



PREFEITURA MUNICIPAL DE JUÍNA
REVISÃO DO PLANO DIRETOR

RELATÓRIO IV: Prognóstico

Volume 03

JUÍNA
MAIO 2025

PREFEITURA MUNICIPAL DE JUÍNA
REVISÃO DO PLANO DIRETOR

RELATÓRIO V: Prognóstico

Volume 03

Relatório técnico elaborado pela Pluraud Consultoria, com fundamento em abordagem metodológica qualificada e em consonância com o Estatuto da Cidade e o Contrato Administrativo nº 123/2024. O documento estabelece as premissas para um ordenamento territorial sustentável e inclusivo, servindo de base estruturante à revisão do Plano Diretor Municipal.

JUÍNA

MAIO 2025

SUMÁRIO

1. APRESENTAÇÃO E CONTEXTUALIZAÇÃO TÉCNICA	04
2. FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICO-NORMATIVA	08
3. PROCEDIMENTO METODOLÓGICO	13
4. CONSOLIDAÇÃO CRONOLÓGICA	18
5. NOTAS TÉCNICAS DOS RELATÓRIOS ENTREGUES	23
5.1 NOTAS TÉCNICAS DO RELATÓRIO 1	24
5.2 NOTAS TÉCNICAS DO RELATÓRIO 2	29
5.3 NOTAS TÉCNICAS DO RELATÓRIO 3	34
5.4 NOTAS TÉCNICAS DO RELATÓRIO 4	39
6. RELATO DA MESA TÉCNICA	44
7. AUDIÊNCIA PÚBLICA DE VALIDAÇÃO E PROGNÓSTICO	49
8. PROJEÇÃO DOS PRÓXIMOS PASSOS	55
9. PROGNÓSTICO GERAL	61
10. ENTREGA DE ETAPA	68
11. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	72
12. ANEXOS	74
ANEXO I - HORIZONTES TEMPORAIS	77
ANEXO II - LISTA DE PRESENÇA	95
ANEXO III - REGISTROS FOTOGRÁFICOS	79
ANEXO IV - GLOSSÁRIO TÉCNICO	97

1. APRESENTAÇÃO E CONTEXTUALIZAÇÃO TÉCNICA

1. Apresentação e Contextualização Técnica do Relatório V (Volume 3)

Nos termos dos artigos 182 e 183 da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 e do artigo 40 da Lei Federal nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade –, tem-se a apresentação oficial do Relatório Técnico de Prognóstico – Volume 5 (Volume 3), inserido no contexto da revisão do Plano Diretor Participativo do Município de Juína, Estado de Mato Grosso.

Este volume constitui a continuidade técnico-jurídica e analítica das etapas já desenvolvidas no processo de revisão, agregando, com profundidade e rigor metodológico, os insumos consolidados nos Relatórios 1 a 4, os quais delinearam, respectivamente: a base normativa e bibliográfica (Relatório 1), o diagnóstico territorial empírico-participativo (Relatório 2), a matriz de prognóstico funcional e normativo (Relatório 3) e a visão estratégica de futuro com estruturação preliminar de ações, centralidades e instrumentos (Relatório 4).

Neste Volume 5 – aqui denominado Volume 3 por corresponder à terceira etapa de natureza prognóstica –, busca-se integrar, interpretar e consolidar os conteúdos previamente sistematizados, sob o prisma do prognóstico geral. Esta abordagem extrapola a simples descrição de propostas e assume caráter crítico e construtivo, ao incorporar a análise qualificada dos instrumentos urbanísticos aplicáveis, das condicionantes territoriais vigentes, das determinações legais incidentes e das contribuições oriundas das oficinas técnicas e das audiências públicas realizadas, com destaque para a audiência pública de validação participativa e para a reunião técnica intersetorial, ambas ocorridas em 15 de maio de 2025.

A elaboração deste volume respeita não apenas a exigência formal de revisão decenal prevista no §3º do artigo 40 do Estatuto da Cidade, mas também se ancora em uma leitura teleológica e funcionalista do ordenamento urbanístico contemporâneo. Tal abordagem impõe ao ente municipal o dever-poder de formular políticas públicas integradas, orientadas à sustentabilidade ambiental, à resiliência climática, à justiça socioespacial e à democratização do acesso ao território.

Importa destacar que este relatório constitui um instrumento técnico-normativo de caráter preceptivo e vinculante, voltado à orientação estruturada da futura redação da minuta de Lei do novo Plano Diretor. Tal elaboração se fundamenta nos eixos temáticos validados em instâncias participativas, nos diagnósticos territoriais e nas diretrizes técnicas já reconhecidas como prioritárias. A consolidação dos dados, reflexões e prognósticos setoriais é aqui estruturada para permitir que o Município atue em conformidade com as diretrizes nacionais da política urbana, com os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (Agenda 2030 – ONU) e com os compromissos da Nova Agenda Urbana (Habitat III – Quito, 2016), respeitando ainda os critérios de controle constitucional, tanto difuso quanto concentrado, que regem os atos normativos no âmbito local.

Consoante a doutrina urbanística contemporânea, que compreende o Plano Diretor como o principal instrumento jurídico-político de conformação do território à ordem pública e aos interesses coletivos, este volume cumpre dupla função:

1. Consolidar os produtos anteriormente desenvolvidos à luz dos debates mais recentes;
2. Estabelecer o substrato técnico, normativo e estratégico para a definição das ações, metas e diretrizes finais a serem incorporadas no novo Plano Diretor.

O conteúdo aqui apresentado será fundamental para garantir que a futura minuta legal não apenas incorpore os preceitos estruturais da urbanística moderna, mas também reflita os compromissos assumidos em instâncias de controle social, participação cidadã e escuta qualificada, conforme previsto no artigo 43 do Estatuto da Cidade.

Este volume se soma aos esforços institucionais voltados à consolidação de um modelo de desenvolvimento urbano comprometido com a equidade territorial, a integração de centralidades e a efetividade dos direitos urbanísticos fundamentais. Ao incorporar, com responsabilidade técnica e respaldo jurídico, as diretrizes pactuadas com a sociedade civil e os entes públicos, o Município

de Juína posiciona-se como referência na construção de cidades mais justas, resilientes e voltadas ao bem comum.

2. FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICO-NORMATIVA

2. Fundamentação Jurídico-Normativa

A revisão do **Plano Diretor Municipal de Juína** está alicerçada em um arcabouço normativo de múltiplos níveis, que articula fundamentos constitucionais, diretrizes legais federais, normas complementares e compromissos internacionais ratificados pela República Federativa do Brasil. Esta seção tem como finalidade explicitar a moldura jurídico-institucional e normativa estruturante que legitima o conteúdo técnico deste relatório, bem como orienta o regramento urbanístico de caráter vinculante que será consolidado na minuta da nova lei.

2.1 Constituição Federal de 1988

O núcleo principiológico do ordenamento territorial urbano está previsto nos artigos 182 e 183 da Constituição Federal. O artigo 182 estabelece que a política de desenvolvimento urbano deve ser executada pelo Poder Público municipal com o objetivo de garantir o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e o bem-estar de seus habitantes, mediante **planejamento** técnico e gestão democrática do uso do solo. O artigo 183, por sua vez, trata da usucapião urbana como forma de consolidação do direito à moradia, vinculado à função social da propriedade.

Ambos os dispositivos integram o bloco de constitucionalidade da política urbana e formam o fundamento jurídico da ação planejadora dos municípios. No caso de Juína, essas disposições dão suporte às ações de regularização fundiária e reestruturação de zonas de uso, especialmente em áreas irregulares diagnosticadas no Relatório 2.

2.2 Estatuto da Cidade – Lei Federal nº 10.257/2001

O **Estatuto da Cidade** regulamenta os artigos constitucionais acima mencionados e é o principal instrumento normativo da política urbana brasileira. O artigo 40 dispõe que o Plano Diretor é o instrumento básico da política de

desenvolvimento urbano, sendo obrigatório para os municípios com mais de vinte mil habitantes, como é o caso de Juína.

O parágrafo 3º do mesmo artigo impõe a revisão obrigatória do Plano Diretor ao menos a cada dez anos, sob pena de sua obsolescência técnica e inconstitucionalidade por omissão. O artigo 43, por sua vez, estabelece a obrigatoriedade de gestão democrática, por meio de audiências, consultas e participação cidadã ativa — diretriz plenamente acolhida pela estrutura participativa adotada neste processo, conforme detalhado no item 3 deste relatório.

No contexto de Juína, o Plano Diretor Municipal cumpre dupla função: instrumento de planejamento estratégico e comando normativo de eficácia plena, conforme interpretação doutrinária consolidada na literatura especializada.

2.3 Normas Federais Complementares Aplicáveis

A revisão do PDM de Juína também observa os dispositivos de legislações federais específicas, que compõem o regramento setorial aplicável:

1. Lei nº 6.766/1979 (Parcelamento do Solo Urbano): define critérios jurídicos e técnicos para a criação e regularização de loteamentos. Em Juína, incide diretamente sobre áreas com ocupações irregulares identificadas no setor Sete de Setembro e no entorno do Distrito Industrial.

2. Lei nº 12.587/2012 (Política Nacional de Mobilidade Urbana): impõe a integração entre uso do solo e mobilidade. Em Juína, orienta a revisão dos eixos estruturantes que ligam os bairros São José Operário e Módulo 5, visando à qualificação do sistema viário e de transporte coletivo.

3. Lei nº 13.465/2017 (Reurb): estabelece regras para regularização fundiária urbana e rural, sendo instrumento central na reestruturação das ZEIS propostas nos relatórios técnicos anteriores.

4. Lei nº 14.026/2020 (Marco Legal do Saneamento): impõe metas de universalização de abastecimento, coleta e tratamento, vinculando-se ao

planejamento territorial através da previsão de redes técnicas nos novos parcelamentos e nos planos de expansão urbana.

5. Lei nº 11.888/2008 (Assistência Técnica Gratuita): reforça o dever institucional do Município de prestar apoio técnico às famílias de baixa renda em projetos de habitação social, devendo constar como diretriz operacional nos programas habitacionais propostos neste Plano Diretor.

Essas leis, em conjunto, constituem a **espinha dorsal dos eixos setoriais do PDM** e são tratadas com observância transversal em todas as matrizes normativas do prognóstico.

2.4 Compromissos Internacionais Incorporados

O conteúdo normativo do Plano Diretor Municipal de Juína também se estrutura com base em **compromissos internacionais de natureza supralegal**, ratificados pelo Brasil e reconhecidos pelo Supremo Tribunal Federal, nos termos do RE 466.343/SP.

Destacam-se:

1. Agenda 2030 – Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS): especialmente os ODS 1, 6, 9, 10, 11 e 13, que tratam de erradicação da pobreza, saneamento, infraestrutura urbana, equidade, cidades sustentáveis e ação climática.

2. Nova Agenda Urbana (ONU-Habitat, Quito 2016): impõe diretrizes para redesenho dos espaços urbanos com base em inclusão, resiliência e participação, sendo utilizada como **comando normativo estruturante** nas propostas de estruturação territorial e nas ações estratégicas dos horizontes T₁ a T₄.

3. Acordo de Paris (COP 21): integra o princípio da precaução climática aos instrumentos urbanísticos, principalmente em zonas ambientalmente frágeis como os fundos de vale e APPs da região leste de Juína.

2.5 Doutrina Urbanística Aplicada

Nos termos da doutrina de José Afonso da Silva, Edésio Fernandes e Paulo Affonso Leme Machado, o Plano Diretor é um **instrumento jurídico-político de dupla natureza: normativa e estratégica**, cujas diretrizes devem resultar da interação entre o ordenamento jurídico, a técnica urbanística e os mecanismos de participação democrática.

Ainda segundo Fernandes (2004), o Plano Diretor deve ser lido como “o elo normativo entre os direitos sociais e a espacialização da justiça urbana”, ou seja, **a materialização territorial dos direitos fundamentais**.

A revisão do PDM de Juína, ao adotar a **Metodologia MM-IU (Monitoramento Macrorregional – Inteligência Urbana)**, garante aderência à doutrina ao conjugar:

- 1. Diagnóstico técnico-empírico territorializado;**
- 2. Análise normativa de compatibilidade vertical e horizontal;**
- 3. Projeção estratégica de ações corretivas e preventivas com base legal.**

A conformação normativa aqui delineada encontra sua aplicação concreta nos procedimentos metodológicos apresentados na seção seguinte, os quais asseguram a efetividade jurídica das diretrizes territoriais por meio de escuta qualificada, validação intersetorial e sistematização técnico-jurídica.

