos afins ao crescimento desorganizado da urbe.

No entendimento da maioria do público pesquisado, uma das principais razões para o crescimento desorganizado é a falta de conhecimento da matéria urbana por parte de quem é responsável pela urbanização das cidades, qual seja, o próprio Poder Público. A matéria urbanística deixa as cidades à mercê daqueles que a dominam economicamente, em decorrência dos interesses na sua modelação. Conforme interpretação de vários pesquisados, na gestão pública deveria haver um corpo técnico capaz de conhecer projetos urbanísticos e estatuir as condições para sua aprovação. As Procuradorias dos Municípios, fato percebido positivamente em algumas cidades da região sul brasileira, formam grupos de estudos sobre a matéria, promovendo congressos e seminários que visam discutir e enriquecer os estudos resultantes – o que auxilia na diminuição da desordem do crescimento urbano. Portanto, ainda de acordo com observações do público-alvo, a Administração Pública deve estimular o conhecimento da matéria Urbanismo, facilitando o entendimento das questões inerentes ao próprio cidadão, através de cursos (direcionados aos públicos interno e externo) e de eventos focados na urbanidade e na possibilidade de gestar melhorias sócio-ambientais.

Resumindo, as principais razões do crescimento desorganizado da urbanização, segundo os pesquisados são: a carência de investimentos pelo Poder Público em obras sociais e ambientais essenciais (com custo/benefício devidamente equacionado); a corrupção, que não permite o direcionamento dessas obras essenciais; e a subordinação do Poder Público ao poder econômico do mercado imobiliário. A

competição existente na espécie humana, aliada à má gestão e à carência de vontade política, implica, pois, crescimento urbano desorganizado e subordinado ao capital especulativo.

3.3.1.6 Os principais pontos fortes da OODC em Goiânia

Os principais pontos fortes detectados na aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir em Goiânia, de acordo com o público-alvo, pautaram-se na função da aplicação da contrapartida financeira revertida em benefícios sócio-ambientais:

- reurbanização/revitalização de praças públicas e locais turísticos (Praça da Bíblia, Praça Tamandaré, Lago das Rosas, dentre outros),
- financiamento de viadutos/trincheiras (por exemplo, em frente à Secretaria Municipal de Assistência Social),
- financiamento de diversas regularizações fundiárias,
- financiamento de atividades do Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social – FMHIS (correspondentes a 50% dos recursos da Outorga Onerosa do Direito de Construir),
- financiamento de programas de saneamento e de organização no trânsito, como a Coleta Seletiva (COMURG) e a Onda Verde (AMT),
- reciclagem de treinamento e capacitação profissional de servidores efetivos,
- financiamento de atividades do Plano Diretor,
- estabelecimento, em alguns casos, de “limites” à especulação imobiliária;
- otimização dos espaços urbanos;
- concentração da malha urbana, reduzindo investimentos excessivos em infraestrutura;
- geração de recursos aos cofres públicos;
- financiamento de projetos de grande apelo sócio-ambiental, como o Programa Urbano Ambiental Macambira-Anicuns e a Ortofoto de Goiânia (um sistema de geoprocessamento ao alcance de todos), dentre vários outros citados.

3.3.1.7 Os principais pontos fracos da OODC em Goiânia

Os principais pontos fracos detectados na aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir em Goiânia, na opinião dos participantes desta Pesquisa Qualitativa, foram os seguintes:

- existência de regras descritas de forma prolixa ou pouco clara na Lei, ensejando uma comunicação que permita maior alcance (que seja menos elitista);
- falta de um ‘projeto de direcionamento’ da Gestão atual para os recursos arrecadados com a aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir;
- ausência normativa da explícita destinação dos recursos auferidos, colocado-os à disposição do Órgão de Planejamento Municipal (art. 4º, § 2º da Lei nº 8.618/2008), já que essa disposição acaba por permitir o gasto dessa receita em atividades diversas e não necessariamente naquelas voltadas à manutenção da sua função precípua;
- fortalecimento das castas sociais;
- risco de concentração populacional;
- comprometimento da mobilidade urbana;
- piora da qualidade de vida da população;
- risco de má gestão e/ou desvio dos recursos financeiros advindos da OODC, em função da possibilidade de cooptação de membros do Poder Público pela máfia da corrupção.

3.3.1.8 Resumo Analítico da Pesquisa Qualitativa sobre a OODC em Goiânia

Reforça-se que a metodologia do trabalho de campo possibilitou uma análise à luz da tese da independência de poderes e opiniões do público pesquisado, sendo preservada a identidade dos elementos da amostra.

Os resultados da Pesquisa Qualitativa, apresentados detalhadamente nos subitens de 3.3.1.1 a 3.3.1.7, foram considerados bastante satisfatórios, permitindo reflexões e proposições contundentes, oferecendo sugestões inovadoras e instigando o fomento à discussão de como posicionar a gestão pública voltada à aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir, enquanto real ferramenta de reforma urbana.

Polêmico, o tema suscitou divagações; porém, por paradoxal que possa parecer (em função da aglutinação de segmentos conflitantes e díspares do público-alvo), houve poucas divergências realmente importantes, do ponto de vista da relevância. No entanto, este trabalho não se postulou à solução final do desenvolvimento desorganizado que ocorre na urbe, mas sim, apresentar pontos de reflexão para contribuir com o processo de desenvolvimento e planejamento territorial – área-fim deste curso de mestrado.

A Outorga Onerosa do Direito de Construir, como instrumento urbanístico, é uma ferramenta bastante eficaz, quando bem aplicada. Não é justo, segundo opinião consensual do público entrevistado, que apenas a cidade arque com os danos ambientais produzidos por uma obra edificada; portanto, a cobrança desse preço público é de fundamental importância quando os recursos são efetivamente direcionados ao que diz o Art. 26 da Lei nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade) e de acordo com a Lei Complementar nº 171/2007 (Plano Diretor de Goiânia), pois garantem que a integralidade dos recursos auferidos com a adoção da Outorga Onerosa do Direito de Construir será aplicada às destinações estabelecidas no instrumento legal (Lei Complementar nº 171/2007, Art. 154, em conformidade com a Lei nº 10.257/2001, Art. 210; ou seja, o Plano Diretor de Goiânia (2007) em conformidade com o Estatuto da Cidade (2001)).

Observou-se que, além da constatação do crescente e contínuo crescimento urbano de forma desorganizada, permaneceram os problemas urbanos, agravados com o passar do tempo – postulação referendada consensualmente pelos participantes da pesquisa de aprofundamento realizada, em todos os segmentos da amostra. Isso, por si só, já validaria a hipótese estabelecida nesta dissertação de que, quanto maior o índice

de crescimento urbano, maior é a dificuldade com o planejamento e o desenvolvimento territorial.

No entanto, em consonância com os princípios básicos e as diretrizes do Plano Nacional de Desenvolvimento Urbano (PNDU), sobretudo com relação à ação democrática descentralizada com a garantia da participação popular, é importante ressaltar um resultado importante da pesquisa realizada neste trabalho acadêmico: à exceção do segmento dos representantes do setor imobiliário, não se detectou dissenso quanto à afirmação de que devem ser elaboradas propostas com a participação popular; e também, todos os pesquisados manifestaram opinião favorável à implementação de propostas setoriais de habitação, de planejamento territorial urbano, do saneamento e transporte básicos, dos cuidados ambientais gerais.

O processo de metropolização em Goiânia provocou uma série de impactos ambientais, decorrentes dos agentes que sempre estão em cena: os agentes públicos, os agentes imobiliários e a sociedade de forma geral. Modeladores do espaço, eles são agentes modificadores que contribuem para a constituição do dia-a-dia urbano, não se preocupando com o território em que vivem. O consumismo, segundo grande parte do público investigado, é um dos aspectos que contribuem para a acentuação dos impactos ambientais, agravado pelas migrações pendulares das pessoas que vivem nas cidades que compõe a área metropolitana, dificultando ainda mais a gestão urbana. A propósito, vale registrar importante e corajoso depoimento, veiculado *on line* através do Observatório das Metrôpoles: “as metrôpoles brasileiras, apesar de sua importância econômica, política, social, demográfica, cultural, territorial e ambiental, vivem uma situação de significativa falta de governo” (MARICATO, 2012).

A Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo – SEPLAM, vinculada à Prefeitura de Goiânia, é responsável pelo planejamento urbanístico da cidade e utiliza o instrumento do Plano Diretor de Goiânia para viabilizar a gestão urbana, priorizando alguns projetos de grandes investimentos financeiros, como o Programa Urbano Ambiental Macambira-Anicuns (um parque linear com 26 quilômetros de extensão), conforme podemos verificar na Figura 17. Isso revela a preocupação do Poder Público em trabalhar temas relevantes, denunciados pela população; basta constatar a situação em que se encontrava o Ribeirão Anicuns, em fevereiro de 2008 (Figura 18).

17.1



17.2



Figura 17 – Planta do projeto Macambira-Anicuns (17.1) e fotografia parcial (17.2)
Disponível em: <<https://www.google.com.br/#hl=pt-PT&scient=psy-ab&q=macambira+anicuns&oq=macambira&gs>>. **Acesso em:** 03 set. 2012.

O Projeto, com substancial aporte financeiro de contrapartidas da OODC (via FMDU), abrange ações de meio ambiente, urbanização, habitação e sistema viário, em uma área superior a 5 milhões de metros quadrados (500 ha).

18.2



18.3



Figura 18 - Devastação no Ribeirão Anicuns.

18.1 Presença de lançamentos de esgotos

18.2 Ausência de mata ciliar às margens

18.3 Presença de depósitos tecnógenos nas margens

Fonte: Dissertação de Mestrado em Ciências Ambientais e Saúde, “Estudo dos aspectos ambientais, socioeconômicos e do desempenho motor de crianças residentes nas proximidades do ribeirão Anicuns, Goiânia-GO”, por Made Júnior Miranda, Goiânia–GO, fev. 2008.

No Ribeirão Anicuns desaguam os principais cursos d'água urbanos de Goiânia, afluindo os córregos Macambira, Cascavel e Botafogo, os quais drenam toda a área central de Goiânia e parte das regiões oeste, sul e leste. A estimativa de que 70% da população urbana estivessem concentrados no território geográfico destas sub-bacias foi efetuada pela Prefeitura de Goiânia, no *site* oficial (www.goiania.go.gov.br), em 2012.

Não obstante, como relatado espontaneamente por parte significativa do público-alvo, fica permitido o questionamento da abrangência dessas ações de grande vulto, restando a preocupação com os resultados sócio-ambientais a serem realmente obtidos. Esta consideração deve-se à conclusão de que o planejamento e a gestão pública sócio-ambientais em Goiânia ocorrem, mas não no ritmo de expansão e do crescimento da cidade, segundo o público pesquisado, posto haver falta de um “projeto de direcionamento” de gestão com relação aos recursos arrecadados com a aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir, como também é o caso do projeto “onda verde” (semáforos concatenados para controlar o tráfego de veículos).

Outra questão unânime, de acordo com o imaginário dos entrevistados, é uma proposta de grande relevância, visando apontar novos rumos culturais: o estudo, o planejamento e a implementação de projetos de educação ambiental, consorciados a associações de classe e organismos de representação comunitária, além, obviamente, da participação de escolas públicas e privadas, com o objetivo de formar uma nova consciência ambiental. Também, o investimento em educação ambiental é visto como uma possibilidade de acesso à prevenção e à solução dos problemas presentes nos espaços urbanos em que se vive. Desta forma, a hipótese de que a educação ambiental, quando utilizada de fato como forma de conscientização, é um instrumento imprescindível à reforma da cultura urbana encontra-se em perfeita harmonia com a realidade conjuntural.

3.3.2 Resultados da Pesquisa Quantitativa

Os resultados da Pesquisa Quantitativa estão representados no Quadro 10, sendo descritos os números absolutos de cada alternativa oferecida como resposta a cada uma das questões do questionário utilizado como instrumento da coleta de dados, assim como os respectivos percentuais estatísticos.

Há um total de 13 (treze) perguntas no questionário estruturado (Anexo III), sendo assim distribuídas:

- 02 (duas) perguntas com respostas múltiplas, com o número máximo de três respostas, estimuladas através de cartões-circulares (Anexos IV e V);
- 10 perguntas com respostas simples;
- 01 pergunta aberta (com respostas tabuláveis).

Quadro 10 – Tabulação da Pesquisa Quantitativa (em n^{os} absolutos e %)

Perguntas do Questionário Estruturado	A L T E R N A T I V A S																	
	01		02		03		04		05		06		07		08		09	
	Nº Abs	%	Nº Abs	%	Nº Abs	%	Nº Abs	%	Nº Abs	%	Nº Abs	%	Nº Abs	%	Nº Abs	%	Nº Abs	%
A	05	23	11	50	15	68	08	36	09	41	06	27	08	36	04	18	-	-
B	19	86	03	14														
C	-	-	02	09	08	36	02	09	05	23	05	23						
D	01	04	03	14	12	55	06	27										
E	10	45	05	23	07	32	-	-										
F	-	-	04	18	-	-	15	68	03	14	-	-						
G	01	04	08	36	13	60	-	-										
H	10	45	05	23	07	32	-	-										
I	02	09	09	41	14	64	09	41	11	50	06	27	07	32	08	36	-	-
J	11	50	04	18	04	18	03	14										
K	16	72	-	-	03	14	03	14	-	-								
L	19	86	01	05	02	09	-	-										

Fonte: Dados coletados no trabalho de campo da pesquisa, entre 21 ago. e 11 set. 2012.

3.3.2.1 Os três principais fatos geradores de impactos sócio-ambientais urbanos provocados pela metropolização de Goiânia

Esta primeira pergunta do questionário (A) foi estimulada através do Cartão-Circular I, com a exigência de, no máximo, três respostas. O índice de multiplicidade foi o maior possível (3,0); ou seja, todos os participantes da pesquisa ofereceram as três respostas exigidas como limite técnico da pergunta. Os resultados que possibilitam a análise desta questão estão contidos no Quadro 10.1.

Quadro 10.1 – Questão A

Alternativas	Percentuais (%)
O aumento da frota de veículos circulantes nas vias públicas	68
Aumento na geração de resíduos sólidos	50
Impermeabilização dos lotes e calçamentos públicos	41
Problemas de aeração (edifícios construídos maciçamente)	36
Contaminação da água	36
Contaminação do solo	27
Ocupações ocorridas nos fundos de vales	23
Poluição sonora e do ar	18
NS/NR	-

Fonte: Quadro 10 – Tabulação da Pesquisa Quantitativa

O Quadro 10.1 revela os 03 (três) principais fatos geradores de impactos sócio-ambientais urbanos provocados pela metropolização de Goiânia. Note-se que esta questão não busca saber se é ou não importante cada uma de suas alternativas, muito menos saber quais estariam contidas noutras alternativas, mas, tão-somente, busca-se explicitar as prioridades estabelecidas pelo seletor público-alvo:

- o aumento da frota de veículos circulantes nas vias públicas (68%);
- o aumento na geração de resíduos sólidos (50%);
- a impermeabilização dos lotes e calçamentos públicos (41%).

O aumento da frota de veículos circulantes nas vias públicas é um fato tão relevante, do ponto de vista sócio-ambiental, que 68% dos respondentes – praticamente 7 em cada 10 – manifestaram grande insatisfação com a atual situação do

trânsito de veículos em Goiânia. Além de um volume excessivo de automóveis, utilitários e caminhonetes, há também um acréscimo considerável de motocicletas, dificultando ainda mais os deslocamentos. Em “O Hoje” – diário goianiense, veiculado no dia 15 fev. 2010 – “a frota de veículos de Goiânia é a maior frota proporcional do País (1 carro para cada 1,6 habitantes)” e também, na mesma fonte: “a “onda verde” só conseguiu instalar 30 semáforos sincronizadamente entre si”. Este fato agrava-se, em função de observações efetuadas espontaneamente por funcionários da SEPLAM, pois os recursos arrecadados com a OODC e repassados pelo FMDU para ampliar o projeto “Onda Verde”, em 2010 e 2011, não foram de pequena monta (“e os resultados não apareceram”). Além das óbvias poluições ambientais com implicações sociais, e diretamente ligadas à saúde dos cidadãos, o trânsito interfere no estado psicológico das pessoas que dirigem veículos próprios ou públicos, impondo-lhes doses cada vez maiores de atenção e paciência. E aqueles que dependem de transporte público – os mais prejudicados, sujeitos a inconvenientes diversos e a atrasos constantes –, além do constrangimento, também têm suas elevadas doses de estresse. Os motoristas e as massas transportadas, os motociclistas, os ciclistas e os transeuntes compõem esta cadeia econômica, alimentada por uma rotina cotidiana e cansativa.

O aumento na geração de resíduos sólidos, apontado pela metade (50%) dos entrevistados que participaram desta Pesquisa Quantitativa como sendo um dos três principais fatores de geração de impactos sócio-ambientais, está diretamente ligado ao aumento da população, denotando total aderência com o tema relativo à conurbação que Goiânia impõe sobre as cidades-satélites da Região Metropolitana.

A impermeabilização dos lotes e dos passeios públicos foi eleito por 41% dos entrevistados como um dos três fatores mais impactantes, do ponto de vista sócio-ambiental, provocados pela metropolização de Goiânia. É uma questão preocupante, anteriormente já abordada, sendo claras as propostas já analisadas na Qualitativa para conter esta impropriedade urbana.

Além destas três, detectou-se duas alternativas com o mesmo percentual estatístico (expressivos 36%), que merecem agrupar-se ao pódio de terceiro fator gerador de impactos sócio-ambientais em Goiânia: os problemas de aeração (edifícios construídos maciçamente e que têm total correlação com a OODC) e a contaminação da água – problema grave, principalmente em se tratando de nascentes obstruídas por construções irregulares e/ou negligenciadas pelos governantes. Não bastasse, há que serem considerados outros dois resultados apresentados: a contaminação do solo (que

decorre de outros impactos ambientais, com 27% - índice superior à quarta parte do total de entrevistas) e as devastadoras ocupações ocorridas nos fundos de vales (23% é praticamente a quarta parte do público pesquisado).

A alternativa menos votada (poluição sonora e do ar), além de ser representada por um percentual estatístico considerável (18%), certamente tem correspondência direta com a alternativa mais citada como principal fator de impacto sócio-ambiental em Goiânia (o aumento da frota de veículos circulantes nas vias públicas), apesar deste não ser o único fator produtor de poluição sonora e do ar.

3.3.2.2 Os principais instrumentos de política urbana utilizados em Goiânia

Esta pergunta do questionário (B) permitiu respostas abertas, portanto subjetivas. A metodologia de análise quantitativa, neste caso, foi a seguinte: tabular os principais instrumentos de política urbana utilizados em Goiânia, citados espontaneamente e de forma objetiva pelo público pesquisado.

Também, foi apurado o índice de não respostas objetivas (Quadro 10.2): 86% responderam objetivamente, enquanto 14% não souberam responder objetivamente.

Quadro 10.2 – Questão B

Alternativas	Percentuais (%)
Respondeu objetivamente os instrumentos de política urbana	86
Não respondeu objetivamente os instrumentos de política urbana	14

Fonte: Quadro 10 – Tabulação da Pesquisa Quantitativa

Os principais instrumentos de política urbana utilizados em Goiânia, citados espontaneamente pelo público-alvo pesquisado foram, pela ordem:

- Plano Diretor,
- Projetos sociais, sendo os mais citados: projetos socioeducativos, de transporte público, saúde e segurança, dentre outros,
- Fiscalização ambiental (sonora, do solo, do ar e da água),
- Estatuto da Cidade,
- Zoneamento ambiental,
- Lei de Uso e Ocupação do Solo,
- Código de Edificação e IPTU Progressivo,
- Regularização fundiária,
- Desapropriação e indenização justa aos moradores em áreas de risco,
- Questões infraestruturais (tubulação de esgoto, canalização da água etc),
- Lei de Controle da Poluição (SEMARH),
- Código de Edificação,
- Legislação de caráter sócio-ambiental geral.

3.3.2.3 Avaliação dos resultados dos EIVs realizados em Goiânia

A pergunta (C) do questionário permitiu coletar a avaliação dos participantes da pesquisa quanto aos resultados apontados pelos Estudos dos Impactos de Vizinhança (EIVs) promovidos em Goiânia. Os resultados encontram-se no Quadro 10.3.

Quadro 10.3 – Questão C

Alternativas	Percentuais (%)
Ótimos	--
Bons	09
Regulares	36
Ruins	09
Péssimos	23
NS/NR	23

Fonte: Quadro 10 – Tabulação da Pesquisa Quantitativa

O Quadro 10.3 nos revela um fator bastante preocupante, pois, somando-se o índice das avaliações ruins (09%) com o índice das avaliações péssimas (23%), teremos praticamente a terça parte de todo universo pesquisado manifestando uma avaliação negativa de 32% com relação aos resultados dos EIVs realizados em Goiânia. Em oposição a esta opinião, somente 09% do público pesquisado ofereceram uma avaliação positiva sobre os resultados dos EIVs realizados em Goiânia.

A maioria avaliou de forma regular (36%), sendo muitas vezes mais próxima da avaliação negativa do que da positiva. E o índice de não resposta (NS = não soube responder; NR = não quis responder) foi elevadíssimo: expressivos 23% (praticamente um quarto dos entrevistados não tem elementos para avaliar a questão – o que revela pouco conhecimento geral do público-alvo sobre a matéria).

Outro fato adjacente, que é fruto de comentários de profissionais experientes e funcionários públicos de órgãos ligados à SEPLAM, é de que os EIVs, pelo fato de poderem ser terceirizados, fogem do controle dos gestores; e, naturalmente, há uma expressa desconfiança da lisura dos processos atinentes aos estudos realizados, pois o mercado imobiliário tem um poder econômico bastante persuasivo.

3.3.2.4 A aplicação dos recursos da OODC em Goiânia

A pergunta (D) intima o respondente a definir-se quanto à sua opinião formada sobre a aplicação dos recursos arrecadados com a contrapartida financeira da OODC. Tanto é que não se estimulou a resposta “Em termos”, sendo reservada para aqueles que não descartaram a hipótese de uma boa aplicação deste instrumento de política urbana. De acordo com o Quadro 10.4, 14% manifestaram espontaneamente que os recursos arrecadados podem vir a ser bem aplicados, principalmente pelo fato de que há um instrumento legal que regulamenta a OODC. E o dado que mais se destaca é que somente 4% do público-alvo entendem que estes recursos são bem aplicados – o que comprova uma elevada falta de crédito quanto à eficácia da aplicação dos recursos da OODC.

A maioria dos entrevistados (55%) entendeu serem esses recursos, arrecadados com a OODC, mal aplicados. E detectou-se o percentual de 27% daqueles que confessaram não saber responder, por não disporem de elementos técnicos para afirmar se os recursos são ou não mal aplicados. Em suma, ao adicionar estes dois índices, obteve-se o percentual de 82% dos entrevistados que não se sentem convencidos de que os recursos arrecadados com a contrapartida financeira da OODC sejam bem aplicados – este sim, um índice que consagra a desconfiança nos critérios e formas de aplicação dos recursos perquiridos.