3. PROCEDIMENTO METODOLÓGICO

3. Procedimento Metodológico da Revisão Participativa Integrada

A revisão do Plano Diretor Municipal de Juína foi conduzida com base em uma metodologia técnico-participativa, normativa e territorializada, estruturada para assegurar o alinhamento entre os fundamentos legais da política urbana e as especificidades do território municipal. A metodologia adotada – denominada MM-IU (Monitoramento Macrorregional – Inteligência Urbana) – foi concebida a partir de três eixos: conformidade jurídica, leitura empírica do espaço urbano-rural e participação social qualificada.

Essa abordagem assegura o rigor metodológico necessário à formulação de uma política urbana eficaz, ao mesmo tempo em que cumpre os ditames constitucionais e legais sobre planejamento participativo, gestão democrática e função social da cidade e da propriedade.

3.1 Etapas do Procedimento Metodológico

O processo foi estruturado em etapas interdependentes e cumulativas, que se desdobram desde o alinhamento metodológico inicial até a consolidação das diretrizes finais de prognóstico. São elas:

1. Contratação e Alinhamento Metodológico - O processo teve início com a formalização do Contrato Administrativo nº 123/2024 e a realização de reuniões preparatórias com técnicos municipais, representantes comunitários e lideranças setoriais. Nesta fase, definiu-se o escopo metodológico, os produtos obrigatórios, os marcos temporais e os compromissos institucionais de publicidade, transparência e controle social.

2. Revisão Normativa e Análise Bibliográfica (Relatório 1) - Compreendeu o levantamento completo do arcabouço jurídico-urbanístico local, incluindo o Plano Diretor anterior, Código de Obras, Lei de Parcelamento e Uso do Solo, normas ambientais e legislações complementares. A análise avaliou a **compatibilidade vertical e horizontal** dessas normas com os dispositivos federais e estaduais, identificando lacunas, desatualizações e zonas de sobreposição normativa.

3. Levantamento Territorial e Visitas Técnicas de Campo - Foram realizadas visitas in loco a bairros urbanos e distritos rurais, incluindo Fontanilhas, Filadélfia e Terra Roxa. Nessas ocasiões, foram coletados dados primários sobre infraestrutura, serviços públicos, riscos ambientais, mobilidade e moradia, com produção de mapas temáticos e painéis visuais utilizados nos diagnósticos subsequentes.

4. Audiência Pública de Diagnóstico (Dezembro de 2024) - Evento de escuta qualificada da população, com ampla participação social. Foram apresentados os primeiros achados técnicos e validadas **69 ocorrências problemáticas** classificadas segundo oito eixos estruturantes da metodologia MM-IU: Gerenciamento Urbano, Economia, Educação, Inovação, Fiscalização, Meio Ambiente, Saúde e Segurança.

5. Aplicação do Diagrama de Ishikawa (Causa e Efeito) - Ferramenta de análise técnica aplicada para organizar as **causas-raiz dos problemas urbanos** e suas conexões normativas. Essa matriz crítica possibilitou a elaboração de soluções preventivas e corretivas fundamentadas em evidências e legislação vigente, sendo posteriormente integradas às tabelas técnicas do Relatório 3.

6. Mesas Técnicas Setoriais (instância contínua até a minuta final) - As mesas técnicas foram instituídas como instância metodológica permanente e estruturante, responsável por consolidar as deliberações técnicas ao longo de todas as etapas da revisão. Elas atuaram desde a fase de diagnóstico até a sistematização final das diretrizes, e seguirão ativas até a redação final da minuta da Lei do Plano Diretor Municipal.

Compostas por técnicos da Prefeitura, especialistas externos, representantes da sociedade civil, conselhos temáticos e segmentos produtivos, as mesas funcionam como núcleo intersetorial de pactuação técnica, permitindo a integração entre os aspectos jurídicos, territoriais, administrativos e sociais. Tais espaços cumprem papel estratégico na verificação de viabilidade normativa das propostas, revisão contínua das diretrizes e alinhamento das soluções com os princípios da função social, equidade territorial e compatibilidade ambiental.

As mesas técnicas também constituem instrumento de concretização da gestão democrática, conforme preconizado no artigo 43 do Estatuto da Cidade, e funcionam como pré-instância deliberativa preparatória da minuta legal, contribuindo para sua solidez normativa e legitimidade social.

7. Audiência Pública de Validação e Prognóstico (15 de Maio de 2025)

- A transição entre o diagnóstico consolidado e o prognóstico estratégico ocorreu com a apresentação pública dos Relatórios 2, 3 e 4. Nesta audiência, a população teve acesso às propostas estruturadas de ordenamento, ações corretivas, propostas de zoneamento e definição de prioridades temporais. A audiência assegurou a **validação pública das diretrizes de planejamento** e subsidiou os ajustes incorporados neste Volume 5.

8. Sistematização Prognóstica e Elaboração de Diretrizes Finais - A presente etapa dá continuidade aos trabalhos consolidados nos volumes anteriores e estrutura, de forma integrada, as projeções estratégicas da política urbana do Município. Foram definidas metas, ações e diretrizes segmentadas por horizonte temporal (T_1 a T_4), com foco em: expansão controlada do perímetro urbano, estruturação de centralidades, hierarquização viária, criação de zonas especiais, e monitoramento.

3.2 Princípios Metodológicos Orientadores

O procedimento adotado foi norteado por fundamentos técnico-jurídicos e operacionais, dentre os quais se destacam:

- **Legalidade e normatividade urbanística;**
- **Participação social estruturada e escuta qualificada;**
- **Territorialização das políticas públicas;**
- **Compatibilidade normativa entre esferas e setores;**
- **Efetividade técnico-institucional da implementação.**

3.3 Instrumentos Técnicos e Operacionais Utilizados

Para garantir a aplicabilidade da metodologia, foram mobilizados diversos recursos, incluindo:

- Mapas, painéis e plantas temáticas;
- Matriz problema-causa-raiz-norma-ação;
- Painéis de centralidades e cenários por horizonte;
- Registros audiovisuais e relatórios de participação social;
- Plataformas públicas;
- Bases normativas e pareceres técnicos das mesas setoriais

4. CONSOLIDAÇÃO CRONOLÓGICA

4. Consolidação Cronológica dos Produtos Técnicos da Revisão do Plano Diretor

A produção técnico-institucional da revisão do Plano Diretor Municipal de Juína foi organizada em **ciclos sucessivos de formulação, validação e consolidação**, respeitando os marcos pactuados no Contrato Administrativo nº 123/2024 e os fundamentos da Metodologia MM-IU (Monitoramento Macrorregional – Inteligência Urbana).

Os produtos aqui apresentados não são compartimentos estanques, mas etapas integradas e interdependentes de um sistema metodológico evolutivo, que parte da leitura normativa, percorre o diagnóstico técnico-empírico, projeta soluções fundamentadas e estrutura diretrizes legais de longo prazo.

Cada relatório entregue representa um marco técnico e normativo que retroalimenta as etapas seguintes, permitindo a construção de uma proposta coerente, juridicamente viável e adaptada à realidade do município. A compreensão dessa progressão lógica e procedimental é essencial para contextualizar o presente Relatório de Prognóstico – Volume 5 (Volume 3).

4.1 Relatório 1 – Revisão Legislativa e Análise Bibliográfica



Entregue em: 30 de julho de 2024

Função: Estabelecer o diagnóstico jurídico e normativo da legislação urbanística em vigor no município, identificando seus limites, sobreposições, lacunas e oportunidades de aprimoramento.

Conteúdo:

- Levantamento de todas as normas urbanísticas locais: Plano Diretor anterior, Código de Obras, Lei de Parcelamento, legislação ambiental, habitacional e fundiária;
- Verificação da **compatibilidade vertical** com normas federais e estaduais e da compatibilidade horizontal entre dispositivos locais;

- Identificação de obsolescências legais, contradições e zonas de ausência normativa (vácuos regulatórios), incluindo dissonâncias entre o perímetro legal e a ocupação real do solo.

Relevância para o prognóstico: Forneceu os fundamentos jurídicos que estruturam a matriz normativa aplicada nos Relatórios 3 e 4 e norteará a redação técnica da futura minuta de lei.

4.2 Relatório 2 – Diagnóstico Técnico e Participativo

 Entregue em: 15 de janeiro de 2025

Função: Realizar o diagnóstico territorial, físico, social e funcional do município, com ampla participação popular e suporte técnico-empírico.

Conteúdo:

- Levantamentos de campo em bairros urbanos e distritos (Fontanilhas, Filadélfia, Terra Roxa);
- Realização da **Audiência Pública de Diagnóstico** (dezembro de 2024);
- Aplicação do **Diagrama de Ishikawa**, com organização dos problemas em causas e efeitos;
- Identificação de **69 problemas urbanos estruturais**, categorizados segundo os 8 eixos da metodologia MM-IU.

Relevância para o prognóstico: Estabeleceu a base empírica e espacial da revisão, viabilizando a construção de soluções realistas, territorializadas e juridicamente embasadas nos relatórios seguintes.

4.3 Relatório 3 – Prognóstico Técnico e Normativo – Volume 1

 Entregue em: 28 de março de 2025

Função: Sistematizar os achados do diagnóstico em um instrumento técnico-normativo, capaz de associar, de forma lógica e funcional, os problemas aos instrumentos jurídicos de ação corretiva.

Conteúdo:

- Matriz integrada: problema → causa-raiz → norma vigente → ação corretiva → lacuna normativa;
- Indicação dos instrumentos urbanísticos aplicáveis (ZEIS, Outorga Onerosa, Reurb, Transferência do Direito de Construir, etc.);
- Classificação por eixo temático e por zona (urbana e rural).

Relevância para o prognóstico: Representa o elo técnico entre a realidade territorial diagnosticada e a estrutura jurídica da nova legislação urbanística, sendo essencial à formatação normativa e à viabilidade da minuta futura.

4.4 Relatório 4 – Prognóstico Estratégico e Diretrizes Operacionais – Volume 2



Entregue em: 30 de abril de 2025

Função: Definir a **visão estratégica de futuro** do município, com base em diretrizes escalonadas por horizonte temporal, metas institucionais e políticas públicas integradas.

Conteúdo:

- Organização em horizontes temporais T_1 a T_4 (2025 a 2045);
- Diretrizes para expansão urbana, estruturação de centralidades, hierarquização viária e zoneamento funcional;
- Apresentação da **Matriz Escalonada de Ações**, indicadores de desempenho urbano e integração ao sistema de monitoramento territorial (JuínaGeo);
- Compatibilização com as agendas internacionais: **ODS/Agenda 2030**, **Nova Agenda Urbana (ONU-Habitat)** e **Acordo de Paris (COP 21)**.

Relevância para o prognóstico: Estabeleceu o marco de racionalidade estratégica sobre o qual o presente Volume 5 se debruça, promovendo o refinamento e consolidação normativa das diretrizes apresentadas.

4.5 Considerações Integradoras

A produção sequenciada dos relatórios acima reflete a evolução metodológica prevista nos procedimentos técnicos contratualizados e demonstra a coerência interna entre diagnóstico, análise normativa, prognóstico técnico e planejamento estratégico.

Cada produto entregue foi construído sob validação institucional, escuta pública e fundamentação jurídica sólida, em conformidade com os princípios da legalidade urbanística, da função social da cidade e da gestão democrática previstos no Estatuto da Cidade.

O presente volume, portanto, não apenas dá continuidade ao percurso já trilhado, como busca consolidá-lo sob perspectiva prognóstica, preparando as bases para a minuta final da nova lei do Plano Diretor Municipal de Juína.

5. NOTAS TÉCNICAS DOS RELATÓRIOS ENTREGUES

5.1 NOTAS TÉCNICAS DO RELATÓRIO 1

5.1 Notas técnicas do Relatório 1 – Revisão Legislativa e Análise Bibliográfica (30/07/2024)

5.1.1 Síntese técnica do conteúdo

O primeiro relatório da revisão do Plano Diretor Municipal de Juína desempenhou papel estruturante ao oferecer uma análise técnico-jurídica do arcabouço normativo urbanístico local. A metodologia aplicada consistiu na sistematização de normas existentes e na verificação de sua compatibilidade com o ordenamento superior vigente.

A avaliação abrangeu os seguintes diplomas legais municipais:

- Plano Diretor anterior (Lei Complementar nº 070/2007);
- Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo;
- Código de Obras e Edificações;
- Leis ambientais de caráter local;
- Normas sobre perímetro urbano, zoneamento e macrozoneamento.