Quadro 10.4 – Questão D

Alternativas	Percentuais (%)
Sim	04
Em termos	14
Não	55
NS/NR	27

Fonte: Quadro 10 – Tabulação da Pesquisa Quantitativa

3.3.2.5 A preservação ambiental, enquanto discurso ecológico, com viés político

A pergunta E também não estimulou a resposta “Em termos”, a exemplo da pergunta D. Os resultados apresentados pelo Quadro 10.5 são muito interessantes: todos responderam a pergunta e a terça parte (32%) manifestou o entendimento de que a preservação ambiental não é utilizada apenas como bandeira ecológica pelo Poder Público, ou seja, também junto aos governantes há a consciência da importância da preservação ambiental.

Todavia, quase a metade (45%) do público-alvo acredita que o discurso da preservação ambiental serve mesmo é para compor a plataforma política dos representantes do Poder Público, muito provavelmente para angariar votos eleitorais. Outros 23% dos entrevistados entendem que é possível que haja a consciência sobre a preservação ambiental, mas o descrédito pelo qual passa o Poder Público, de forma geral, não os induz a afirmarem positivamente sobre a questão.

Quadro 10.5 – Questão E

Alternativas	Percentuais (%)
Sim	45
Em termos	23
Não	32
NS/NR	-

Fonte: Quadro 10 – Tabulação da Pesquisa Quantitativa

3.3.2.6 Avaliação da gestão pública sócio-ambiental empreendida em Goiânia

A pergunta F propôs que o público pesquisado se posicionasse quanto à gestão pública sócio-ambiental empreendida em Goiânia nos últimos anos. Desta forma, foi solicitada a avaliação de acordo com uma escala de parâmetros de respostas bem equilibrada, conforme se percebe no Quadro 10.6.

Quadro 10.6 – Questão F

Alternativas	Percentuais (%)
Muito satisfeito(a)	--
Satisfeito(a)	18
Indiferente	--
Insatisfeito(a)	68
Muito insatisfeito(a)	14
NS/NR	--

Fonte: Quadro 10 – Tabulação da Pesquisa Quantitativa

O Quadro 10.6 revela-nos algo digno de análises adicionais a serem providenciados em outras pesquisas específicas; senão vejamos:

- não foi detectada a avaliação “muito satisfeito” com a gestão pública sócio-ambiental empreendida em Goiânia;
- não foi detectada a ausência de respostas; ou seja, todos se posicionaram (NS/NR = 0);
- e o fato principal: o público-alvo não avaliou com indiferença esta questão tão importante – fato merecedor de destaque, sendo importante para o aumento da credibilidade desta Pesquisa Quantitativa.

Os resultados apresentados são inequívocos: 68% manifestaram estar insatisfeitos e 14% revelaram estar muito insatisfeitos. Ou seja, somados estes percentuais, detectou-se 82% de grau de insatisfação do público-alvo com relação à gestão pública sócio-ambiental empreendida em Goiânia. E, reforçada por inúmeras situações detectadas na pesquisa de aprofundamento, esta informação pode ser considerada muito preocupante!

3.3.2.7 Participação popular nas medidas sócio-ambientais fomentadas ou patrocinadas pelo Poder Público em Goiânia

A pergunta G também não estimulou a resposta “Em termos”, a exemplo das perguntas D, E, H e J, com o claro objetivo de investigar a resposta espontânea dos entrevistados. Àqueles que se sentiram em dificuldade para responder “Sim”, em função de fatos condicionantes, foi dada a oportunidade de responder “Em termos”.

Pode-se constatar no Quadro 10.7 que todos responderam a pergunta – o que é considerado um fato muito positivo, pois esta questão tem aderência com a participação popular nas medidas sócio-ambientais.

O resultado mais importante apresentado pelo Quadro 10.7 é de que a grande maioria (60%) não acredita que o fortalecimento político-institucional, adotado pelos órgãos de proteção ambiental no Município de Goiânia, de fato estimula a participação popular nas medidas sócio-ambientais fomentadas ou patrocinadas pelo Poder Público. Isso significa dizer que as políticas motivacionais adotadas pelos órgãos de proteção ambiental são insípidas, não estimulando a participação popular nas medidas sócio-ambientais da cidade – fato que revela a manifestação de que há incompetência dos órgãos ambientais no trato desta questão em Goiânia. Referendando este posicionamento, apenas 4% acreditam que o fortalecimento político-institucional adotado pelos órgãos de proteção ambiental no Município de Goiânia estimula a participação popular nas medidas sócio-ambientais fomentadas ou patrocinadas pelo Poder Público.

E, como dado final: 36% dos entrevistados não descartaram a hipótese de que haja medidas motivadoras à participação popular nas ações sócio-ambientais fomentadas ou patrocinadas pelo Poder Público, mas não se sentiram confortáveis para opinar favoravelmente, pois havia condicionantes relevantes ao “Sim”.

Quadro 10.7 – Questão G

Alternativas	Percentuais (%)
Sim	04
Em termos	36
Não	60
NS/NR	-

Fonte: Quadro 10 – Tabulação da Pesquisa Quantitativa

3.3.2.8 A Outorga Onerosa do Direito de Construir, como instrumento urbanístico

Nenhum dos entrevistados, diante da pergunta H, manifestou a não-resposta. Isso significa dizer que os elementos da amostra corresponderam à expectativa de uma característica fundamental traçada como perfil básico do público-alvo: o conhecimento mínimo sobre o instrumento da OODC.

Cerca da metade dos entrevistados (45%) acredita que a Outorga Onerosa do Direito de Construir é uma ferramenta eficaz, enquanto instrumento urbanístico, conforme se percebe no Quadro 10.8. Todavia, a maioria não pensa assim (55%).

Em conformidade com os resultados apurados, praticamente a terça parte do público pesquisado (32%) descarta a possibilidade de a OODC ser um instrumento urbanístico eficaz, e outros 23% entendem que seria possível considerar a Outorga Onerosa do Direito de Construir como uma ferramenta eficaz, enquanto instrumento urbanístico, desde que haja competência administrativa para tal.

Quadro 10.8 – Questão H

Alternativas	Percentuais (%)
Sim	45
Em termos	23
Não	32
NS/NR	-

Fonte: Quadro 10 – Tabulação da Pesquisa Quantitativa

3.3.2.9 As três principais razões do crescimento desorganizado da urbanização de Goiânia

A pergunta I também foi estimulada (através do Cartão-Circular II), com a exigência de, no máximo, três respostas. Nela, da mesma forma que na pergunta A, o índice de multiplicidade foi total (3,0), ou seja, todos os participantes da pesquisa ofereceram as três respostas exigidas como limite técnico da pergunta. Os resultados que possibilitam a análise desta questão estão contidos no Quadro 10.9.

Quadro 10.9 – Questão I

Alternativas	Percentual (%)
A subordinação do Poder Público ao poder econômico do mercado imobiliário	64
A má gestão dos recursos materiais, humanos e tecnológicos	50
A corrupção, que não permite o direcionamento de obras essenciais	41
A descontinuidade das ações promovidas por antecessores governamentais	41
A ganância do setor imobiliário	36
A falta de conhecimento da matéria urbana por parte dos governantes	32
A falta de vontade política dos governantes	27
A carência de investimentos em obras sócio-ambientais essenciais	09
NS/NR	-

Fonte: Quadro 10 – Tabulação da Pesquisa Quantitativa

Merece muita atenção o Quadro 10.9, na medida em que trata de um dos problemas centrais deste Estudo – o crescimento urbano desorganizado, devido à metropolização de Goiânia. O que facilita a análise é o fato de que todos opinaram (NS/NR = 0). O Quadro 10.9 revela que as três principais razões do crescimento desorganizado da urbanização goianiense são, na verdade, quatro:

- a subordinação do Poder Público ao poder econômico do mercado imobiliário (64%);
- a má gestão dos recursos materiais, humanos e tecnológicos (50%);
- a corrupção, que não permite o direcionamento de obras essenciais (41%);
- a descontinuidade das ações promovidas por antecessores governamentais (também com 41%).

A descontinuidade das ações promovidas por antecessores governamentais é um fato corriqueiro na cena urbana nacional, mas pouco trabalhado pelos cientistas políticos. Todos sabem, mas pouco se fala neste assunto. Esta pesquisa revelou que, estimulado, o público-alvo elegeu este fator político como sendo uma das três principais razões do crescimento desorganizado da urbanização de Goiânia, com uma intensidade estatística expressa em elevados 41% (quarenta e um por cento).

No mesmo nível de importância estabelecido pelo público pesquisado (41%), está uma questão crucial: a corrupção, que não permite o direcionamento de obras essenciais. No centro do ‘furacão da corrupção’, em setembro de 2012, dois fatos políticos nacionais de relevância histórica, com desdobramentos intrigantes e implicações inúmeras – os casos “Carlinhos Cachoeira” e “Mensalão” – povoavam a mídia por longo tempo, sendo que vários membros destes escândalos eram cidadãos residentes e domiciliados em Goiânia⁶.

Exatamente a metade (50%) do público pesquisado, de acordo com o Quadro 10.9, entendeu que uma das três principais razões do crescimento desorganizado da urbanização goianiense é a má gestão dos recursos materiais, humanos e tecnológicos. Este é outro fato de extrema importância, pois, além da ineficiência do Poder Público gestar a urbe, conduz à constatação de ineficácia.

E, através de um elevado percentual estatístico (praticamente $\frac{3}{4}$ de todas as opiniões; ou seja, de cada quatro, três), o público-alvo definiu a maior razão do crescimento urbano desorganizado, observado em Goiânia: a subordinação do Poder Público ao poder econômico do mercado imobiliário, com 64% das opiniões, considerando-se as três principais razões estimuladas para oferecer como resposta. É extremamente importante e intrigante este resultado da Pesquisa, pois coloca o Poder Público de joelhos, diante do ‘Poder Econômico do Mercado Imobiliário’.

⁶ “Carlinhos Cachoeira” era a alcunha do contraventor e empresário Sr. Carlos Augusto de Almeida Ramos, que morava na ex-casa do Governador do Estado de Goiás, em 2011, num “setor nobre” de Goiânia, quando foi detido pela Polícia Federal. Ele organizou uma rede nacional de corrupção, com a colaboração de políticos (o principal era o Senador da República, o Sr. Demóstenes Torres, também residente e domiciliado na cidade) e de empreiteiras (principalmente a Delta, com alguns diretores domiciliados nesta Capital). E, no caso do “Mensalão”, investigava-se o secretário de um partido político dito de esquerda (PT), Sr. Delúbio Soares, que também residia na cidade de Goiânia, por manipular a “distribuição dos restos financeiros de campanhas políticas” de forma absolutamente nada criteriosa, com a benesse do Banco Real S/A, e sob o comando da cúpula partidária e do Sr. Marcos Valério (este último, um mineiro).

Aproveitando a oportunidade, e dando consistência lógica à pesquisa, 36% do público elegeram o tema aderente à principal razão do crescimento desorganizado de Goiânia: a ganância do setor imobiliário.

Outros resultados de grande significância, também expressos no Quadro 10.9:

- a falta de conhecimento da matéria urbana por parte dos governantes (representando praticamente a terça parte dos entrevistados – 32%) ;
- a falta de vontade política dos governantes (algo lamentável, expresso por 27% do público pesquisado).

E, por fim, um segmento de público-alvo, com 09% (nove por cento), entendeu que uma das três principais razões do crescimento desorganizado de Goiânia é a carência de investimentos pelo Poder Público em obras essenciais.