A análise normativo-comparativa se desdobrou em dois eixos:

- **Compatibilidade vertical**, com base em legislações federais estruturantes:
 - Constituição Federal de 1988 (arts. 182 e 183);
 - Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001);
 - Lei nº 13.465/2017 (Reurb);
 - Lei nº 12.587/2012 (Mobilidade Urbana);
 - Lei nº 14.026/2020 (Marco do Saneamento);
 - Lei nº 12.305/2010 (Política Nacional de Resíduos Sólidos – PNRS);
 - Lei nº 9.985/2000 (Sistema Nacional de Unidades de Conservação – SNUC);

- Dispositivos ainda vigentes da Lei nº 11.445/2007.
- **Compatibilidade horizontal**, com análise das sobreposições, lacunas, omissões e contradições internas entre as leis municipais, identificando riscos de revogação tácita, conflitos operacionais e vácuos normativos.

5.1.2 Achados principais e suas implicações

A partir da análise jurídica realizada, foram identificados **quatro núcleos críticos principais**:

1. Obsolescência normativa generalizada - Grande parte da legislação municipal encontra-se tecnicamente superada, baseada em paradigmas normativos anteriores ao Estatuto da Cidade. Não há previsão de instrumentos estruturantes como ZEIS, Outorga Onerosa, Direito de Preempção, Parcelamento Compulsório, ou mecanismos de indução à densidade urbana.

2. Lacunas regulatórias setoriais - O município carece de regulamentação específica para diversas temáticas obrigatórias:

- Planejamento ambiental urbano e rural;
- Diretrizes de hierarquização viária e de mobilidade integrada (em desconformidade com a Lei nº 12.587/2012);
- Parâmetros de sustentabilidade urbana e enfrentamento das mudanças climáticas (requerido pela PNRS e pelo Marco do Saneamento);
- Regramento do uso misto, da verticalização qualificada e da contenção da expansão urbana difusa.

3. Contradições legislativas internas - Foram constatadas incoerências entre o Código de Obras e a Lei de Uso e Ocupação do Solo, sobretudo em relação a:

- Índices de aproveitamento e gabarito;
- Recuos obrigatórios e usos permitidos por zona;
- Ausência de interface com diretrizes de acessibilidade e mobilidade ativa.

4. Discrepância entre o perímetro urbano legal e a realidade territorial

- O perímetro urbano vigente não contempla áreas já densamente ocupadas, o que acarreta insegurança jurídica em áreas regulares de fato, porém “ilegais” de jure. Essa falha compromete o acesso a financiamento público, licenciamento de serviços e inclusão em programas de regularização fundiária.

5.1.3 Aplicações no prognóstico

A relevância do Relatório 1 para a presente fase prognóstica manifesta-se em três frentes:

1. Base jurídica da Matriz Técnica (Relatório 3): - A Matriz Técnico-Normativa elaborada no Volume 1 do Prognóstico foi fundamentada diretamente nas incongruências e ausências apontadas pelo Relatório 1, garantindo **conexão entre causalidade normativa e resposta técnica**.

2. Elaboração da Tabela de Revogação e Atualização Normativa Obrigatória: A análise normativa deu origem não apenas a uma proposta de **revogação programada**, mas também a um **quadro de atualização normativa compulsória**, em conformidade com dispositivos das Leis nº 14.026/2020 (Saneamento), nº 12.305/2010 (PNRS) e nº 12.587/2012 (Mobilidade).

3. Compatibilidade vertical da futura minuta de lei: A minuta do novo Plano Diretor deverá observar os comandos do artigo 40 do Estatuto da Cidade, integrando os instrumentos previstos nos artigos 4º, 39 e 42-A, sob pena de inconstitucionalidade por omissão. O Relatório 1 garante que **a nova legislação seja juridicamente blindada**, respeitando a hierarquia normativa urbanística nacional.

5.1.4 Considerações conclusivas

O Relatório 1 exerce papel de **pré-condicionalidade jurídica e metodológica** na revisão do Plano Diretor, sendo elemento essencial para evitar vícios de origem legislativa, nulidades por omissão de fundamentos e inobservância de marcos legais obrigatórios.

Sua leitura evidencia que a legislação vigente de Juína **não atende mais aos requisitos mínimos do ordenamento jurídico urbanístico contemporâneo**, justificando tecnicamente sua revisão integral. Além disso, o relatório fortalece a base argumentativa da minuta futura, tornando-a **coerente, exequível e juridicamente defensável** perante órgãos de controle e instâncias judiciais.

5.2 NOTAS TÉCNICAS DO RELATÓRIO 2

5.2 Notas técnicas do Relatório 2 – Diagnóstico Técnico e Participativo (15/01/2025)

5.2.1 Síntese técnica do conteúdo

O Relatório 2 constitui a fase diagnóstica da revisão do Plano Diretor Municipal de Juína, estruturando-se como um documento de natureza técnico-participativa, territorial e normativa, em estrita observância ao artigo 40, §4º, e ao artigo 43 do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), que determinam a obrigatoriedade da gestão democrática nas fases de elaboração, implementação e revisão dos instrumentos de planejamento urbano.

A construção metodológica deste relatório foi conduzida com base em três dimensões interdependentes:

1. Diagnóstico técnico-empírico: Levantamentos in loco realizados entre outubro e dezembro de 2024 nos bairros urbanos e nos distritos de Fontanilhas, Filadélfia e Terra Roxa; Coleta de dados primários sobre infraestrutura, parcelamento irregular, ocupações em APPs, saneamento, mobilidade e rede de equipamentos públicos;

Sistematização de registros cartográficos, fotográficos e descritivos integrados à base.

2. Diagnóstico participativo: Realização da Audiência Pública de Diagnóstico em 5 de dezembro de 2024, com ampla divulgação e presença de representantes da sociedade civil, conselhos municipais e associações de bairro; Aplicação de metodologias de escuta qualificada (questionários, grupos de trabalho e mapeamento colaborativo); Consolidação das demandas sociais com foco em desigualdade territorial e acesso aos serviços públicos.

3. Diagnóstico estruturado: Aplicação do Diagrama de Ishikawa (Causa e Efeito) como instrumento técnico de organização dos problemas identificados em função de suas causas normativas, estruturais, operacionais e sociais; Classificação dos problemas em 8 eixos administrativos da Metodologia MM-IU:

- Gerenciamento Urbano

- Economia
- Educação
- Inovação
- Fiscalização
- Meio Ambiente
- Saúde
- Segurança

5.2.2 Achados principais e suas implicações

O relatório identificou 69 problemas urbanos e rurais, cujas recorrências e causas revelaram padrões de desequilíbrio espacial, ausência de normatividade funcional e falhas institucionais.

1. Desigualdade na distribuição da infraestrutura urbana básica - Foram constatadas lacunas significativas em drenagem, iluminação, pavimentação e abastecimento nos setores mais periféricos, como os bairros Boa Esperança, Guaicurus e parte do Setor Industrial. Essa condição afronta diretamente os princípios da justa distribuição dos benefícios e ônus da urbanização (art. 2º, VI) e da função social da cidade (art. 182 da CF/88).

2. Ocupações consolidadas fora do perímetro urbano legal - A análise espacial revelou a existência de áreas densamente povoadas não incluídas no perímetro urbano vigente, o que compromete a segurança jurídica das moradias e impede a universalização de serviços. Tal situação contraria os dispositivos da Lei nº 13.465/2017, dificultando a efetivação da Reurb.

3. Conflitos de uso do solo e ausência de zoneamento funcional - Foram identificadas sobreposições de usos residenciais e produtivos sem qualquer regulamentação, além da inexistência de macrozoneamento vigente. Essa realidade contraria os artigos 39 e 42-A do Estatuto da Cidade e reforça a necessidade de instrumentos de ordenamento territorial.

4. Passivos ambientais e gestão inadequada dos resíduos sólidos - A presença de resíduos não coletados, áreas de descarte irregular e degradação nas margens do Rio Arinos revela ineficiência na gestão ambiental urbana,

contrariando a Lei nº 12.305/2010 (PNRS) e os princípios da sustentabilidade urbana (art. 2º, IX do Estatuto da Cidade).

5. Déficit habitacional e ausência de políticas de habitação social articuladas - A carência de programas estruturados de habitação social e a inexistência de Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) contribuem para a precarização das moradias informais. Tal lacuna configura descumprimento indireto da Lei nº 11.888/2008, que garante o direito à assistência técnica pública e gratuita à população de baixa renda.

6. Fragilidade institucional e ausência de governança intersetorial - Constatou-se que parte dos problemas resulta da baixa integração entre os setores municipais (urbanismo, obras, meio ambiente, saúde e assistência), inviabilizando políticas territoriais articuladas e dificultando a implementação de ações planejadas.

5.2.3 Aplicações no prognóstico

A contribuição do Relatório 2 ao prognóstico é central, por razões técnicas e jurídicas:

1. Fundamentação empírica e espacial para as diretrizes de ação: Permite identificar zonas prioritárias de intervenção com base em critérios objetivos (densidade, vulnerabilidade, risco ambiental, déficit de infraestrutura), garantindo eficácia territorial nas proposições dos Relatórios 3 e 4.

2. Legitimidade normativa das ações projetadas: Ao incorporar a escuta da população e institucionalizá-la por meio da audiência pública, o relatório atende ao artigo 43 do Estatuto da Cidade, conferindo legitimidade democrática e segurança jurídica às diretrizes que serão consolidadas na minuta da nova legislação.

3. Vinculação causal com o conteúdo normativo: A organização dos problemas por causas estruturais, normativas e operacionais permite associar, na matriz prognóstica, os problemas diagnosticados aos instrumentos jurídicos e urbanísticos correspondentes.

4. Aderência a compromissos nacionais e internacionais: O diagnóstico foi cruzado com dados secundários do IBGE (Censo 2022), SNIS, PNAD e com os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável – ODS 6 e 11 da Agenda 2030 da ONU, reforçando a vinculação global da política urbana local.

5.2.4 Considerações conclusivas

O Relatório 2 configura-se como o fundamento empírico-operacional da revisão, estruturando a leitura territorial sob critérios normativos, sociais e técnicos. Sua aderência ao artigo 2º do Estatuto da Cidade, especialmente aos incisos I, II, VI, IX e XIII, confere solidez jurídica à leitura crítica do território municipal e às ações dele derivadas.

Ao articular as demandas locais, os dados técnicos e a escuta cidadã qualificada, o relatório cumpre a função de preparar um prognóstico ancorado em evidências, adequado à realidade de Juína e tecnicamente consistente com os preceitos contemporâneos da política urbana.

Nesse sentido, o Relatório 2 não apenas mapeia carências, mas estabelece uma plataforma estruturada para a projeção normativa do município, sendo fundamento indispensável para o conteúdo técnico do Relatório 3 e, por consequência, para a minuta da nova lei do Plano Diretor Municipal.

5.3 NOTAS TÉCNICAS DO RELATÓRIO 3

5.3 Notas Técnicas do Relatório 3 – Prognóstico Técnico e Normativo – Volume 1 (28/03/2025)

5.3.1 Síntese técnica do conteúdo

O Relatório 3 inaugura a fase de prognóstico da revisão do Plano Diretor Municipal de Juína, cumprindo função estruturante ao traduzir, em linguagem técnico-normativa, os achados do diagnóstico empírico e jurídico previamente sistematizados nos Relatórios 1 e 2. Trata-se de um documento de **natureza funcional e prospectiva**, que materializa os preceitos dos artigos 4º, 39 e, especialmente, do **artigo 40, §2º do Estatuto da Cidade**, ao organizar as diretrizes e os instrumentos aplicáveis para enfrentar os problemas territoriais identificados.

Sua principal inovação é a **Matriz Técnica de Prognóstico**, que estabelece uma lógica de relação direta entre problema, causa, norma, ação e lacuna normativa, nos seguintes termos:

Problema identificado → Causa-raiz → Norma vigente → Ação corretiva → Lacuna normativa.

Essa estrutura permite associar cada elemento territorial disfuncional a uma proposta normativa concreta, garantindo coerência, aplicabilidade e segurança jurídica na formulação da futura minuta da Lei do Plano Diretor.

5.3.2 Estrutura da Matriz Técnica

A matriz é organizada por eixo temático da metodologia MM-IU e articula as 69 ocorrências urbanas diagnosticadas em **blocos funcionais estruturados**. Cada linha da matriz contém:

1. **Descrição objetiva do problema**, com localização espacial;
2. **Causa-raiz estrutural**, seja normativa, técnica, institucional, ambiental ou social;

3. **Norma vigente aplicável (quando existente)**, com análise de sua eficácia;
4. **Ação corretiva proposta**, conforme a técnica urbanística e a legislação disponível;
5. **Identificação de lacuna legal**, que exige criação, modificação ou revogação normativa.