3.3.2.10 A preservação da função social da propriedade

Pode-se constatar no Quadro 10.10 que nem todos responderam a pergunta. O percentual de 14% de não-resposta não pode ser desprezado; ao contrário, é significativo na representação do universo pesquisado. Parte deste desconhecimento é devido, segundo algumas opiniões espontâneas anotadas, à complexidade/aridez da problemática exposta e da ausência de discussão sobre o tema.

Um índice de 50% do público-alvo reforça que a função social da propriedade (a exemplo da discussão inicial da questão, em Roma e Paris, com fulcro no socialismo) pode ser preservada com a Outorga Onerosa do Direito de Construir.

Registrou-se o índice de 18% de opiniões que dependem de outros fatos para afirmarem concordar com a preservação da função social da propriedade, considerando o evento da OODC. Esses outros fatos foram citados anteriormente (o poderio econômico do mercado, a corrupção, a má gestão e a descontinuidade de obras essenciais promovidas por antecessores governamentais, dentre outros). E, no mesmo patamar estatístico, 18% afirmaram que não consideram a possibilidade de preservação da função social da propriedade com a Outorga Onerosa do Direito de Construir.

Quadro 10.10 – Questão J

Alternativas	Percentuais (%)
Sim	50
Em termos	18
Não	18
NS/NR	14

Fonte: Quadro 10 – Tabulação da Pesquisa Quantitativa

3.3.2.11 O repasse do sobrepreço referente à contrapartida financeira da OODC

O Quadro 10.11 não deixa dúvidas sobre a participação de segmentos bem definidos do público-alvo. Sobressai-se de forma bastante destacada, conforme 72% dos entrevistados, a opinião de que os empreendedores repassam, na ponta da negociação, o sobrepreço referente ao custo com a outorga onerosa.

Quadro 10.11 – Questão K

Alternativas	Percentuais (%)
Sim (o sobrepreço é repassado ao consumidor)	72
Em termos (o sobrepreço é repassado em termos)	--
Não (o sobrepreço não é repassado ao consumidor)	14
Não (não considera a possibilidade de o sobrepreço ser repassado)	14
NS/NR	--

Fonte: Quadro 10 – Tabulação da Pesquisa Quantitativa

Não houve, de acordo com o Quadro 10.11, a presença da indexação de fatos à resposta a ser oferecida, já que a alternativa ‘Em termos’, correspondente ao repasse do sobrepreço, não foi cogitada. Restou parte substancial do público pesquisado que afirmou não acreditar que o sobrepreço seja repassado, na ponta da negociação, ao consumidor final – representado pelo percentual estatístico de expressivos 28%.

A análise desta questão – sem aprofundamento estatístico por ausência de informações seguras e consistentes, inclusive do Tribunal de Contas dos Municípios do Estado de Goiás – propõe a discussão entre as defesas do lucro da incorporação e da função social da propriedade. Do ponto de vista dos empreendedores e, também, de autoridades urbanísticas acostumadas com os meandros do planejamento municipal, o custo com o pagamento da OODC, apesar de aparentemente elevado, representa um percentual muito pequeno, considerando-se o custo total de produção de um edifício de luxo, construído em Goiânia. Segundo grandes incorporadores, o ônus referente à contrapartida financeira não passa de 1% do valor total da construção. Ou seja, a preservação da função da propriedade, considerando-se o instrumento da OODC, fica mesmo ameaçada, à mercê do poder econômico.

E a outra questão importante é a constatação de aumento da busca dos empreendedores da construção civil a outro instrumento utilizado na política de

urbanismo que se encontra disponível no mercado: a TDC (Transferência do Direito de Construir). As construtoras acham “mais viável” fomentar esta demanda. Diante deste novo posicionamento do setor imobiliário, ocorre redução dos pedidos de Outorga Onerosa do Direito de Construir em Goiânia, colocando em risco o destino da própria FMDU (vide Quadro 10.11.1), na eventualidade de esvaziamento de receitas e, conseqüentemente, das suas funções precípuas. Este é um fato reconhecido por todas as pessoas entrevistadas que trabalham diretamente com a OODC. Não por acaso, se observado o crescimento da metrópole sob a ótica do desenvolvimento urbano, pode-se notar que as construções não cessaram – o que implica a crença de que os grandes construtores vislumbraram outras formas de conseguir a aprovação dos seus projetos, que não a Outorga Onerosa do Direito de Construir.

Quadro 10.11.1 – Taxa de Crescimento da Receita do Poder Executivo x Taxa de Crescimento da Receita do FMDU
(Goiânia, no período de 2002 a 2011)

ANO	Valor Arrecadado pelo Poder Executivo (em R\$)	Taxa de Crescimento Anual (em %)	Valor Arrecadado pelo FMDU (em R\$)	Taxa de Crescimento Anual (em %)
2002	617.137.794,50	-	1.795.265,41	-
2003	596.872.492,18	-3,3	2.970.858,84	65,5
2004	708.361.709,64	18,7	4.260.820,33	43,4
2005	808.365.221,59	14,1	5.224.009,62	22,6
2006	892.589.340,37	10,4	5.727.498,32	09,6
2007	1.007.394.122,96	12,9	4.211.875,48	-26,5
2008	1.187.935.120,06	17,9	6.318.081,94	50,0
2009	1.211.638.327,93	02,0	-	-
2010	1.371.301.614,96	13,2	-	-
2011	1.549.517.360,11	13,0	-	-

Dados Organizados com base nos dados do TCM – Goiás e da SEPLAM.

Fontes: Tribunal de Contas dos Municípios de Goiás e SEPLAM

O Quadro 10.11.1 revela a dificuldade de se obter séries estatísticas relevantes sobre o tema pesquisado, em função da ausência ou insipiência de dados (no caso, o TCM de Goiás não revela, no “Portal do Cidadão”, os valores arrecadados pelo FMDU em 2009, 2010 e 2011). Em todo caso, podem-se constatar as discrepantes taxas de crescimento anual verificadas na receita do FMDU, caindo vertiginosamente de 2003 a 2007, e reforçando a constatação dos entrevistados que operam com o instrumento, ao afirmarem que a demanda pela OODC, principal fonte de receita do órgão, apresenta-se em queda. No ano de 2008, apesar de significar 50% de acréscimo na taxa de crescimento da receita anual do FMDU, se comparado com a receita ocorrida no ano de 2005, não passa de 21% de acréscimo, enquanto que, neste mesmo

período, houve uma evolução de crescimento da taxa anual de 47% do valor arrecadado pelo Poder Executivo.

Por outro lado, o Quadro 10.11.2 revela que o Índice da Construção Civil (indexador do cálculo da Outorga Onerosa do Direito de Construir) evolui de forma crescente e contínua.

**Quadro 10.11.2 – Índices da Construção Civil – SINAPI Brasil
(Janeiro/2003 a Agosto/2012)**

MESES	ANOS									
	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Janeiro	203,25	229,27	254,94	271,96	285,50	303,40	338,91	358,83	384,59	407,59
Fevereiro	205,71	231,15	256,59	272,81	286,67	304,71	340,00	360,37	386,09	408,85
Março	208,16	233,00	257,80	273,35	288,45	307,27	343,19	363,11	388,10	410,12
Abril	210,68	234,33	259,83	274,50	289,63	308,40	344,29	364,46	389,96	412,75
Maió	214,98	237,68	263,65	277,79	292,23	314,17	348,77	370,32	395,81	415,47
Junho	218,26	239,44	265,45	279,24	293,78	318,07	349,99	372,77	398,18	418,38
Julho	220,32	241,69	266,83	280,38	294,99	321,34	351,67	375,53	400,37	419,59
Agosto	222,56	244,28	267,74	281,17	295,84	325,46	352,37	376,69	400,93	422,91
Setembro	223,50	245,96	268,11	281,84	297,09	329,69	353,08	378,01	401,70	--
Outubro	224,84	247,78	268,81	282,46	298,36	332,82	354,24	379,94	403,22	--
Novembro	227,34	250,43	269,51	283,45	299,80	335,52	355,41	382,56	404,71	--
Dezembro	228,15	253,14	270,80	284,73	302,07	337,60	357,33	383,55	405,20	--

Dados Organizados a partir de dados do IBGE, Diretoria de Pesquisas, Coordenação de Índices de Preços e do Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil.

Disponíveis em: <<http://www.ibge.gov.br/home/estatistica/indicadores/precos/sinapi/defaultindice.shtm>>. **Acesso em:** 23 ago. 2012.

3.3.2.12 A educação ambiental como proposta de mudança cultural

Outra questão de extrema importância para este trabalho é a educação ambiental, tratada de forma objetiva no Quadro 10.12.

Validando uma das hipóteses formuladas para serem verificadas neste Estudo, corroborados pelos expressivos resultados apurados na Pesquisa Qualitativa, a ampla maioria do público-alvo (86%) afirmou entender que a educação ambiental é fundamental para a preservação do meio ambiente, conforme se pode constatar no Quadro 10.12. Este percentual estatístico, por si só, revela não só a importância desta medida educativa, mas a sua imprescindibilidade para garantir as alterações comportamentais e culturais (usos, hábitos e costumes) necessárias ao combate à devastação ambiental.

Todos responderam a pergunta. Verificou-se também que 05% dos entrevistados julgam ser a educação ambiental apenas importante no processo da preservação do meio ambiente. E, considerando aspectos socioeconômicos e/ou filosóficos, 09% entendem que a educação é pouco importante para a preservação ambiental.

Quadro 10.12 – Questão L

Alternativas	Percentuais (%)
A educação ambiental é fundamental	86
A educação ambiental é apenas importante	05
A educação ambiental é pouco importante	09
NS/NR	--

Fonte: Quadro 10 – Tabulação da Pesquisa Quantitativa

3.4 Síntese da discussão da Pesquisa sobre os Instrumentos de Política Urbana com ênfase na Outorga Onerosa do Direito de Construir em Goiânia

A legislação da Outorga Onerosa do Direito de Construir (em 2012) permite a ocupação de determinadas áreas já bastante adensadas em Goiânia e, não raras vezes, há *lobbies* na Câmara dos Vereadores para ampliar as áreas que permitem o “solo criado”. É preciso efetuar um levantamento dos problemas e ouvir a sociedade, assim como atentar-se à relevância vital da boa utilização do solo urbano. Somente assim é possível buscar soluções de desenvolvimento e planejamento territorial urbano com eficácia: pensando no bem-estar coletivo de forma isenta e responsável.

Apesar de um trabalho de mestrado acadêmico não necessitar de apresentar propostas como resultante final, optou-se por relacionar uma série de ponderações e sugestões efetuadas pelo seletor público-alvo ao Poder Público, levando-se em conta o cabedal de conhecimento acumulado sobre o tema e a emergência de tomada de decisões vitais ao ordenamento urbano da cidade de Goiânia.

Isto posto, a corrupção, aliada ao descomprometimento do Poder Executivo em dar continuidade às ações promovidas pelos antecessores governamentais, são impeditivos das obras essenciais à população. Não bastasse, as pessoas formadoras de opinião (aqui entrevistadas) entendem que há subordinação do Poder Público ao poder econômico do mercado imobiliário – fato novamente destacado, dada a sua importância no contexto político. Neste particular, confrontam-se os interesses gerados pelo lucro da incorporação e a função social da propriedade.

O Plano Diretor de Goiânia (2007), todavia, destacado pela Pesquisa como principal instrumento de política urbana, deve estar em consonância com o Art. 39 do Estatuto da Cidade para fazer valer a função social da propriedade:

Art. 39. A propriedade urbana 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, respeitadas as diretrizes previstas no art. 2º desta Lei.
(BRASIL, Lei nº 10.257, de 10 jul. 2001)

Obviamente, qualidade de vida, justiça social e desenvolvimento das atividades econômicas têm custos consideráveis. O Quadro 11 permite a comparação da taxa de

crescimento da receita do Poder Executivo com a taxa de crescimento populacional de Goiânia.

Quadro 11 – Taxa de Crescimento da Receita do Poder Executivo x Taxa de Crescimento Populacional (em Goiânia, de 2002 a 2011)

ANO	Valor Arrecadado pelo Poder Executivo (em R\$)	Taxa de Crescimento Anual (em %)	População (em n° habitantes)	Taxa de Crescimento Anual (em %)
2002	617.137.794,50	-----	1.129.274	-----
2003	596.872.492,18	-3,3	1.146.106	1,49
2004	708.361.709,64	18,7	1.181.438	3,08
2005	808.365.221,59	14,1	1.201.006	1,65
2006	892.589.340,37	10,4	1.220.412	1,62
2007	1.007.394.122,96	12,9	1.244.645	1,99
2008	1.187.935.120,06	17,9	1.265.394	1,67
2009	1.211.638.327,93	02,0	1.281.975	1,31
2010	1.371.301.614,96	13,2	1.301.892	1,55
2011	1.549.517.360,11	13,0	1.129.274	1,59

Dados Organizados com base nos dados do TCM – Goiás e da SEPLAM (com embasamento do IBGE).

De acordo com as informações contidas no Quadro 11, a taxa média de crescimento anual da população de Goiânia, no período de 2003 a 2011, é de 1,8% (um vírgula oito por cento). Neste mesmo período, a taxa média de crescimento da receita do Poder Executivo foi de 11% (onze por cento). Ou seja, mesmo não considerando aqui a linearidade como padrão de raciocínio analítico, o crescimento da receita é bem superior à taxa de crescimento da população. O aumento dos impostos, em especial do IPTU, certamente impulsiona o crescimento anual da receita do Município, muito provavelmente é um dos fatores que induz ao conjunto de entrevistados da Pesquisa a ocorrência de má gestão dos recursos (materiais, humanos e tecnológicos) utilizados para municiar os instrumentos de política urbana necessários, observado o que preconiza a Lei e diante do crescimento desorganizado da urbe. O IPTU Progressivo, o ICMS Ecológico e o projeto de Zoneamento Ecológico-Econômico são três instrumentos de política urbana que necessitam mais atenção dos governantes, pois ficaria bastante facilitada a gestão pública do solo.

A OODC permanece como um enigma a ser desvendado por algumas administrações municipais. Isso porque, a despeito do instrumento urbanístico ser contemplado nos novos planos diretores, desde 2001, as bases da implementação da OODC não estão postas de forma clara. Esta pesquisa, como exemplo, indica que há espaço para que o instrumento seja trabalhado e aprimorado na esfera do universo pesquisado (Goiânia). Contudo, para que a OODC seja efetivada noutros municípios não se deve tomar como base os resultados obtidos ou os parâmetros prioritários elencados por este trabalho, mas as características e possibilidades específicas de cada cidade.

Por fim, consolidando a análise, enfatiza-se que o Plano Diretor de Goiânia precisa ser respeitado, de maneira a possibilitar o disciplinamento do parcelamento, do uso e da ocupação do solo com mais sustentabilidade. E, também, a educação ambiental foi devidamente ratificada como mecanismo de construção de novas e promissoras perspectivas ambientais, sociais e econômicas. É questão de um novo ordenamento sociocultural.

3.4.1 Proposta de Alteração da Lei nº 8.618/2008

A discussão promovida no item 3.1 (Investigação Legal), anuída pelos resultados da Pesquisa Qualitativa e considerando os índices estatísticos apresentados pela Pesquisa Quantitativa, direcionou o bom senso à questão jurídica, tendo em conta a importância social da aplicação dos recursos auferidos com a Outorga Onerosa do Direito de Construir.

A Lei 8.618/2008, no Art. 4º, § 2º, respeita apenas o disposto no Art. 210 da Lei Complementar nº 171/07 (Plano Diretor de Goiânia), no que concerne ao controle e destinação das contrapartidas prestadas. Fica, pois, sem uma clara amarração jurídica com o instrumento maior: o Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001), que estabelece, no Art.26, o direito de preempção a ser exercido pelo Poder Público, garantindo, de certa forma, a preservação da função social da propriedade. Por este motivo, optou-se por encaminhar a sugestão de estudo de viabilidade da alteração da atual Lei 8.618/2008, no Art. 4º, com adendo (em negrito) à redação do parágrafo 2º:

✚ § 2º Respeitado o disposto no art. 210 da Lei Complementar nº 171/07, **com aplicação dos recursos auferidos em conformidade ao art. 26 da Lei nº 10.257/01**, o controle e destinação das contrapartidas prestadas nos termos deste artigo serão de competência exclusiva do Órgão Municipal de Planejamento.

E, com base nos resultados da Pesquisa Qualitativa, poder-se-ia estudar a possibilidade de inserir na Lei nº 8.618/2008 a exigência de se criar um corpo técnico devidamente treinado e preparado profissionalmente para o trato de todas as questões atinentes à Outorga Onerosa do Direito de Construir; assim, descentraliza-se o poder de decisão do Executivo e democratizam-se as ações, direcionando-as de fato ao sócio-ambientalismo sustentável.

Ainda com relação a sugestões de alteração da Lei nº 8.618/2008, seria esclarecedora a inclusão de quadro elucidativo do cálculo da contrapartida financeira da OODC. O Quadro 08 (item 3.1) propõe a alteração do VI (valor do índice) para VIDP (valor do índice de densidade populacional). Da mesma forma, se forem anexadas figuras explicando como é efetuado o cálculo (como as Figuras 14, 15 e 16, referenciadas neste trabalho), fica facilitado o entendimento completo da Lei.

3.4.2 Síntese da Pesquisa Qualitativa

Na concepção do público-alvo participante da Pesquisa Qualitativa, os recursos advindos da OODC em Goiânia deveriam priorizar investimentos sócio-ambientais, especialmente moradias, regularização fundiária e projetos sociais de ordem geral, mas com a preocupação em não comprometer a mobilidade urbana e a qualidade de vida dos cidadãos que aqui residem, em função dos problemas decorrentes do adensamento populacional. E, também percebido pelo público que participou da Pesquisa Quantitativa, deve-se levar em conta que as mudanças de gestão levam a descompassos políticos que comprometem o planejamento territorial urbano e, conseqüentemente, vários desdobramentos afins ao crescimento desorganizado da urbanização. Porém, o Plano Diretor de Goiânia (2007) é bastante claro neste sentido:

Art. 67. As estratégias de gestão urbana têm como base às (sic) diretrizes de desenvolvimento para o Município, visando o controle social sobre as políticas, os planos, os programas e as ações, numa perspectiva que considere: a articulação, a integração, a participação e parcerias com diversos níveis do poder público, da iniciativa privada e da sociedade civil, a integração em nível interno da administração municipal, em nível externo com os Municípios da Região Metropolitana e a recuperação plena da capacidade administrativa e de planejamento do Município.
(LEI COMPLEMENTAR nº 171/2007, Capítulo VI, Art. 67 – Plano Diretor de Goiânia, 2007)

Isto posto, relacionou-se as questões mais relevantes, detectadas na Pesquisa Qualitativa:

- ✚ condução dos órgãos ambientais ao nível de secretarias de primeiro escalão, valorizando de fato a questão ambiental;
- ✚ incentivo de eventos sócio-ambientais modernos⁷, tais como:
 - projetos de bioarquitetura (“teto verde”) desenvolvidos em completa harmonia com o meio ambiente, implementados nas obras com baixo impacto ambiental e priorizando a saúde da população urbana;

⁷ Há a proposta alternativa de que, para todos os atos permissionários da Administração Pública, no tocante às novas construções, sejam condicionadas medidas mitigadoras desses eventos sócio-ambientais.

- projetos de calçamentos públicos que evitem a permeabilização urbana, ao estilo de “calçadas conscientes”, intercalando espaços de concreto com grama (endosso de 41% dos participantes da Pesquisa Quantitativa);
 - projetos de utilização de energia solar e de iluminação zenital, através de recursos advindos da Outorga Onerosa do Direito de Construir;
 - projetos que estimulem a fabricação e utilização de material biodegradável, em especial de sacos plásticos e embalagens de bebidas.
- ✚ direcionamento correto da contrapartida financeira arrecadada com a Outorga Onerosa do Direito de Construir, de acordo com o preconizado no Plano Diretor de Goiânia e no Estatuto da Cidade;
 - ✚ constituição de equipes técnicas para estudo, melhoramento e otimização dos projetos de grande envergadura social e que demandam apreciáveis investimentos financeiros advindos da OODC;
 - ✚ inserção, no Plano Diretor de Goiânia, de planos de saneamento que contemplem a drenagem urbana, o abastecimento público de água, o esgotamento sanitário e os cuidados devidos aos resíduos sólidos⁸;
 - ✚ otimização das ações de preservação da bacia hidrográfica da Região Metropolitana de Goiânia (e não apenas da bacia hidrográfica de Goiânia);
 - ✚ dedicação mais apurada nos Estudos dos Impactos de Vizinhança (EIV), cujos resultados são considerados positivos por apenas 9% do público-alvo entrevistado na Pesquisa Quantitativa (Quadro 10.3);
 - ✚ fiscalização rígida nas indústrias que liberam fumaças de sua produção diretamente no ar, assim como nas empresas de ônibus, pois deve ser mantida a ordem sócio-ambiental;
 - ✚ estabelecimento de uma política de controle das ocupações ocorridas em fundos de vale, pois acarretam impactos ambientais consideráveis, merecendo mais atenção da gestão urbana, pois delas decorrem problemas de contaminação do solo, da água e do ar.

⁸ Índices de alta expressão estatística, extraídos da Pesquisa Quantitativa, referendam esta sugestão.

Por fim, acatada a opinião majoritária dos técnicos, professores e profissionais que dominam o tema estudado, e que gentilmente colaboraram na pesquisa qualitativa realizada neste trabalho científico, pôde-se ratificar a afirmação contida na hipótese inicial de que há ineficácia na aplicação dos recursos advindos da Outorga Onerosa do Direito de Construir em Goiânia, afirmação ratificada pela Pesquisa Quantitativa, com relação ao entendimento de que os recursos arrecadados com a contrapartida financeira da OODC não são bem aplicados (55%), sendo de apenas 4% as opiniões favoráveis.

3.4.3 Síntese da Pesquisa Quantitativa

Em síntese, as informações obtidas na Pesquisa Quantitativa são as seguintes:

- ✚ tomar medidas urgentes de engenharia de trânsito (em especial a “onda verde”) para controlar os problemas decorrentes do exagerado aumento da frota de veículos circulantes nas vias públicas de Goiânia;
- ✚ envidar estudos e esforços para a otimização do controle da geração de resíduos sólidos, em função do considerável aumento da taxa de crescimento urbano;
- ✚ estudar uma nova estruturação dos lotes e calçamentos públicos, tomando-se medidas emergenciais, como as ‘calçadas conscientes’;
- ✚ redobrar os cuidados para evitar a contaminação da água e do solo;
- ✚ estancar definitivamente o processo de ocupações ocorridas nos fundos de vales da cidade;
- ✚ conhecer melhor a matéria urbana, de maneira a administrar os recursos materiais, humanos e tecnológicos com vistas ao aprimoramento dos principais instrumentos urbanísticos utilizados em Goiânia;
- ✚ ter uma postura independente, ao invés da subordinação do Poder Público ao poder econômico do mercado imobiliário;
- ✚ estudar mecanismos de controle mais apurados, de maneira a evitar que a corrupção impeça o direcionamento de obras essenciais;
- ✚ evitar a descontinuidade das ações promovidas por antecessores governamentais;
- ✚ implementar uma ampla política de Educação Ambiental.