✦ **Exemplos extraídos da matriz:**

Problema	Causa-raiz	Norma Vigente	Ação Corretiva	Lacuna Normativa
Ocupação informal em APP	Ausência de ZEIS e de Reurb	Lei nº 13.465/2017	Aplicação de Reurb-S + criação de ZEIS	Inexistência de dispositivo local específico
Comércio em área residencial	Falta de zoneamento funcional	Lei de Uso e Ocupação (1995)	Criação de zona mista com limites operacionais	Zoneamento desatualizado
Loteamento em área rural consolidada	Inexistência de zona de transição urbana	Ausência de macrozoneamento	Definição de zona de transição e ajuste do perímetro	Falta de regra para áreas de expansão informal

Essa abordagem metodológica garante aderência aos **artigos 39 e 42-A do Estatuto da Cidade**, e antecipa a elaboração da futura minuta ao definir previamente **os dispositivos, diretrizes e instrumentos normativos necessários à sua estruturação**.

5.3.3 Instrumentos jurídicos aplicados ou recomendados

O relatório promoveu a análise técnica da aplicabilidade dos principais **instrumentos de política urbana previstos no Estatuto da Cidade (art. 4º, §1º)** e demais legislações correlatas. Dentre eles, destacam-se:

- **Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (arts. 5º–8º);**

- **Outorga Onerosa de Alteração de Uso e de Direito de Construir (arts. 28–30);**
- **Transferência do Direito de Construir (art. 35);**
- **Direito de Preempção (arts. 25–27);**
- **Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS (art. 4º, V);**
- **Consórcios Públicos e PPPs Urbanas.**

Outros dispositivos jurídicos também foram considerados, como:

- **Lei nº 13.465/2017 (Reurb)** – para áreas passíveis de regularização fundiária;
- **Lei nº 12.305/2010 (PNRS)** – em áreas de descarte irregular;
- **Lei nº 12.587/2012 (Mobilidade)** – para reestruturação viária e priorização da mobilidade ativa;
- **Lei nº 9.985/2000 (SNUC)** – para proteção de áreas ambientalmente sensíveis.

5.3.4 Conexões com a minuta futura

O Relatório 3 é o documento mais próximo da formatação jurídica final da nova lei do Plano Diretor. Ele opera como uma **pré-minuta normativa operativa**, permitindo a transição direta da linguagem técnica para a estrutura legal definitiva.

1. Organização funcional do conteúdo da futura minuta: A matriz estrutura os capítulos temáticos da minuta, como: diretrizes gerais, zoneamento, instrumentos urbanísticos, política fundiária, regularização e parâmetros urbanísticos.

2. Elaboração da Tabela de Compatibilidade Normativa: Instrumento técnico que será anexado à minuta, indicando:

- Problemas territoriais diagnosticados;

- Causas estruturais e operacionais;
- Soluções legais propostas;
- Dispositivos a serem criados, adaptados ou revogados.

3. Rastreabilidade e defensabilidade jurídica do conteúdo: A estrutura matricial **permite rastrear o fundamento técnico e jurídico de cada proposição normativa**, o que fortalece a **segurança jurídica da minuta perante órgãos de controle externo**, como o Ministério Público, os Tribunais de Contas e o Poder Judiciário.

4. Convergência doutrinária: Em consonância com autores como José Afonso da Silva, Edésio Fernandes e Nabil Bonduki, o Plano Diretor eficaz é aquele que **traduz a realidade empírica em comandos jurídicos aplicáveis**, articulando a técnica urbanística à normatividade municipal. A matriz prognóstica concretiza essa orientação doutrinária.

5.3.5 Considerações conclusivas

O Relatório 3 consolida-se como o **núcleo funcional e jurídico do processo de revisão**, por meio de uma matriz lógica, técnica e legal que serve como **esqueleto da futura minuta da Lei do Plano Diretor**.

Sua construção assegura:

- Coerência entre diagnóstico, norma e ação;
- Conformidade com os princípios constitucionais (arts. 182 e 183 da CF/88);
- Aplicação dos instrumentos urbanísticos previstos em lei;
- Viabilidade de execução e monitoramento futuro.

Trata-se de um documento **juridicamente robusto, tecnicamente refinado e metodologicamente rastreável**, que materializa a transição entre o território diagnosticado e a cidade projetada sob os fundamentos da legalidade urbanística, da justiça territorial e da gestão democrática.

5.4 NOTAS TÉCNICAS DO RELATÓRIO 4

5.4 Análise do Relatório 4 – Prognóstico Estratégico e Diretrizes Operacionais – Volume 2 (30/04/2025)

5.4.1 Síntese técnica do conteúdo

O Relatório 4 representa a etapa final da trilha prognóstica da revisão do Plano Diretor Municipal de Juína. Sua função central é **traduzir os conteúdos técnico-normativos consolidados nos Relatórios 1, 2 e 3 em diretrizes estruturantes**, organizadas por horizonte temporal, eixo temático e espacialidade do território municipal.

Este volume apresenta um conjunto integrado de **ações, metas e diretrizes operacionais**, que formam a base estratégica para a futura minuta de lei. Diferentemente do Relatório 3, de caráter matricial e jurídico-normativo, o Relatório 4 é **estratégico, programático e direcional**.

Ele cumpre, ainda, papel essencial na **preparação técnica e metodológica para a Audiência Pública de Validação e Prognóstico**, realizada em 15 de maio de 2025, conforme determina o artigo 43 do Estatuto da Cidade.

5.4.2 Preparação para a Audiência Pública de Validação e Prognóstico (15/05/2025)

A elaboração do Relatório 4 teve como uma de suas finalidades principais a **preparação institucional, técnica e comunicacional** para a realização da Audiência Pública de Validação e Prognóstico, que marca a transição entre o prognóstico técnico e a consolidação normativa.

Conforme previsto nos artigos 40, §4º, e 43 da Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), a audiência tem natureza vinculante no processo de gestão democrática da política urbana, devendo incorporar as contribuições populares ao conteúdo técnico validado.

A Audiência Pública de 15 de maio de 2025 **não se configurou como mero ato consultivo**, mas como **etapa final de pactuação normativa participativa**, conferindo **legitimidade democrática vinculante** às diretrizes estratégicas que fundamentarão a futura minuta do Plano Diretor.

O Relatório 4 foi apresentado publicamente com apoio de painéis, mapas, quadros de metas e fichas-resumo por eixo e horizonte. A população teve acesso às estratégias propostas e oportunidade de formular sugestões, ajustes e complementações, em conformidade com os princípios da participação qualificada e da escuta ativa.

5.4.3 Estruturação dos horizontes temporais (T₁ a T₄)

As diretrizes propostas foram organizadas por **horizontes temporais escalonados**, respeitando o **princípio da progressividade e da escalabilidade normativa**, segundo a capacidade institucional de execução, a urgência dos problemas e o planejamento de médio e longo prazo.

- **T₁ (2025–2028)**: Ações imediatas, como redefinição do perímetro urbano, início de programas de regularização fundiária, melhoria da mobilidade local e requalificação de equipamentos comunitários.
- **T₂ (2029–2032)**: Reestruturação da rede de centralidades, formalização de zonas mistas e de adensamento controlado, articulação entre polos de saúde e infraestrutura urbana.
- **T₃ (2033–2038)**: Consolidação de instrumentos de planejamento contínuo, integração de áreas periféricas por eixos viários articulados, regulamentação de zonas especiais ambientais e culturais.
- **T₄ (2039–2045)**: Desenvolvimento microrregional com municípios vizinhos, implantação plena de centralidades urbanas intermediárias, expansão planejada de serviços públicos e incorporação de soluções sustentáveis em escala municipal.

Cada horizonte foi alinhado aos compromissos internacionais firmados pelo Brasil, especialmente os **Objetivos de Desenvolvimento Sustentável**

(ODS 6, 11 e 13) e as diretrizes da **Nova Agenda Urbana (Habitat III)**, posicionando Juína em conformidade com metas globais de equidade territorial, resiliência urbana e inclusão social.

5.4.4 Diretrizes operacionais por eixo MM-IU

A proposta estratégica foi desdobrada por eixo temático da metodologia MM-IU, resultando em **diretrizes operacionais aplicáveis**:

- **Gerenciamento Urbano:** Criação de unidades de planejamento territorial; reformulação do código urbanístico; fortalecimento da fiscalização com base territorial.
- **Meio Ambiente:** Instituição de zonas de amortecimento; proteção das margens do Rio Arinos; criação de corredores ecológicos; aplicação da PNRS (Lei nº 12.305/2010).
- **Mobilidade e Acessibilidade:** Reestruturação da malha viária; implantação de redes cicloviárias e rotas acessíveis; cumprimento das normas da Lei nº 10.098/2000.
- **Habitação e Reurb:** Definição de perímetros de ZEIS; priorização de regularizações com base na Lei nº 13.465/2017; institucionalização da assistência técnica pública gratuita (Lei nº 11.888/2008).
- **Economia e Inovação:** Promoção de eixos econômicos setoriais; integração ao eixo regional de saúde pública (Hospital Regional); estímulo a iniciativas de base tecnológica e sustentável.

5.4.5 Instrumentalização normativa e conexão com a minuta futura

O Relatório 4 fornece as diretrizes e fundamentos operacionais para os seguintes capítulos e anexos da futura minuta da Lei do Plano Diretor:

- Capítulo de Diretrizes Gerais do Desenvolvimento Urbano e Territorial;
- Capítulo de Ações Escalonadas por Eixo e Horizonte Temporal;

- Quadro de Metas e Indicadores de Execução;
- Anexo Cartográfico de Zoneamento Estratégico e Centralidades.

Além disso, as diretrizes apresentadas no relatório orientam a **criação de dispositivos de avaliação periódica**, conforme o artigo 40, §3º do Estatuto da Cidade, permitindo que o Plano Diretor seja submetido a revisões decenais com base em indicadores técnicos e metas previamente pactuadas.

5.4.6 Considerações conclusivas

O Relatório 4 consolida-se como **marco estratégico-normativo** da revisão do Plano Diretor Municipal de Juína, ao organizar o conteúdo técnico em forma de diretrizes estruturadas, progressivas e participativas. Sua função é dupla:

1. Traduzir os achados técnicos e jurídicos anteriores em **ações concretas territorializadas** e mensuráveis;
2. **Pactuar socialmente** as diretrizes estratégicas, legitimando sua incorporação à futura legislação.

Trata-se, assim, de uma peça de transição entre o conteúdo técnico e a norma legal, dotada de **função estruturante, capacidade programática e aderência institucional**, condição essencial para garantir que a futura minuta do Plano Diretor seja exequível, legítima, moderna e orientada por evidências e compromissos legais multilaterais.

6. RELATO DA MESA TÉCNICA

6. Relato Técnico da Reunião – Mesa Técnica – 15 de Maio de 2025 (Período Matutino)

6.1 Finalidade e Contextualização Institucional

Em 15 de maio de 2025, no período da manhã, realizou-se nas dependências da Prefeitura Municipal de Juína a Reunião Técnica Intersetorial de Consolidação Prognóstica, conforme previsto no cronograma metodológico da revisão do Plano Diretor Municipal. Esta reunião, formalizada como instância técnica de pré-consenso decisório no âmbito do Poder Executivo, teve por finalidade:

- Consolidar e revisar os conteúdos estratégicos e normativos dos Relatórios 3 e 4;
- Antecipar os eixos sensíveis a serem validados publicamente na Audiência Pública de Prognóstico (realizada na mesma data, às 19h);
- Estabelecer os últimos ajustes técnicos consensuados entre os setores da Administração Pública Municipal;
- Validar institucionalmente a proposta técnica, com a presença da Comissão de Acompanhamento e do Procurador-Geral do Município, Dr. Juliano, garantindo aderência legal e rastreabilidade normativa das decisões.

A reunião foi conduzida com base nos princípios constitucionais da administração pública (CF/88, art. 37), especialmente legalidade, planejamento, eficiência e publicidade, além de observar a diretriz do art. 4º, inciso III, do Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), que reforça a articulação intersetorial como fundamento da gestão democrática da política urbana.

6.2 Participantes e Representações Institucionais

Estiveram presentes representantes dos seguintes órgãos e entidades:

- Procuradoria-Geral do Município Dr. Juliano Cruz da Silva, Procurador-Geral);
- Coordenação Técnica da Consultoria Especializada;
- Comissão Municipal de Acompanhamento da Revisão do Plano Diretor.