Faz-se importante destacar, como resultado acentuado desta investigação, que as virtualidades, os limites e os impactos gerados pela OODC devem considerar duas questões fundamentais: a revitalização ambiental e a otimização da qualidade da vida urbana.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Faz-se, inicialmente, necessário registrar a precariedade de informações de cunho econômico-financeiro (TCM Goiás) acerca da arrecadação e aplicação dos recursos advindos da Outorga Onerosa do Direito de Construir em Goiânia (vide Quadro 10.11.1). E, também, o fato de o “Portal da Transparência” do Município de Goiânia não discriminar detalhadamente as receitas municipais, inviabilizando a confecção de tabelas estatísticas relativas à aplicação dos recursos da OODC.

Atendido o objetivo de verificar e estudar a ação do Poder Público e suas injunções sociais e ambientais, o problema central da pesquisa foi satisfeito: houve respaldo e manifestação do público formador de opinião pesquisado quanto à possibilidade de interferir no processo de gestão da Outorga Onerosa do Direito de Construir em Goiânia, na medida em que forem utilizados os principais instrumentos de política urbana detectados na Pesquisa para a efetiva melhoria da qualidade de vida da população goianiense. Nessa perspectiva, foram elencadas as alternativas de gestão pública urbana para estudo e análise, com vistas a auxiliar no processo de saneamento das distorções ocorridas (itens 3.4.1, 3.4.2 e 3.4.3). Reforça-se, pois, a premissa de que, apesar de um trabalho de mestrado acadêmico prescindir da apresentação de propostas como resultante final, optou-se por relacionar uma série de ponderações e sugestões efetuadas pelo seletor público-alvo pesquisado, levando-se em conta o cabedal de conhecimento acumulado sobre o tema e sua inserção e influência social; soma-se a este, o fato de as propostas terem configuração emergencial e, portanto, vitais ao ordenamento urbano da cidade de Goiânia.

As hipóteses inicialmente estabelecidas para estudo foram comprovadas, ensejando apenas algumas considerações finais:

- com relação aos recursos advindos da Outorga Onerosa do Direito de Construir em Goiânia, as ferramentas e os esforços empreendidos demonstraram ser, de fato, ineficazes.
- a dificuldade de gestão potencializa-se em função do crescimento da população urbana, impondo maior atenção e a extrema necessidade de se estudar e estabelecer uma metodologia mais apurada com relação ao planejamento e ao desenvolvimento territorial urbano.

- também, constatou-se que a educação ambiental, quando utilizada de fato como forma de conscientização, é um instrumento imprescindível à reforma da cultura urbana.

Diversos episódios desta dissertação de mestrado, do ponto de vista legal, assim como os resultantes da pesquisa realizada, culminaram no entendimento de que os responsáveis por conduzir a gestão dos instrumentos urbanísticos, em especial da Outorga Onerosa do Direito de Construir em Goiânia, precisam melhor estudar estes mecanismos, de maneira a constituí-los, verdadeiramente, em instrumentos de reforma urbana, assim como devem ser estabelecidas políticas de engajamento da solidariedade comunitária. Também, é necessário que se trate a questão do licenciamento de projetos que permitem construções de grande vulto de uma forma justa para o conjunto da sociedade, seja através da OODC, da TDC ou de outro eventual instrumento de licenciamento do uso do solo.

Concluindo, fez-se relevante observar que a natural correlação entre os comportamentos de setores com díspares interesses sociais, ambientais e econômicos implica pensar soluções mais adequadas para estabelecer a percepção de que o lucro da incorporação deve considerar a manutenção da função social da propriedade. Para isso, todos os trabalhos científicos (e este é apenas mais um) devem merecer atenção das autoridades competentes, de modo a se atualizarem sobre as pesquisas realizadas, seja, como neste caso, no âmbito territorial urbano, como também no desenvolvimento e planejamento territorial rural.

REFERÊNCIAS

ABRAMOVAY, Ricardo. **Moratória para os Cerrados**. Elementos para uma estratégia de agricultura sustentável. In: Outros trabalhos, 1999. Disponível em: <http://www.abramovay.pro.br/outros_trabalhos/1999/Moratoria_para_os_cerrados.pdf>. Acesso em: 14 mar. 2011.

AUGÉ, Marc. **Por uma antropologia da mobilidade**. 3. ed. Maceió-AL: EDUFAL: UNESP, 2010.

BRASIL, **Constituição da República Federativa do**. Art. 225. Dispõe sobre o Meio Ambiente. Brasília-DF: Centro Gráfico do Senado Federal, 1988.

BRASIL, Rebeca Ferreira. Projeto Cidadania Ativa: Um exemplo de Educação Ambiental no Curso de Direito da Unidor. In: **Revista Eletrônica Mestrado Educação Ambiental – FURB**, v. 13, jul./dez. 2004, p. 114-124.

CEPAM. Carta do Embu: Documento Síntese. In: **Seminário Aspectos Jurídicos do Solo Criado**. Embu-SP: Fundação Prefeito Faria Lima, 1976.

_____. **Solo Criado/Carta de Embu** (diversos autores), São Paulo-SP: Fundação Prefeito Faria Lima, 1977.

DIAS, Genebaldo Freire. **Educação Ambiental: princípios e práticas**. 7. ed. São Paulo-SP: Gaia, 2001.

DORNELAS, Henrique Lopes. Aspectos jurídicos da outorga do direito de construir. *Online* em ago. 2003. In: **JUS Navigandi**. Disponível em: <<http://www.jus.com.br>>. Acesso em: 15 mar. 2012.

E-METROPOLIS, **Revista Eletrônica de Estudos Urbanos Regionais**. Disponível em: <<http://www.emetropolis.net/>>. Acesso em: 06 abr. 2011.

EMPRESA BRASILEIRA DE PESQUISA AGROPECUÁRIA (EMBRAPA). **Bioma Cerrado**. Disponível em:

<<http://www.agencia.cnptia.embrapa.br/Agencia16/AG01/Abertura.html>>.

Acesso em: 03 mar. 2011.

ESTATUTO DA CIDADE. **Lei nº 10.257**, 10 jul. 2001. Regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/LEIS_2001/L10257.htm>. Acesso em: 20 mar. 2009.

ESTEVAM, Luís. **O Tempo da Transformação** – Estrutura e dinâmica da formação econômica de Goiás. 2. ed. Goiânia–GO: UCG, 2003, p. 181.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). **Censos Demográficos de 1940 a 2010**. Disponível em: <<http://www.ibge.org.br>>. Acesso em: 23 out. 2011.

_____. **Perfil dos Municípios Brasileiros**. Rio de Janeiro, IBGE, 2008. 244p.

JAMES, Onnig Tamdjan T.; MENDES, Ivan Lazzari. **Geografia Geral e do Brasil: Estudos para compreensão do espaço**. São Paulo–SP: FTD, 2004 (Coleção Delta).

LACAZE, Jean-Paul. **Os Métodos do Urbanismo**. São Paulo–SP: Papyrus, 1993.

LEFEBVRE, Henri. **A Revolução Urbana**. 3. ed. Belo Horizonte–MG: UFMG, 2008.

LOPES, Jeová de Alcântara; SANTOS, Sandra Sarno. **Uso do Solo e Verticalização – Outorga Onerosa do Direito de Construir**. Goiânia–GO: Slides de palestra, 2010.

MAGALHÃES, Marcos Ferreira; TEIXEIRA JÚNIOR, Antonio Leão. **O Impacto da Metrópole na Urbanização Sustentada nos Dias Atuais**. In: TEIXEIRA JÚNIOR, Antônio Leão (Org.). *ConSciência (sic): Ensinar e Aprender*. Goiânia–GO: Kelps, 2011.

MARICATO, Ermínia. Metrôpoles desgovernadas. In: **Observatório das Metrôpoles** – Instituto Nacional de Ciência e de Tecnologia.

Disponível em: <<http://web.observatoriodasmetropoles.net>>. Acesso em: 06 jun. 2012.

MELLO, Neli Aparecida de; MATHIEU, Márcia de Andrade. **Gestão ambiental urbana**, diferente em cidades planejadas? O caso de três cidades brasileiras. *Online* em 22 mar. 2009. Disponível em: <<http://confins.revues.org/5152>>. Acesso em: 06 jul. 2011.

MOYSÉS, Aristides. Desigualdades Sócio-Espaciais no Centro-Oeste Brasileiro: o caso da Região Metropolitana de Goiânia. In: **VIII Congresso Luso-Afro-Brasileiro de Ciências Sociais**. Coimbra–POR, 2004.

O HOJE. Goiânia–GO, 15 fev. 2010 (jornal).

OLIVEIRA, Adão Francisco de. **A Reprodução do Espaço Urbano de Goiânia**: uma cidade para o capital. Artigo escrito em 17 dez. 2007.

Disponível em: <www.observatoriodasmetropoles.ufrj.br/download/go_cid_cap.pdf>. Acesso em: 21 mar. 2010.

OLIVEIRA, Fernanda Maria Diógenes de Menezes. **A Outorga Onerosa do Direito de Construir como Instrumento de Promoção do Reequilíbrio Urbano**. Disponível em: <http://www.conpedi.org.br/manaus/arquivos/anais/salvador/fernanda_maria_diogenes_de_menezes_oliveira.pdf>. Acesso em: 27 abr. 2012.

O POPULAR. Goiânia–GO, 13 jul. 1998 (jornal).

ORGANIZAÇÃO DAS NAÇÕES UNIDAS (ONU). **Estado Mundial das Cidades 2008/2009 (ONU-HABITAT)**. Apresentação simultânea em Londres (Inglaterra), Bangkok (Tailândia) e Rio de Janeiro (Brasil), em 22 abr. 2008.

_____. *World Population Prospects: The 2004 Revision*, 2005.

PESTANA, Márcio. **A Outorga Onerosa do Direito de Construir exige redobrada atenção.** *Online* em 2009.

Disponível em: <<http://www.conteudojuridico.com.br/?artigos&ver=2.25773>>.

Acesso em: 27 abr. 2012.

PLANO DIRETOR DE GOIÂNIA. **Lei Complementar nº 171**, de 29 mai. 2007. Dispõe sobre o Plano Diretor e o processo de planejamento urbano do Município de Goiânia e dá outras providências.

PNDU. **Índice de Desenvolvimento Humano** – Municipal, 1991 e 2000. Disponível em: <<http://www.pnud.org.br/atlas/ranking/IDH>>. Acesso em: mai. 2012.

RIBEIRO, Luiz César de Queiroz; CARDOSO, Adauto. O Solo Criado como instrumento da reforma urbana: uma avaliação do seu impacto na dinâmica urbana. In: **Ensaio FEE**, Porto Alegre–RS, (13)1:370-381, 1992. Disponível em: <<http://revistas.fee.tche.br/index.php/ensaios>>. Acesso em: 10 abr. 2012.

SOUZA, Milton Rego de. **Percepção Ambiental**: Uma questão de educação. Goiânia–GO: Kelps, 2009.

VILLAÇA, Flávio. **Reflexões sobre as Cidades Brasileiras**. São Paulo–SP: Nobel, 1998.

WIKIPEDIA. **A enciclopédia livre**. Acessos em: 20 fev. 2010, 15 mar. e 19 abr. 2011.

ZIMBRES, Eurico. **Ocorrência de água subterrânea.** *Online* em 2007. Disponível em: <<http://www.meioambiente.pro.br/>>. Acesso em: 14 mai. 2011.