A presença da Comissão de Acompanhamento garantiu conformidade institucional com os marcos de controle social previstos no artigo 43 do Estatuto da Cidade, reforçando a legitimidade democrática e a vinculação técnica das decisões.

6.3 Temas Técnicos Abordados

Embora a equipe técnica tenha estruturado previamente uma apresentação dos trabalhos, o encontro tomou um direcionamento estratégico mais dialógico e responsivo, conduzido pela atuação do urbanista Allan Augusto Rocha, que priorizou o esclarecimento de temas jurídicos e normativos solicitados pelo Procurador-Geral. Entre os principais assuntos abordados, destacam-se:

1. Plano Diretor e Leis Complementares Urbanísticas:

- Reforço da importância de uma arquitetura normativa harmônica entre o Plano Diretor e os instrumentos legais setoriais, como os Códigos de Obras, Uso e Ocupação do Solo, Parcelamento do Solo Urbano e Código Ambiental.
- Necessidade de revisão integrada e coordenada dessas legislações, visando a unidade normativa da política urbana municipal.

2. Lei de Hierarquização Viária:

- Destaque para a importância de instituir legislação específica de hierarquização viária como instrumento essencial à estruturação do sistema de mobilidade, da regulação de usos e à definição da infraestrutura urbana compatível com a dinâmica territorial.

3. Macrozoneamento e Zoneamento Específico:

- Discussão sobre a possibilidade de desdobramento normativo do Macrozoneamento em lei própria, garantindo maior detalhamento técnico e flexibilidade na gestão de zonas estratégicas, como as zonas de transição rural-urbana e áreas industriais.

4. Instrumentos Urbanísticos Estruturantes:

- Debate sobre o papel das outorgas onerosas (de alteração de uso e de potencial construtivo) como ferramentas indutoras de desenvolvimento urbano equilibrado e geração de contrapartidas para o município.
- Relevância da delimitação de zonas industriais e a previsão normativa de ZEIS (Zonas Especiais de Interesse Social).

5. Governança Urbana e Decisões do Executivo:

- Reflexões sobre a necessidade de institucionalização de um núcleo técnico de desenvolvimento urbano no organograma municipal.
- Considerações sobre a necessidade de compatibilizar as decisões técnicas e jurídicas com as diretrizes políticas estabelecidas pela Chefia do Executivo.

6.4 Deliberações e Registros Formais

Foram pactuados os seguintes encaminhamentos:

- Validação da Matriz Escalonada de Ações como dispositivo de planejamento e cronograma;
- Inclusão da necessidade de revisão integrada das Leis Complementares Urbanísticas;
- Consolidação das propostas de zoneamento funcional ajustadas à capacidade de serviços públicos e à vocação territorial;

- Validação do formato e dos conteúdos da apresentação pública com linguagem acessível e temática;
- Registro formal dos consensos em ata técnica assinada pelos setores presentes e pela Comissão de Acompanhamento.

Esse registro integra o acervo técnico-documental rastreável da revisão, conferindo publicidade, legitimidade e segurança jurídica às deliberações administrativas.

6.5 Considerações Conclusivas

A Reunião Técnica Intersetorial realizada em 15 de maio de 2025 consolidou-se como instância preparatória com efeito deliberativo interno, fundamental para o aprimoramento técnico e legal da proposta final do Plano Diretor.

A partir do diálogo aprofundado entre o urbanismo e a procuradoria jurídica, a reunião fortaleceu:

- A base normativa e institucional para a nova legislação urbanística;
- A articulação entre planejamento urbano e governança administrativa;
- A necessidade de estruturação de um núcleo permanente de desenvolvimento urbano, com capacidade técnica e legal para a implementação, monitoramento e revisão periódica do Plano Diretor.

Trata-se de marco técnico e institucional relevante, cujos efeitos transcendem o momento da revisão e projetam-se sobre a futura gestão da política urbana municipal de Juína.

7. AUDIÊNCIA PÚBLICA DE VALIDAÇÃO E PROGNÓSTICO

7. Relato da Audiência Pública de Validação e Prognóstico – 15 de Maio de 2025

7.1 Natureza institucional, previsão legal e finalidade estratégica

A Audiência Pública de Validação e Prognóstico do Plano Diretor Municipal de Juína, realizada em 15 de maio de 2025, às 19h, nas dependências do Auditório da Ascom-CDL, constitui-se como ato jurídico-administrativo de natureza participativa, vinculante e pública, conforme preceituam os artigos 40, §4º, e 43 da Lei Federal nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade.

A audiência integra o conjunto de procedimentos que compõem a revisão do Plano Diretor Municipal, conferindo eficácia social, transparência decisória e legitimidade normativa ao conteúdo prognóstico previamente consolidado, funcionando como instância pública de escuta, exposição e validação coletiva dos dados, cenários e diretrizes urbanísticas a serem incorporados à futura minuta de lei.

7.2 Abertura técnica: exibição da metodologia MM-IU e fundamentos do diagnóstico

Antes das formalidades protocolares e da leitura da validação dos problemas urbanos, a audiência teve início com a **apresentação técnico-pedagógica projetada**, conduzida pelo urbanista responsável Allan Augusto Rocha, que explanou os fundamentos metodológicos da revisão em curso.

Foram exibidos, conforme os slides anexos:

- Os pressupostos do diagnóstico territorial: análise integrada de aspectos sociais, econômicos, ambientais, legais e institucionais;
- A estrutura da metodologia MM-IU – Monitoramento Macrorregional de Inteligência Urbana, organizada em oito eixos administrativos transversais (Gerenciamento Urbano, Meio Ambiente, Economia, Inovação, Fiscalização, Saúde, Educação e Segurança);

- A aplicação do **Diagrama de Ishikawa** como ferramenta de análise causal dos 69 problemas urbanos priorizados, vinculando cada ocorrência à sua causa-raiz, base normativa aplicável e possíveis ações corretivas;
- A distinção entre os instrumentos de diagnóstico e os instrumentos de prognóstico, explicando a lógica dos horizontes temporais escalonados (T_1 a T_4) para a implementação de diretrizes;
- O objetivo institucional da audiência: apresentar os achados técnicos, ouvir a comunidade e validar publicamente os fundamentos que embasarão a minuta da nova legislação urbanística de Juína.

7.3 Composição institucional e abertura cerimonial

A audiência contou com a presença de autoridades municipais, técnicos, representantes da sociedade civil e da população em geral. Compuseram a mesa:

- **Sr. Robson Amorim Machado**, Secretário Municipal de Planejamento e Gestão Urbana;
- **Sr. Geremias da Silva Lima**, Vice-Prefeito do Município de Juína;
- **Sra. Alessandra Maldonado**, Representante da Câmara Municipal;
- **Sr. Dannilo Preti Vieira**, Representante do Ministério Público, cuja presença foi registrada pela cerimonialista;
- **Sr. Jônatas Plínio**, Secretário da Sinfra Juína, cuja presença foi registrada pela cerimonialista;
- **Sr. Leandro Zulpo**, Sargento, cuja presença foi registrada pela cerimonialista;

Todos que compuseram a mesa fizeram uso da palavra, reafirmando o compromisso do Executivo Municipal com a consolidação de uma política urbana moderna, democrática, tecnicamente fundamentada e socialmente legitimada, alinhada aos marcos normativos federais, à Constituição da República.

7.4 Leitura pública dos 69 problemas urbanos consolidados

Após as falas iniciais, foi realizada, pelo cerimonialista, a **leitura integral do documento de validação**, contendo a sistematização dos **69 problemas urbanos** identificados na etapa diagnóstica.

O texto lido reforça:

“Esta audiência representa uma etapa fundamental de validação coletiva dos 69 problemas urbanos priorizados por meio de ampla escuta social, visitas de campo, reuniões técnicas e manifestações formais da comunidade, consolidadas em dezembro de 2024. [...] A sistematização dos dados foi realizada pela equipe técnica da Pluraud Consultoria, com base na metodologia MM-IU.”

Cada problema foi lido com:

- Sua **descrição sintética**;
- Os **eixos administrativos correspondentes**;
- As **normas jurídicas aplicáveis**, destacando-se:
 - o **Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001)**,
 - a **Lei de Mobilidade Urbana (Lei nº 12.587/2012)**,
 - o **Código Florestal (Lei nº 12.651/2012)**,
 - a **Lei de Regularização Fundiária (Lei nº 13.465/2017)**,
 - a **Lei do Saneamento Básico (Lei nº 11.445/2007)**, entre outras.

A leitura foi acompanhada por **slides temáticos projetados**, permitindo que a população compreendesse, visualmente, a estruturação lógica e causal dos problemas apresentados.

7.5 Participação popular e garantias de escuta continuada

Após a leitura pública, a palavra foi aberta à população. Ainda que **nenhum novo problema tenha sido formalmente apresentado**, o urbanista Allan Rocha reiterou que o processo de escuta permanece aberto, mediante:

- Realização de **mesas técnicas individualizadas**;
- Atendimento por agendamento junto à Comissão Técnica Municipal;
- Recebimento de contribuições por canais institucionais e redes da Prefeitura.

A fala reforçou que o Plano Diretor em revisão **não se encerra no prognóstico**, mas se desdobra em múltiplas camadas de participação, técnica e normativa, até a elaboração final da minuta.

7.6 Encerramento e compromissos firmados

O Secretário Robson Machado proferiu as considerações finais, enfatizando que o Plano Diretor é apenas o primeiro passo de uma reforma urbana normativa maior, que incluirá a revisão das Leis Complementares correlatas, como o Código de Obras, a Lei de Uso e Ocupação do Solo e a Lei de Parcelamento do Solo Urbano.

Encerrou destacando em síntese:

“O que está em curso é a reconstrução das bases jurídicas da política urbana de Juína para os próximos dez anos. Com base técnica, compromisso institucional e validação popular.”

O urbanista Allan Rocha finalizou a audiência agradecendo a participação de todos e reiterando que a audiência está registrada e publicada nas redes sociais da Prefeitura e da Pluraud Consultoria, e que sua gravação será incorporada aos arquivos oficiais da revisão do Plano Diretor, como documento público de controle, registro e consulta futura.

7.7 Considerações conclusivas

A Audiência Pública de Validação e Prognóstico consolida-se como marco técnico-legislativo da revisão do Plano Diretor Municipal de Juína, dotado de:

- **Segurança jurídica**, por cumprir os requisitos da legislação federal;
- **Rigor técnico**, pela estruturação metodológica empregada (MM-IU + Ishikawa + Eixos);
- **Legitimidade democrática**, pela ampla adesão popular e validação participativa dos conteúdos apresentados.

Este ato encerra a fase prognóstica e autoriza o início da formatação jurídica da minuta da nova Lei do Plano Diretor, a ser construída com base nas diretrizes validadas nesta audiência, nas metas projetadas por horizonte e nos instrumentos urbanísticos apontados como aplicáveis e necessários à ordenação futura do território.

8. PROJEÇÃO DOS PRÓXIMOS PASSOS

8. Projeção dos Próximos Passos e Consolidação da Estratégia Normativa de Implementação

8.1 Encaminhamentos administrativos e normativos já realizados

Com o encerramento da etapa de prognóstico e a realização da audiência pública de validação, a consultoria responsável procedeu ao envio formal de ofícios técnicos à Administração Municipal, os quais integram o dossiê preparatório da fase normativa. Dentre eles, destacam-se:

- Documento contendo a **relação de instrumentos urbanísticos previstos no Estatuto da Cidade**, com análise do status de regulamentação local e recomendação de harmonização normativa;
- Documento técnico com a **descrição de ferramentas complementares à política urbana**, como Carta Geotécnica, TCCA, ZEE, TACs, entre outras;
- Documento listando os **códigos, leis complementares e planos setoriais** cuja atualização, elaboração ou articulação normativa será indispensável para a execução eficaz do novo Plano;
- Documento estratégico com a **estrutura preliminar da política urbana integrada**, propondo mecanismos de implementação, governança, controle social e gestão progressiva.

Esses materiais preparam o Município para instituir, nos termos do art. 182 da Constituição e do Estatuto da Cidade, um **Sistema Normativo Urbanístico Municipal** robusto, estruturado por normas gerais, leis complementares específicas, planos setoriais vinculados e instrumentos executivos.

8.2 Deliberação do Executivo: Lei Autônoma de Perímetro e Macrozoneamento

Em consonância com os princípios constitucionais da função social da propriedade e da autonomia normativa do ente municipal (CF/88, art. 30, I), o Chefe do Executivo deliberou pela **elaboração e tramitação autônoma de uma Lei Específica de Definição de Perímetro Urbano e Macrozoneamento**, desvinculada da minuta principal do Plano Diretor.

A proposta está sendo construída com base na metodologia técnica aprovada, com as seguintes diretrizes:

- Definição vetorial do **perímetro de estudo (P₁)** e projeção de expansão ordenada (**P₂**), respeitando a margem máxima de **30%**, com base em critérios técnicos;
- Exclusão de áreas ambientalmente frágeis, de ocupação precária ou de parcelamento informal;
- **Tratamento normativo específico para áreas de chácaras localizadas junto ao perímetro**, por meio da criação de zona de transição urbano-rural, com parâmetros próprios de uso e ocupação, evitando desdobramentos irregulares e promovendo adensamento funcional controlado.

A lei proposta atuará como **instrumento articulador do macrozoneamento estrutural** do município, com impactos diretos sobre a malha viária futura, os eixos de centralidade, a política habitacional e a expansão dos equipamentos urbanos e ambientais.

8.3 Mesas técnicas: instâncias de pactuação normativa vinculante

A Administração Municipal, em conjunto com a Comissão de Acompanhamento e a consultoria, organiza a realização de **novas mesas técnicas setoriais**, voltadas à finalização do conteúdo jurídico da minuta e dos projetos de leis complementares.

Essas mesas serão tratadas como **instâncias formais de pactuação intersetorial vinculante**, e não meramente consultivas, conforme o princípio da gestão democrática estabelecido no art. 43 do Estatuto da Cidade.

Os temas prioritários incluem:

- Delimitação final das zonas urbanas funcionais e das centralidades estratégicas;
- Articulação normativa entre o Plano Diretor e os Códigos de Obras, Meio Ambiente, Uso e Ocupação do Solo e Parcelamento;
- Aplicação integrada dos instrumentos urbanísticos: ZEIS, EIV, EIA-RIMA, Outorga Onerosa, TDC, Reurb, entre outros;
- Projeção das **grandes obras estruturantes**, com destaque para:
 - A implantação do **Hospital Regional de Juína**, que induzirá nova centralidade urbana e exigirá redesenho logístico e normativo da área de influência;
 - A consolidação de **centralidades periféricas funcionais**, articuladas por corredores de transporte e infraestrutura;
 - A preocupação técnica com o **tratamento normativo das áreas de chácaras periurbanas**, hoje situadas em zonas sem critérios urbanísticos definidos.

8.4 Estrutura do sistema normativo urbanístico municipal

A futura minuta da Lei do Plano Diretor comporá o núcleo de um **Sistema Normativo Urbanístico Municipal**, com a seguinte arquitetura legal e técnica:

- Disposições estruturantes sobre ordenamento territorial, funções sociais, instrumentos urbanísticos e gestão democrática;
- Capítulos sobre zonas urbanas, rurais e de transição, com parâmetros de uso e ocupação diferenciados;
- Seção específica sobre **instrumentos do Estatuto da Cidade (arts. 4º a 42)**;

- Previsão expressa de **revisão decenal obrigatória (art. 40, §3º do Estatuto da Cidade)** e **avaliação periódica quadrienal**, com base em indicadores de eficácia e metas pactuadas;
- Vinculação com os planos setoriais obrigatórios (Mobilidade Urbana, Saneamento, Habitação, Meio Ambiente), e com leis complementares, cuja tramitação será concomitante ou posterior;
- Criação de **mecanismos de monitoramento e controle social**, como o Conselho da Cidade, com prerrogativas deliberativas e função consultiva permanente.

8.5 Etapas subsequentes previstas (sem cronograma fechado)

Embora as datas exatas estejam pendentes de definição executiva, a sequência lógica dos próximos atos é a seguinte:

1. Realização das mesas técnicas temáticas;
2. Redação preliminar da minuta da Lei do Plano Diretor;
3. Consulta pública e recepção de manifestações formais;
4. Redação e revisão dos projetos de leis complementares (Código de Obras, Uso do Solo, Parcelamento, Ambiental, etc.);
5. Encaminhamento legislativo da minuta e seus anexos;
6. Realização da audiência pública legislativa e tramitação final;
7. Publicação da nova legislação urbanística do município;
8. Implantação da fase inicial do **Plano de Ação Escalonado** e do sistema de avaliação periódica.

8.6 Considerações finais

A fase atual demarca a transição entre a etapa analítica e a construção jurídica efetiva do novo modelo urbanístico de Juína. O conteúdo validado, os

instrumentos delineados e as decisões executivas já tomadas demonstram que o Município está apto a instituir **um sistema normativo coerente, executável e juridicamente rastreável**, capaz de orientar o desenvolvimento urbano pelos próximos dez anos.

A elaboração legislativa que se inicia será guiada por três pilares constitucionais e metodológicos:

- **A função social da cidade e da propriedade** (CF/88, art. 182);
- **A racionalidade normativa e planejamento intersetorial;**
- **A gestão democrática como fundamento e compromisso permanente.**

9. PROGNÓSTICO GERAL

9. Prognóstico Geral: Arquitetura Normativa da Cidade Planejada

9.1 O prognóstico como operação projetivo-normativa do território

Na seara do planejamento urbano normativo, o prognóstico não representa mera previsão probabilística ou inferência especulativa. Trata-se, antes, de um **ato jurídico-tecnológico de alta complexidade**, em que a cidade futura é construída por meio da razão técnica, da pactuação democrática e da engenharia legal do território. É o momento da **lex urbana em pré-formação**, onde a territorialidade projetada encontra sua estruturação na lógica dos dispositivos legais, dos indicadores operacionais e das diretrizes programadas.

Portanto, o prognóstico é um **instrumento normativo teleológico**, voltado à realização da função social da cidade, da equidade territorial, da justiça intertemporal e da sustentabilidade integral. Ele organiza o presente para construir o futuro – sempre dentro dos marcos constitucionais e sob os fundamentos da política urbana federativa.

9.2 Fundamentos metodológicos e epistemológicos

A estruturação deste prognóstico urbano baseou-se em dois eixos analítico-conceituais centrais:

- A **Metodologia MM-IU – Monitoramento Macrorregional de Inteligência Urbana**, que articula os dados em oito eixos administrativos (Economia, Educação, Fiscalização, Gerenciamento Urbano, Inovação, Meio Ambiente, Saúde e Segurança), operando como sistema matricial de leitura do território;
- O **Diagrama de Ishikawa**, utilizado como ferramenta de decomposição causal dos 69 problemas urbanos priorizados, os quais foram analisados com base em suas causas-raiz, implicações normativas e interfaces operacionais.

Esse aparato técnico foi complementado por **etapas sequenciais de escuta qualificada**, mesas técnicas, oficinas públicas e validação coletiva,

resultando em uma **estrutura escalonada de diretrizes técnico-normativas intertemporais**, a ser detalhada a seguir.

9.3 Integração entre problemas, diretrizes e normatização

O prognóstico, ao traduzir os problemas urbanos em **propostas jurídicas e operacionais**, inaugura um novo paradigma de planejamento normativo. Cada uma das 69 ocorrências sistematizadas foi reinterpretada sob o prisma da **capacidade institucional de intervenção**, gerando uma cadeia de diretrizes fundamentadas, juridicamente ancoradas e organizadas por grau de maturidade institucional.

Essa estrutura é, por essência, **escalonada e vinculativa**, e será implementada por meio de **quatro horizontes temporais normativos (T₁ a T₄)**, apresentados a seguir.

9.4 Horizonte normativo escalonado como cláusula de vinculação institucional

O escalonamento temporal descrito neste relatório assume natureza **jurídico-estratégica**: os horizontes temporais não representam apenas fases cronológicas, mas **etapas vinculantes de ativação progressiva da política urbana**. Cada horizonte constitui um módulo tático-normativo de ação pública, com metas mensuráveis, dispositivos específicos e instituições operadoras.

Horizontes Temporais – Versão Técnica Detalhada

T₁ – Imediato

- *Finalidade Estrutural*: Estabelecer os fundamentos normativos e administrativos para viabilizar a transição entre o diagnóstico empírico e a legislação urbana de primeira geração.
- *Principais Ações Previstas*: Redefinição legal do perímetro urbano; institucionalização de zonas de transição; revisão de parâmetros urbanísticos

obsoletos; início das mesas técnicas e estruturação da minuta da Lei do Plano Diretor.

- *Instrumentos Urbanísticos Envolvidos:* Plano Diretor, REURB, Código de Posturas, Parâmetros Urbanísticos, Lei de Perímetro e Macrozoneamento.
- *Órgãos e Instâncias Técnicas Vinculadas:* Procuradoria-Geral, Secretaria de Planejamento, Comissão Técnica Municipal, Gabinete do Executivo.

T₂ – Médio Prazo

- *Finalidade Estrutural:* Implementar os mecanismos urbanísticos estruturantes, promovendo a funcionalização das centralidades e a ativação normativa dos instrumentos de regulação territorial.
- *Principais Ações Previstas:* Criação e aplicação das ZEIS; regulamentação dos instrumentos de indução e controle (Outorga Onerosa, TDC, EIV); tramitação das Leis Complementares; implantação do macrozoneamento funcional.
- *Instrumentos Urbanísticos Envolvidos:* ZEIS, Código de Obras, Código de Parcelamento, Plano de Mobilidade, Outorga Onerosa, Transferência do Direito de Construir, EIV.
- *Órgãos e Instâncias Técnicas Vinculadas:* Câmara Legislativa, Conselhos Setoriais, Secretaria de Habitação, Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano.

T₃ – Longo Prazo

- *Finalidade Estrutural:* Consolidar a maturidade operacional do sistema urbano, por meio da integração regional, da densificação programada e da indução de redes logísticas e ambientais.
- *Principais Ações Previstas:* Urbanização de zonas logísticas e industriais; reorganização das periferias via centralidades secundárias; articulação interfederativa com municípios vizinhos; implantação plena das operações consorciadas.

- *Instrumentos Urbanísticos Envolvidos:* Operações Urbanas Consorciadas, Contribuição de Melhoria, Plano Regional Integrado, Diretrizes de Logística Territorial.
- *Órgãos e Instâncias Técnicas Vinculadas:* Núcleo de Integração Territorial, Infraestrutura Regional, Desenvolvimento Econômico, Núcleo de Urbanização Avançada.

T₄ – Horizonte Estendido

- *Finalidade Estrutural:* Rever, aprimorar e atualizar os instrumentos normativos, planos setoriais e bases geoespaciais com vistas ao redesenho institucional da política urbana e sua compatibilização com agendas climáticas e federativas.
- *Principais Ações Previstas:* Avaliação quadrienal da política urbana; revisão decenal do Plano Diretor; reformulação dos planos setoriais; atualização da base cartográfica; adequação normativa à Nova Agenda Urbana e ODS.
- *Instrumentos Urbanísticos Envolvidos:* Plano de Monitoramento, Indicadores Urbanos Estratégicos, Revisão Normativa Setorial, Banco de Dados Georreferenciado Municipal.
- *Órgãos e Instâncias Técnicas Vinculadas:* Comitê de Monitoramento da Política Urbana, Conselho da Cidade, Núcleo de Avaliação Técnica e Jurídica Permanente.

9.5 Territorialidade projetada: estrutura funcional, centralidades e zonas reguladas

A cidade futura, como delineada por este relatório, será estruturada com base em:

- **Redefinição normativa do Perímetro Urbano** com inserção de zonas de transição urbano-rural e regulamentação das áreas de chácaras;
- **Macrozoneamento funcional**, estabelecido por lei específica e articulado com os planos setoriais;

- **Centralidades funcionais periféricas**, ativadas a partir de polos de saúde, educação e mobilidade, com destaque para a área de influência do Hospital Regional de Juína;
- **Zonas Especiais** (ZEIS, ZPA, ZIA, ZOC), reguladas por critérios técnicos de uso, adensamento, função ambiental e acessibilidade.

9.6 Sistema normativo e governança urbana futura

Será institucionalizado o Sistema Normativo Urbanístico Municipal, com os seguintes componentes:

- Lei do Plano Diretor (estrutura-matriz);
- Leis Complementares (Código de Obras, Parcelamento, Ambiental, etc.);
- Planos Setoriais Integrados (Mobilidade, Saneamento, Habitação, Resíduos);
- Instrumentos do Estatuto da Cidade e correlatos (EIV, ZEIS, TDC, OUC, REURB, Outorga Onerosa);
- Governança compartilhada e permanente: Conselho da Cidade, Comitê de Monitoramento, com metas de avaliação periódica e mecanismos de responsabilização.