ANEXOS

Anexo I – Lei nº 8.618/2008 - Outorga Onerosa do Direito de Construir em Goiânia

EXTRAÍDO DO

Diário Oficial

MUNICÍPIO DE GOIÂNIA

193

LEI Nº 8618, DE 09 DE JANEIRO DE 2008

Regulamenta a concessão da **Outorga Onerosa do Direito de Construir** prevista na Lei Complementar n.º 171, de 29 de maio de 2007.

A CÂMARA MUNICIPAL DE GOIÂNIA APROVA E EU SANCIONO A SEGUINTE LEI:

Art. 1º A Outorga Onerosa do Direito de Construir, para fins do disposto no art. 146 e seguintes da Lei Complementar n.º 171/2007, consiste no direito de construir acima do Coeficiente de Aproveitamento Básico adotado pelo Município, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

§ 1º A contrapartida de que trata o caput deste artigo, poderá ser prestada através de pagamento de preço público, bens, obras ou serviços, conforme disposto neste regulamento.

§ 2º A contrapartida poderá ser prestada diretamente pelo beneficiário ou por terceiro, por ele indicado, sendo que eventual inadimplência por parte do terceiro indicado, responderá por ele o beneficiário.

Art. 2º Para o cálculo da contrapartida financeira a ser oferecida quando da Outorga Onerosa do Direito de Construir, considera-se tabela de Preço Público o valor Referencial do Custo Unitário Básico de Construção (CUB) constante da Tabela elaborada pelo Sindicato da Indústria da Construção no Estado de Goiás – SINDUSCON-GO.

§ 1º Para a determinação do valor do metro quadrado da área (Vm), será utilizada uma razão do CUB, Valor Referencial de acordo com o grupo em que se encontra a área ou a construção, nos seguintes moldes:

Grupo I: Razão de 50% (cinquenta por cento) do CUB;

Grupo II: Razão de 40% (quarenta por cento) do CUB;

Grupo III: Razão de 30% (trinta por cento) do CUB;

Grupo IV: Razão de 20% (vinte por cento) do CUB.

§ 2º Os grupos a que se refere o parágrafo anterior serão compostos dos seguintes setores do Município:

Grupo I: Setor Serrinha, Jardim Goiás, Alto da Glória, Setor Oeste, Setor Marista, Setor Bueno, Bairro Nova Suíça, Setor Bela Vista.

Grupo II: Setor Central, Setor Campinas, Setor Coimbra, Setor Aeroporto, Setor Sul, Setor Sudoeste, Jardim América, Setor Leste Universitário, Setor Pedro Ludovico, Parque Amazônia, Setor Jaó, Jardim Atlântico.

Grupo III: Jardim Guanabara, Jardim Europa, Cidade Jardim, Vila Negrão de Lima, Setor Leste Vila Nova, Setor dos Funcionários, Fama, Setor Centro Oeste, Setor Marechal Rondon, Setor Norte Ferroviário, Setor Macambira Sul, Setor Aeroviário, Setor Rodoviário, Vila Viana, Nova Vila, Setor Criméia Leste, Vila Fróes, Vila Jaraguá, Setor Criméia Oeste, Vila Montecelli, Vila Megale, Setor Manso Pereira, Vila Americano do Brasil, Vila Aguiar, Vila Teófilo Neto, Vila Boa Sorte, Vila Colemar Natal e Silva, Jardim Moema, Vila Santa Tereza Leste, Vila São Pedro, Vila Osvaldo Rosa, Elísio Campos, Vila Antônio Abrão, Alto da Boa Vista, Vila Santa Isabel, Vila Dom Bosco, Vila Morais, Setor Urias Magalhães, Goiânia II, Celina Park, Vila Bandeirantes, Vila São João, Vila Nossa Senhora Aparecida, Jardim Diamantino, Vila São Luiz, Setor Santa Genoveva, Vila Maria José, Vila Alto da Glória, Vila Sol Nascente, Jardim Planalto, Vila Aurora, Vila Aurora Oeste, Vila Santo Afonso, Jardim Europa, Jardim Ana Lúcia, Jardim Vila Boa, Jardim Lucy, Parque das Laranjeiras, Parque Acalanto/Residencial Carajás, Privê Atlântico, Conjunto Oásis, Yara, e Jaraguá, Vila Coronel Cosme, Granja Cruzeiro do Sul, Gentil Meireles, Jardim Pompéia, Jardim São Judas Tadeu, Bairro Santo Antônio, Vila Paraíso, Vila Jacaré, Vila Viandeli, Vila Perdiz, Vila Ofugí, Vila Bandeirantes, Vila Vera Cruz, Setor Meia Ponte, Vila Isaura, V. Santa Helena, Vila Xavier, Vila Abajá, Vila Maria, Vila Irani, Vila São José, Bairro Capuava, Bairro Ipiranga, Vila Regina, Façalville I, Bairro Nossa Senhora de Fátima, Vila Adélia, Vila Anchieta, Jardim Vila Boa, Vila Santa Tereza, Vila Betel, Jardim Presidente, Setor Perim, Jardim Brasil, Vila Maria Luiza, Jardim Califórnia, Vila Romana, Setor Progresso, Bairro Industrial Mooca, Vila Mauá, Jardim Balneário Meia-Ponte, Vila Canaã, Vila Alvorada, Vila Novo Horizonte, Conjunto Castelo Branco, e Conjuntos Habitacionais não citados.

Grupo IV: Vila Ana Maria, Vila São Paulo, Esplanada do Anicuns, Bairro S. Francisco, Chácara Dona Gê, Granja Santos Dumont, Setor Morais, Vila João Vaz, Jardim da Luz, Vila Maricá, Bairro Água Branca, Vila Santa Rita, Bairro Goiá I e II, os demais setores, bairros e vilas não localizados nos Grupos anteriores.

§ 3º Os loteamentos aprovados após a edição desta Lei, em vista da sua localização, serão avaliados e incluídos em um dos Grupos mencionados no parágrafo anterior pelo Órgão de Planejamento Municipal e referendados pelo COMPUR.

§ 4º O valor da unidade de custo será o indicado na tabela do mês antecedente à apresentação do projeto.

§ 5º O cálculo da contrapartida financeira de preço público, será feito de acordo com o art. 150 da Lei Complementar n.º 171/2007, aplicando a seguinte fórmula:

$VOO = (Vm \times VI \times QSC)$, onde:

VOO = Valor da Outorga Onerosa

Vm = Valor do metro quadrado da área representada na tabela de preço público.

VI = Valor do índice

QSC = Quantidade de metro quadrado de solo criado.

§ 6º Para a unidade territorial identificada como Áreas Adensáveis, integrantes das Macrozonas Construída, VI = 0,10 (zero vírgula dez), nos termos do art. 151, da Lei Complementar n.º 171/2007.

§ 7º Para a unidade territorial identificada como e Áreas de Adensamento Básico, VI = 0,15 (zero vírgula quinze), nos termos do art. 152, da LC 171/2007.

§ 8º Para a unidade territorial identificada como Áreas de Desaceleração de Densidades, integrantes da Macrozona Construída, VI = 0,20 (zero vírgula vinte), nos termos do art. 153, da LC 171/2007.

Art. 3º A contrapartida financeira do valor da outorga onerosa será efetuada em moeda corrente, podendo ser parcelada, em até 05 (cinco) vezes, pagas trimestralmente, sendo o primeiro pagamento efetuado no ato de sua concessão.

§ 1º O atraso no pagamento de qualquer das parcelas sujeitará o beneficiário à multa de 10% (dez por cento), juro de 1% (um por cento) ao mês e correção monetária pelo Taxa Selic, incidindo sobre a parcela inadimplente, além de outras penalidades previstas em lei.

§ 2º No caso de inadimplência de duas parcelas consecutivas considerar-se-ão vencidas as demais.

Art. 4º Para o pagamento do valor da outorga onerosa, através de contrapartida em bens, obras ou serviços, o beneficiário poderá, após análise da conveniência pelo Órgão Municipal de Planejamento, celebrar Termo de Compromisso, como forma de transação, observando, para tanto, o disposto no art. 154 da Lei Complementar Municipal 171/2007.

I – Quando se tratar de recebimento de bens, o beneficiário deverá apresentar comprovante de que se encontram livres e desembaraçados de quaisquer ônus e documento idôneo de propriedade e sendo bens imóveis, somente poderão ser objeto de transação os situados no Município de Goiânia. Em qualquer destas situações, o beneficiário arcará com todas as taxas e emolumentos necessários à transferência, inclusive certidão de registro do imóvel.

II – A contrapartida através de bens, execução de obras ou serviços não poderá ultrapassar o limite de 60% (sessenta por cento) do valor da outorga onerosa, permitida a reunião de duas ou mais outorgas observada a prévia análise de custo, pelo Órgão de Planejamento.

III – Um ou mais bens, obras ou serviços poderão ser oferecidos pelo beneficiário em contrapartida de uma ou mais outorga onerosa respeitado o limite do inciso anterior.

§ 1º O Termo de Compromisso de que trata o caput será firmado com o Prefeito, ou por sua delegação com o Titular do Órgão Municipal de Planejamento.

§ 2º Respeitado o disposto no art. 210 da Lei Complementar 171/07, o controle e destinação das contrapartidas prestadas nos termos deste artigo serão de competência exclusiva do Órgão Municipal de Planejamento.

§ 3º Os recursos auferidos com a alienação, pelo Município, de bens advindos da outorga onerosa serão revertidos ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FMDU e Fundo Municipal de Habitação e Interesse Social – FMHIS, obedecido a proporcionalidade prevista no art. 210 da Lei Complementar 171/07.

§ 4º V E T A D O.

Art. 5º A outorga onerosa do direito de construir terá validade de 02 (dois) anos, contados da data de concessão do respectivo Alvará de Construção.

§ 1º Transcorrido o prazo descrito no caput deste artigo, sem que tenha sido iniciada a obra, e caso haja interesse, o beneficiário poderá utilizá-las no mesmo projeto desde que renovada a outorga, nos termos da legislação vigente.

§ 2º Para fins da renovação de que trata o parágrafo anterior, o valor da nova outorga será calculado tomando por base o preço público do mês antecedente ao do novo pedido, deduzindo-se o montante pago, corrigido pelo INPC.

§ 3º Caso o beneficiário não venha utilizar a outorga concedida, poderá valer-se dos valores pagos, corrigidos pelo INPC, como crédito na aquisição de uma nova outorga, para si ou terceiro, respeitado o prazo prescricional de 05 (cinco) anos, contados do último pagamento.

Art. 6º Os procedimentos de aquisição de outorga onerosa do direito de construir serão apreciados de acordo com a legislação vigente à época do seu protocolo.

Art. 7º O valor da outorga concedida com base na legislação anterior e não usufruída, poderá ser utilizado como crédito para renovação ou para concessão uma nova outorga, nos termos dos parágrafos 2º e 3º do art. 5º desta Lei.

Parágrafo único. O benefício previsto no caput deste artigo deverá ser requerido no prazo de 2 (dois anos), contados da vigência desta Lei.

Art. 8º Fica extinta a Comissão Técnica de Áreas Públicas prevista no sub-item 2.3, do item 2, do inciso I, do Art. 1º, da Lei n.º 7.747, de 13 de novembro de 1997, passando suas atribuições e competências para a Câmara Técnica de Áreas Públicas e Regularização Fundiária, criada pelo Art. 181, da Lei Complementar n.º 171, de 29 de maio de 2007.

Parágrafo único. A organização, o funcionamento e as demais atribuições da Câmara Técnica de Áreas Públicas e Regularização Fundiária, prevista no caput deste artigo, serão objeto de Regulamento a ser aprovado por ato do Chefe do Poder Executivo.