9.7 Inserção estratégica em agendas globais e políticas federativas

O modelo de cidade aqui proposto está harmonizado com:

- A **Nova Agenda Urbana** (Habitat III, Quito 2016);
- Os **ODS da Agenda 2030**, com destaque para os ODS 11, 13, 6 e 16;
- O princípio da **cooperação interfederativa**, como exigência do federalismo cooperativo previsto na Constituição da República.

9.8 Considerações finais: normatividade, pactuação e futuro urbano programado

Este prognóstico não apenas descreve um cenário possível: ele formaliza juridicamente a cidade que Juína projeta para os próximos dez anos, convertendo seu território em uma base programável, fiscalizável e executável. Seu conteúdo encontra ancoragem na Constituição, nas leis federais e nos pactos locais de escuta pública, tornando-se um documento de ativação normativa da política urbana estruturante.

Juína, com isso, não planeja apenas um futuro urbano – ela institui uma nova ordem territorial fundamentada em racionalidade técnica, integridade normativa e participação democrática, reconhecendo o território como bem jurídico, político e estratégico de primeira ordem.

10. ENTREGA DE ETAPA

10. Entrega de Etapa

Em conformidade com as determinações do **Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001)**, da **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**, bem como dos dispositivos previstos no Termo de Referência da Revisão do Plano Diretor Municipal de Juína, o presente **Relatório Técnico de Prognóstico – Volume V (Volume III)** é aqui formalmente entregue como instrumento técnico-conceitual que encerra a etapa prognóstica da revisão do ordenamento urbanístico municipal.

Este volume sintetiza, articula e projeta os conteúdos já consolidados nos Relatórios I a IV, transpondo os diagnósticos empíricos, as análises causais e os fundamentos legais em uma **arquitetura projetiva e normativa da cidade futura**, de acordo com os compromissos pactuados entre o Poder Público, a sociedade civil, os conselhos municipais e a consultoria técnica especializada.

A entrega desta etapa marca o fim de um ciclo técnico-diagnóstico e o início da fase de estruturação normativa, que compreende a redação da minuta da nova Lei do Plano Diretor, sua articulação com as Leis Complementares correlatas e a definição dos dispositivos de implementação, avaliação e controle.

Equipe Técnica Responsável pela Elaboração

A presente etapa foi elaborada por equipe interdisciplinar especializada, composta por profissionais das áreas de urbanismo, planejamento territorial, engenharia florestal, desenvolvimento de sistemas e gestão de dados urbanos, conforme abaixo especificado:

Coordenação Geral e Redação Técnica

Allan Augusto Rocha

Coordenador Urbanístico-Geral da Revisão

Responsável pela coordenação integral do processo de revisão do Plano Diretor Municipal, com ênfase na condução metodológica, elaboração da redação técnica e sistematização normativa. Atua na aplicação da metodologia

MM-IU (Monitoramento Macrorregional – Inteligência Urbana), articulando as diretrizes urbanísticas, os marcos legais e os instrumentos de planejamento territorial à luz da governança democrática e da racionalidade normativa.

Alexandre Bevilaqua

Urbanista

Coautor técnico responsável pela elaboração dos diagnósticos e prognósticos setoriais, com destacada contribuição nos estudos de hierarquização viária, mobilidade urbana e estruturação funcional do território. Atua no apoio cartográfico e na compatibilização legal das propostas, assegurando coerência normativa e espacial às diretrizes do planejamento urbano

Apoio Técnico-Especializado

Matheus Grabde

Engenheiro Florestal

Responsável pela leitura ambiental, critérios de macrozoneamento, fragilidades territoriais e parâmetros de expansão controlada

Matheus Henrique Santos

Desenvolvedor Plataforma MM-IU

Responsável pelo desenvolvimento estrutural do Sistema MM-IU (Monitoramento Macrorregional – Inteligência Urbana), atua no suporte logístico e na operacionalização técnica da plataforma digital

Fernando Martins Leão

Biólogo

Colaborador técnico responsável pelas contribuições especializadas no eixo de Meio Ambiente, com atuação voltada à avaliação ambiental estratégica

Colaboradores

Deivis Maggi

Presidente Executivo da Pluraud Consultoria

Atuação destacada nas tratativas de alto nível, articulações logísticas e condução dos processos de fechamento institucional, exercendo liderança estratégica sobre as operações da consultoria.

Lauro Boa Sorte Carneiro

Urbanista – Colaborador Técnico

Apoio nas leituras setoriais, sugestões de instrumentos urbanísticos e revisão técnica parcial

Carla Cristina Freitas Silva

Advogada

Colaboradora responsável pela revisão jurídica e aprimoramento da redação final dos documentos normativos, com contribuição especializada na

conformidade legal, consistência terminológica e alinhamento da linguagem técnico-legislativa à legislação vigente.

Declaração Final

A equipe signatária reconhece que o presente volume consolida, com rigor técnico e respaldo legal, o prognóstico urbano da cidade de Juína, o qual está tecnicamente habilitado a fundamentar juridicamente a minuta do novo Plano Diretor, bem como as Leis Complementares e dispositivos de política urbana previstos para tramitação no Legislativo Municipal.

Declara-se, ainda, que todos os documentos, mapas, registros e relatórios utilizados como fonte para esta etapa encontram-se devidamente arquivados e à disposição do Poder Executivo e da Comissão de Acompanhamento, assegurando transparência, rastreabilidade documental e controle social permanente.

Juína 27 de maio De 2025

Allan Augusto Rocha

Pluraud Consultoria Urbanística

11. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ALLAN, Allan Augusto Rocha. *Relatórios Técnicos da Revisão do Plano Diretor Municipal de Juína-MT: Diagnóstico, Prognóstico e Consolidação Técnica*. Juína: Pluraud Consultoria, 2025. Documento interno.

BRASIL. Constituição (1988). *Constituição da República Federativa do Brasil*. Brasília, DF: Senado Federal, 1988. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm.

BRASIL. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. *Estatuto da Cidade: regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana*. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, 11 jul. 2001. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm.

BRASIL. Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017. *Dispõe sobre a regularização fundiária urbana e rural (REURB)*. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, 12 jul. 2017. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/L13465.htm.

BRASIL. Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021. *Lei de Licitações e Contratos Administrativos*. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, 1º abr. 2021. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2021/lei/L14133.htm.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). *Base Cartográfica Contínua do Brasil ao Milionésimo – BCM*. Rio de Janeiro: IBGE, 2021. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/geociencias/downloads-geociencias.html>.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). *Cidades e Estados: Juína - MT*. Rio de Janeiro: IBGE, 2025. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br>.

MMIU – Monitoramento Macrorregional Inteligência Urbana. *Sistema MM-IU: Integração de dados urbanos e governança territorial baseada em painéis, inteligência artificial*. Disponível em: <https://www.mmiu.site>.

ONU-HABITAT. *Nova Agenda Urbana*. Quito: Conferência das Nações Unidas sobre Habitação e Desenvolvimento Urbano Sustentável (Habitat III), 2016. Disponível em: <https://habitat3.org/the-new-urban-agenda/>.

ORGANIZAÇÃO DAS NAÇÕES UNIDAS (ONU). *Objetivos de Desenvolvimento Sustentável: Agenda 2030*. Nova Iorque: ONU, 2015. Disponível em: <https://brasil.un.org/pt-br/sdgs>.

PLURAUD CONSULTORIA. *Relatórios Técnicos para Revisão do Plano Diretor de Juína-MT*. Cuiabá: Pluraud, 2025. Documento interno.

ANEXOS

ANEXO 01

HORIZONTES TEMPORAIS

Horizontes Temporais – Versão Técnica Detalhada

Horizonte Temporal	Finalidade Estrutural	Principais Ações Previstas	Instrumentos Urbanísticos Envolvidos	Órgãos e Instâncias Técnicas Vinculadas
T₁ – Imediato	Estabelecer os fundamentos normativos e administrativos para viabilizar a transição entre o diagnóstico empírico e a legislação urbana de primeira geração.	Redefinição legal do perímetro urbano; institucionalização de zonas de transição; revisão de parâmetros urbanísticos obsoletos; início das mesas técnicas e estruturação da minuta da Lei do Plano Diretor.	Plano Diretor, REURB, Código de Posturas, Parâmetros Urbanísticos, Lei de Perímetro e Macrozoneamento.	Procuradoria-Geral, Secretaria de Planejamento, Comissão Técnica Municipal, Gabinete do Executivo.
T₂ – Médio Prazo	Implementar os mecanismos urbanísticos estruturantes, promovendo a funcionalização das centralidades e a ativação normativa dos instrumentos de regulação territorial.	Criação e aplicação das ZEIS; regulamentação dos instrumentos de indução e controle (Outorga Onerosa, TDC, EIV); tramitação das Leis Complementares; implantação do macrozoneamento funcional.	ZEIS, Código de Obras, Código de Parcelamento, Plano de Mobilidade, Outorga Onerosa, Transferência do Direito de Construir, EIV.	Câmara Legislativa, Conselhos Setoriais, Secretaria de Habitação, Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano.
T₃ – Longo Prazo	Consolidar a maturidade operacional do sistema urbano, por meio da integração regional, da densificação programada e da indução de redes logísticas e ambientais.	Urbanização de zonas logísticas e industriais; reorganização das periferias via centralidades secundárias; articulação interfederativa com municípios vizinhos; implantação plena das operações consorciadas.	Operações Urbanas Consorciadas, Contribuição de Melhoria, Plano Regional Integrado, Diretrizes de Logística Territorial.	Núcleo de Integração Territorial, Infraestrutura Regional, Desenvolvimento Econômico, Núcleo de Urbanização Avançada.
T₄ – Horizonte Estendido	Rever, aprimorar e atualizar os instrumentos normativos, planos setoriais e bases geoespaciais com vistas ao redesenho institucional da política urbana e sua compatibilização com agendas climáticas e federativas.	Avaliação quadrienal da política urbana; revisão decenal do Plano Diretor; reformulação dos planos setoriais; atualização da base cartográfica; adequação normativa à Nova Agenda Urbana e ODS.		

ANEXO 02
LISTA DE PRESENÇA

ANEXO 03
REGISTROS FOTOGRÁFICOS.



Análise territorial - Revisão do PDM - Juína MT



Análise territorial - Revisão do PDM - Juína MT



Análise territorial - Revisão do PDM - Juína MT



Análise territorial - Revisão do PDM - Juína MT



Análise territorial - Revisão do PDM - Juína MT



Análise territorial - Revisão do PDM - Juína MT



Análise territorial - Revisão do PDM - Juína MT



Análise territorial - Revisão do PDM - Juína MT



Análise territorial - Revisão do PDM - Juína MT



Análise territorial - Revisão do PDM - Juína MT



Análise territorial - Revisão do PDM - Juína MT



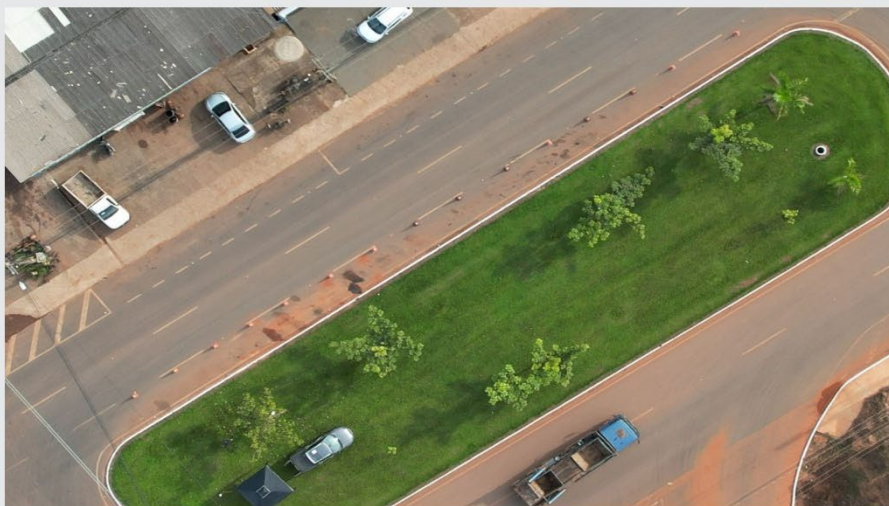
Análise territorial - Revisão do PDM - Juína MT



Análise territorial - Revisão do PDM - Juína MT



Análise territorial - Revisão do PDM - Juína MT



Análise territorial - Revisão do PDM - Juína MT



Análise territorial - Revisão do PDM - Juína MT



Análise territorial - Revisão do PDM - Juína MT



Análise territorial - Revisão do PDM - Juína MT



Análise territorial - Revisão do PDM - Juína MT



Análise territorial - Revisão do PDM - Juína MT



Análise territorial - Revisão do PDM - Juína MT



Análise territorial - Revisão do PDM - Juína MT



Análise territorial - Revisão do PDM - Juína MT



Análise territorial - Revisão do PDM - Juína MT



Análise territorial - Revisão do PDM - Juína MT



Análise territorial - Revisão do PDM - Juína MT



Análise territorial - Revisão do PDM - Juína MT



Análise territorial - Revisão do PDM - Juína MT



Audiência de Prognóstico - Revisão do PDM - Juína MT



Audiência de Prognóstico - Revisão do PDM - Juína MT



Audiência de Prognóstico - Revisão do PDM - Juína MT



Audiência de Prognóstico - Revisão do PDM - Juína MT



Audiência de Prognóstico - Revisão do PDM - Juína MT



Audiência de Prognóstico - Revisão do PDM - Juína MT

ANEXO 04

GLOSSÁRIO TÉCNICO

Glossário Técnico da Revisão do Plano Diretor de Juína

- I.** Adensamento – Concentração de construções ou população em determinada área, com o objetivo de otimizar a infraestrutura existente e reduzir a expansão horizontal.
- II.** Acessibilidade Universal – Princípio que garante a todas as pessoas, inclusive com deficiência ou mobilidade reduzida, acesso seguro, autônomo e contínuo aos espaços públicos e privados de uso coletivo.
- III.** Análise Morfogenética – Estudo da forma urbana em relação aos processos históricos, topográficos e funcionais que a originaram e transformaram.
- IV.** Área de Preservação Permanente (APP) – Espaço protegido por lei com função ambiental relevante, não sujeito à urbanização sem autorização específica.
- V.** Áreas de Expansão Urbana – Zonas previstas no Plano Diretor para absorver o crescimento da cidade de forma ordenada e com infraestrutura adequada.
- VI.** Áreas de Relevante Interesse Ambiental (ARIA) – Áreas com significativa função ecológica, cuja ocupação é condicionada ou restrita por legislação específica.
- VII.** Arquitetura normativa – Estrutura de leis e regulamentos que organizam o planejamento e a gestão urbana de forma sistemática e hierarquizada.
- VIII.** Avaliação de Impacto Territorial – Procedimento técnico que verifica os efeitos de políticas ou projetos sobre o território municipal.
- IX.** Banco de Dados Georreferenciado – Conjunto de informações digitais com localização geográfica precisa, usado para planejamento territorial e gestão urbana.
- X.** Centralidades urbanas – Locais do território com concentração de serviços, comércios e funções públicas, articulados como núcleos estruturantes da cidade.
- XI.** Cadastro Técnico Multifinalitário – Sistema municipal de dados espaciais e administrativos integrados, usado para múltiplas finalidades de gestão urbana.

- XII.** Capacidade de Carga Urbana – Limite máximo de ocupação que um território pode suportar sem comprometer sua sustentabilidade ou qualidade de vida.
- XIII.** Cinturão Verde – Faixa de vegetação natural ou plantada ao redor da cidade, com função de conter a expansão urbana e preservar o meio ambiente.
- XIV.** Cidade Compacta – Modelo de desenvolvimento urbano que prioriza adensamento, uso misto do solo e transporte coletivo.
- XV.** Coeficiente de Aproveitamento – Índice que determina o quanto se pode construir em um terreno em relação à sua área total.
- XVI.** Código de Obras – Conjunto de normas técnicas e legais que regulamentam construções no município.
- XVII.** Código de Parcelamento do Solo – Norma que disciplina a divisão do solo urbano em lotes e quadras, conforme parâmetros técnicos e legais.
- XVIII.** Código de Posturas – Lei municipal que trata da convivência urbana, uso de espaços públicos e comportamento da população.
- XIX.** Comitê de Monitoramento – Instância colegiada encarregada de acompanhar, fiscalizar e propor ajustes à execução da política urbana.
- XX.** Condomínio Urbano – Conjunto habitacional com unidades autônomas e áreas comuns, regulamentado pela legislação municipal e federal.
- XXI.** Conselho da Cidade – Órgão de gestão participativa da política urbana, composto por representantes do poder público e da sociedade civil.
- XXII.** Contribuição de Melhoria – Tributo cobrado de proprietários beneficiados por obras públicas que valorizam seus imóveis.
- XXIII.** Controle Social – Participação dos cidadãos na formulação, fiscalização e avaliação das políticas públicas.
- XXIV.** Crescimento Urbano – Expansão física da cidade sobre áreas não urbanizadas, planejadas ou não.
- XXV.** Desenvolvimento Sustentável – Princípio que integra crescimento econômico, justiça social e proteção ambiental.
- XXVI.** Diagrama de Ishikawa – Ferramenta gráfica que identifica e organiza as causas de um problema complexo em categorias.
- XXVII.** Direito à Cidade – Princípio que reconhece a todos os cidadãos o acesso pleno aos benefícios da vida urbana.

- XXVIII.** Diretrizes Urbanísticas – Regras e parâmetros técnicos que orientam o uso, a ocupação e a transformação do território urbano.
- XXIX.** EIA-RIMA – Estudo e relatório exigidos para grandes empreendimentos com potencial impacto ambiental.
- XXX.** EIV – Estudo de Impacto de Vizinhança – Instrumento que avalia os efeitos de empreendimentos sobre a vizinhança e propõe medidas mitigadoras.
- XXXI.** Empreendimento de Impacto – Projeto de grande porte ou potencial transformador do território, sujeito a licenciamento especial.
- XXXII.** Escalonamento normativo – Organização das diretrizes e metas da política urbana em etapas temporais progressivas.
- XXXIII.** Espaço Público – Área de uso comum acessível à população, como praças, calçadas, parques e ruas.
- XXXIV.** Estatuto da Cidade – Lei Federal nº 10.257/2001, que regulamenta a política urbana e os instrumentos de gestão do território.
- XXXV.** Estrutura Viária – Conjunto de vias de circulação que organiza a mobilidade no espaço urbano.
- XXXVI.** Expansão Horizontal – Crescimento da cidade sobre áreas periféricas, com baixa densidade populacional.
- XXXVII.** Função social da propriedade – Princípio segundo o qual a propriedade deve atender ao interesse coletivo e cumprir sua função urbana.
- XXXVIII.** Gabarito – Altura máxima permitida para construções, estabelecida por lei ou regulamento urbanístico.
- XXXIX.** Gestão democrática – Processo decisório participativo, com envolvimento da população nas políticas públicas.
- XL.** Governança Urbana – Modelo de gestão do território com integração entre Estado, sociedade e setores técnicos.
- XLI.** Habitação de Interesse Social (HIS) – Moradias destinadas a famílias de baixa renda com apoio de políticas públicas.
- XLII.** Impacto Urbano – Efeito de uma intervenção (obra, política, projeto) sobre o funcionamento e a dinâmica da cidade.
- XLIII.** Indicadores Urbanos – Parâmetros quantitativos ou qualitativos utilizados para medir a eficácia da gestão urbana.

- XLIV.** Instrumento urbanístico – Ferramenta jurídica e técnica para regulamentar, induzir ou restringir o uso do solo urbano.
- XLV.** Isolamento Social Urbano – Situação em que grupos populacionais são segregados espacial e funcionalmente do restante da cidade.
- XLVI.** Licenciamento Urbanístico – Processo administrativo de autorização para intervenções físicas no território.
- XLVII.** Macrozoneamento – Divisão do território municipal em grandes zonas com características e funções específicas.
- XLVIII.** Mapeamento de Vulnerabilidade – Levantamento técnico das áreas e populações mais expostas a riscos sociais, ambientais ou estruturais.
- XLIX.** Mesa técnica – Instância técnico-institucional de análise e formulação de propostas por especialistas e gestores públicos.
 - L.** Mobilidade Urbana – Capacidade de deslocamento das pessoas e bens no espaço urbano com eficiência, segurança e acessibilidade.
 - LI.** Monitoramento Urbano – Acompanhamento contínuo dos indicadores e impactos da política urbana.
 - LII.** Outorga Onerosa – Instrumento legal que permite construir acima do coeficiente básico mediante contrapartida financeira ao município.
 - LIII.** Parcelamento do Solo – Ato de dividir terrenos urbanos em lotes para fins de urbanização.
 - LIV.** Parâmetros Urbanísticos – Conjunto de regras técnicas que regulam as características das edificações e usos do solo.
 - LV.** Patrimônio Cultural Urbano – Bens de valor histórico, artístico ou simbólico que devem ser preservados nas cidades.
 - LVI.** Perímetro urbano – Delimitação legal da área urbana de um município, onde incidem normas urbanísticas específicas.
 - LVII.** Plano de Ação Territorial – Conjunto de medidas práticas organizadas para implementar diretrizes do Plano Diretor.
 - LVIII.** Plano Diretor – Instrumento básico da política urbana municipal, que organiza o crescimento, uso e função do território.
 - LIX.** Plano de Mobilidade Urbana – Documento técnico-legal que define políticas e intervenções para o transporte coletivo, não motorizado e acessível.

- LX.** Plano de Saneamento Básico – Planejamento estratégico das redes de água, esgoto, resíduos e drenagem urbana.
- LXI.** Plano Setorial – Plano complementar ao Plano Diretor, com foco em uma área específica (habitação, saúde, meio ambiente).
- LXII.** Plano Urbanístico – Documento técnico que estrutura a ocupação e uso do solo urbano por meio de projeto espacial detalhado.
- LXIII.** Potencial Construtivo – Área total permitida para edificação em um lote, conforme coeficiente e parâmetros legais.
- LXIV.** Preempção – Direito do poder público de preferência na compra de imóveis localizados em áreas de interesse público.
- LXV.** Preservação Ambiental Urbana – Ações e normas destinadas à proteção de ecossistemas e recursos naturais urbanos.
- LXVI.** Prognóstico urbano – Parte do processo de revisão que projeta o futuro da cidade com base em diagnósticos e diretrizes normativas.
- LXVII.** REURB – Regularização Fundiária Urbana, instrumento legal para integrar assentamentos irregulares à malha urbana formal.
- LXVIII.** Revisão decenal – Obrigação legal de revisar o Plano Diretor a cada 10 anos, conforme o art. 40 do Estatuto da Cidade.
- LXIX.** Segregação Socioespacial – Separação física e funcional de grupos sociais no espaço urbano.
- LXX.** Setor Funcional Urbano – Área da cidade organizada por uso dominante, como comercial, industrial ou residencial.
- LXXI.** Sistema de Informação Territorial – Plataforma digital com dados espaciais e administrativos para apoio ao planejamento urbano.
- LXXII.** Sistema Viário Municipal – Rede de vias hierarquizada que estrutura os fluxos de transporte no município.
- LXXIII.** Sustentabilidade Urbana – Princípio que orienta a política urbana para o equilíbrio entre crescimento, equidade e meio ambiente.
- LXXIV.** Teleologia urbanística – Conceito que define o planejamento urbano com base em finalidades constitucionais como justiça, inclusão e sustentabilidade.
- LXXV.** Território Estratégico – Área de intervenção prioritária definida por potencial de transformação urbana.

- LXXVI.** Transferência do Direito de Construir (TDC) – Mecanismo que permite transferir o potencial construtivo de um imóvel para outro definido em lei.
- LXXVII.** Urbanismo – Ciência, técnica e arte de planejar, ordenar e desenvolver os espaços urbanos.
- LXXVIII.** Usos Compatíveis – Atividades permitidas em uma zona urbana por estarem de acordo com sua função.
- LXXIX.** Usos Condicionados – Atividades que requerem avaliação técnica e licenciamento específico para serem permitidas.
- LXXX.** Usos Proibidos – Atividades não autorizadas em determinada zona por conflito com seu uso dominante.
- LXXXI.** Valorização Imobiliária – Aumento do valor dos imóveis por influência de políticas, obras ou regulamentações públicas.
- LXXXII.** Vetor de Expansão Urbana – Eixo preferencial de crescimento urbano indicado no planejamento territorial.
- LXXXIII.** Zoneamento Urbano – Instrumento que classifica o território por tipo de uso, densidade e atividade permitida.
- LXXXIV.** Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) – Área destinada prioritariamente à moradia de interesse social e regularização fundiária.