Art. 9º O Gestor do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano passa a ser classificado no Símbolo DAS-5.

Art. 10 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO DE GOIÂNIA, aos 09 dias do mês de Janeiro de 2008.

IRIS REZENDE

Prefeito de Goiânia

JAIRO DA CUNHA BASTOS

Secretário do Governo Municipal

Agenor Mariano da Silva Neto

Alfredo Soubihe Neto

Antônio Ribeiro Lima Júnior

Dário Délio Campos

Euler Lázaro de Moraes

Francisco Rodrigues Vale Júnior

Iram de Almeida Saraiva Júnior

João de Paiva Ribeiro

Kleber Branquinho Adorno

Luiz Antônio Teófilo Rosa

Luiz Carlos Orro de Freitas

Lyvio Luciano Carneiro de Queiroz

Márcia Pereira Carvalho

Paulo Rassi

Walter Pereira da Silva

Anexo II – Roteiro da Pesquisa Qualitativa



Tema: Instrumentos de Política Urbana com ênfase na Outorga Onerosa do Direito de Construir e suas implicações sócio-ambientais em Goiânia.

Mestrando: Antônio Leão Teixeira Júnior.

Roteiro da Pesquisa Qualitativa

1. Quais são os principais impactos ambientais provocados pela metropolização ocorrida em Goiânia na última década? Quais são as sugestões de melhoria e as soluções propostas para a contenção desses impactos ambientais observados?
2. Qual é a percepção do(a) senhor(a) sobre o planejamento e a gestão pública sócio-ambiental em Goiânia?
3. Quais seriam as reflexões sobre as virtualidades, os limites e os impactos da Outorga Onerosa do Direito de Construir como instrumento da reforma urbana?
4. A função social da propriedade é um princípio que está vinculado a um projeto de sociedade mais igualitária, submetendo o acesso e o uso da propriedade ao interesse coletivo. Portanto, a propriedade urbana cumpre a sua função social quando destinada à satisfação das necessidades dos habitantes da cidade. Os parâmetros para a satisfação dessas necessidades são os componentes do direito às cidades sustentáveis, como o direito à moradia digna, ao acesso à terra urbana, à saúde, à educação, ao meio ambiente saudável, ao transporte e aos serviços públicos, à infraestrutura urbana, ao trabalho, ao lazer e à cultura, dentre outros direitos sociais. Com relação à aplicação da lei da Outorga Onerosa do Direito de Construir em Goiânia, a função social da propriedade estaria de fato preservada? Por quê?

5. Em síntese, quais são as principais razões do crescimento desorganizado da urbanização em Goiânia?

6. Quais são os principais pontos fortes da Outorga Onerosa do Direito de Construir em Goiânia?

7. Quais são os principais pontos fracos da Outorga Onerosa do Direito de Construir em Goiânia?

Anexo III – Questionário Estruturado da Pesquisa Quantitativa



Tema: Instrumentos de Política Urbana com ênfase na Outorga Onerosa do Direito de Construir e suas implicações sócio-ambientais em Goiânia.

Mestrando: Antônio Leão Teixeira Júnior.

Questionário Estruturado da Pesquisa Quantitativa

A. Cite os 03 (três) principais fatos geradores de impactos sócio-ambientais urbanos provocados pela metropolização de Goiânia (máximo de três respostas, estimuladas através do Cartão Circular I).

- 01 – Ocupações ocorridas nos fundos de vales
- 02 – Aumento na geração de resíduos sólidos
- 03 – Aumento da frota de veículos circulantes nas vias públicas
- 04 – Problemas de aeração (edifícios construídos maciçamente)
- 05 – Impermeabilização dos lotes e calçamentos públicos
- 06 – Contaminação do solo
- 07 – Contaminação da água
- 08 – Poluição sonora e do ar
- 09 – NS/NR

B. Quais são os principais instrumentos de política urbana utilizados em Goiânia? (pergunta que enseja resposta aberta (B1), mas de fácil tabulação; o enquadramento quantitativo nas alternativas abaixo (B2) é outro controle de informação necessária à análise)

B1. _____

- B2. 01 – Respondeu objetivamente os instrumentos de política urbana
 02 – Não respondeu objetivamente os instrumentos de política urbana

C. Como o(a) senhor(a) avalia os resultados dos Estudos dos Impactos de Vizinhança (EIV) promovidos em Goiânia, de forma geral? Na sua opinião, esses resultados podem ser considerados ótimos, bons, regulares, ruins ou péssimos?

- 01 – Ótimos
- 02 – Bons
- 03 – Regulares
- 04 – Ruins
- 05 – Péssimos
- 06 – NS/NR

D. Os recursos arrecadados com a contrapartida financeira da Outorga Onerosa do Direito de Construir são bem aplicados? Sim ou não?

- 01 – Sim
- 02 – Em termos
- 03 – Não
- 04 – NS/NR

E. A preservação ambiental é utilizada apenas como bandeira ecológica na plataforma política do Poder Público? Sim ou não?

- 01 – Sim
- 02 – Em termos
- 03 – Não
- 04 – NS/NR

F. Com relação à gestão pública sócio-ambiental empreendida em Goiânia, o(a) senhor(a) está muito satisfeito(a), satisfeito(a), indiferente, insatisfeito(a) ou muito insatisfeito(a)?

- 01 – Muito satisfeito(a) 02 – Satisfeito(a) 03 – Indiferente
 04 – Insatisfeito(a) 05 – Muito Insatisfeito(a) 06 – NS/NR

G. O fortalecimento político-institucional adotado pelos órgãos de proteção ambiental no Município de Goiânia estimula a participação popular nas medidas sócio-ambientais fomentadas ou patrocinadas pelo Poder Público? Sim ou não?

- 01 – Sim 02 – Em termos 03 – Não 04 – NS/NR

H. A Outorga Onerosa do Direito de Construir, como instrumento urbanístico, é uma ferramenta eficaz? Sim ou não?

- 01 – Sim 02 – Em termos 03 – Não 04 – NS/NR

I. Por favor, aponte as três principais razões do crescimento desorganizado da urbanização goianiense indicadas neste Cartão-Circular (máximo de três respostas, estimuladas através do Cartão Circular II).

- 01 – A carência de investimentos pelo Poder Público em obras sócio-ambientais essenciais
 02 – A corrupção, que não permite o direcionamento de obras essenciais
 03 – A subordinação do Poder Público ao poder econômico do mercado imobiliário
 04 – A descontinuidade das ações promovidas por antecessores governamentais
 05 – A má gestão dos recursos materiais, humanos e tecnológicos
 06 – A falta de vontade política dos governantes
 07 – A falta de conhecimento da matéria urbana por parte dos governantes
 08 – A ganância do setor imobiliário 09 – NS/NR

J. No seu entendimento, a função social da propriedade pode ser preservada com a Outorga Onerosa do Direito de Construir? Sim ou não?

- 01 – Sim 02 – Em termos 03 – Não 04 – NS/NR

K. Os empreendedores da construção civil assumem o ônus da contrapartida financeira decorrente da Outorga Onerosa do Direito de Construir. Na ponta da negociação imobiliária, este sobrepreço é repassado ao consumidor? (K1)

Por quê? (K2)

- (K1) 01 – Sim (o sobrepreço é repassado ao consumidor)
 02 – Em termos (o sobrepreço é repassado ao consumidor, dependendo da conjuntura)
 03 – Não (o sobrepreço não é repassado ao consumidor)
 04 – Não entende que ocorra a possibilidade de o sobrepreço ser repassado ao consumidor.
 05 – NS/NR

(K2)

L. No seu entendimento, a educação ambiental é fundamental, apenas importante ou irrelevante para a preservação do meio ambiente?

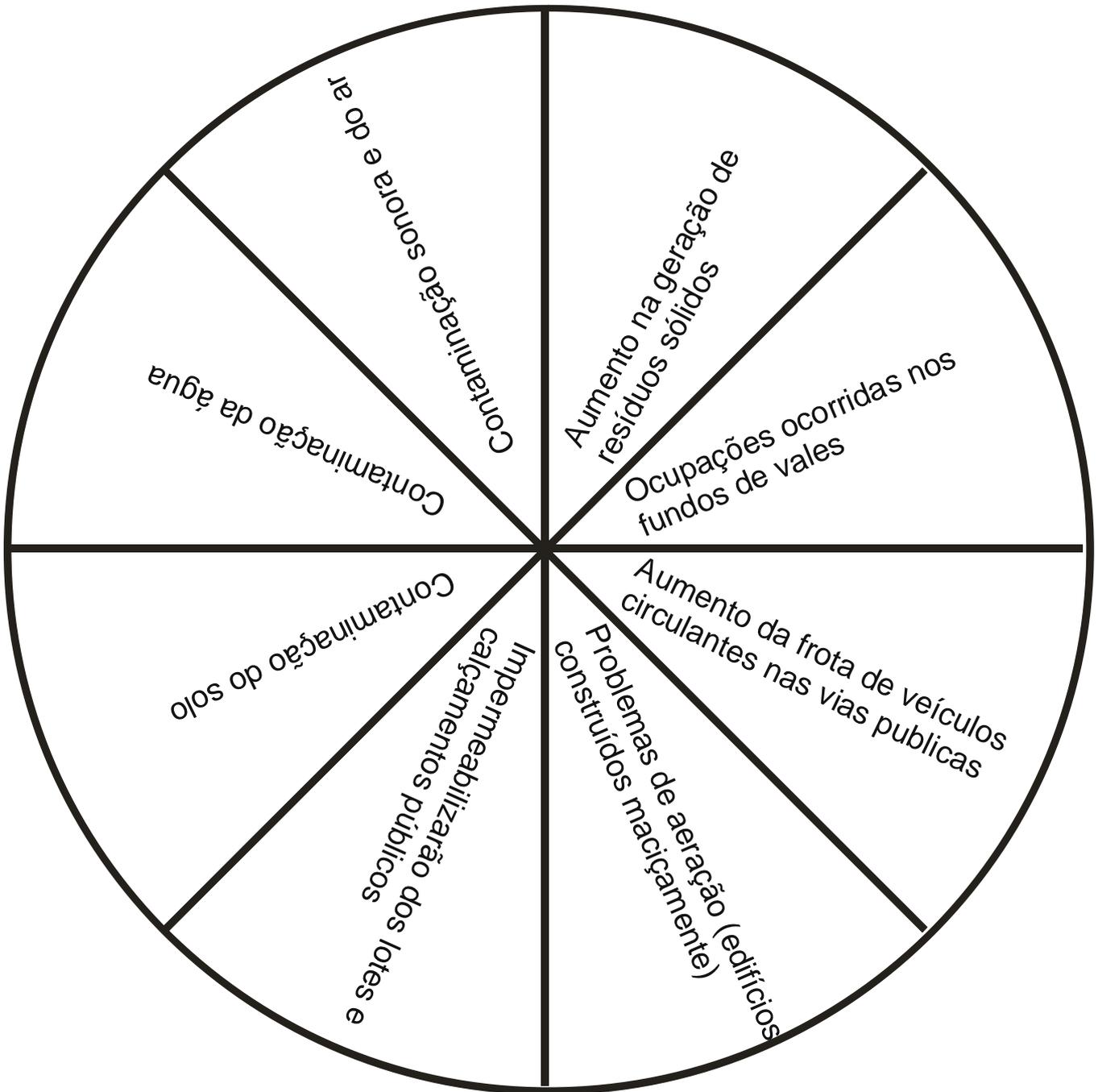
01 – Fundamental

02 – Apenas importante

03 – Pouco importante

04 – NS/NR

Anexo IV – Cartão-Circular I



Anexo V – Cartão-Circular II

